

via B3

**SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 352ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 17º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Securitizadora");

e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei n.º 9.514 e da Instrução CVM n.º 583,

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, por seu representante legal abaixo subscrito ("Agente Fiduciário" ou "Oliveira Trust").

**CONSIDERANDO QUE:**

(a) Em 22 de setembro de 2014, a Securitizadora e o Agente Fiduciário firmaram o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 352ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, conforme posteriormente aditado ("Termo de Securitização"), por meio do qual foram emitidos os Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") lastreados em créditos imobiliários decorrentes da locação de alguns imóveis ("Créditos Imobiliários") de propriedade do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Comercial Progressivo II, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.098.114/0001-28, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros DTVM, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Fundo");

1

(b) Em 12 de setembro de 2017, foi realizada a Terceira Assembleia Geral de Titulares de CRI (“Terceira Assembleia”) na qual aprovou, dentre outros: (i) a celebração de aditamento ao contrato de locação da Loja A do Shopping Boulevard Rio, localizado na Rua Barão de São Francisco, nº 236, Bairro Andaraí, na cidade do Rio de Janeiro – RJ, locada para a Guararapes Confecções S.A., para alterar a data prevista de inauguração da loja para o dia 02 de agosto de 2017; (ii) a celebração de contrato de locação do espaço comercial designado como Loja nº 217-C do Shopping Maceió – AL, localizado na Av. Gustavo Paiva, nº 2.990, Bairro Mangabeiras, na cidade de Maceió – AL, com a Rodrigues Caça, Pesca e Camping – EIRELI, cujas principais condições comerciais são: (a) aluguel mínimo mensal de R\$6.000,00 (seis mil reais) para os primeiros dois anos de locação; (b) aluguel mínimo mensal no valor de R\$6.750,00 (seis mil, setecentos e cinquenta reais) para o 3º e 4º anos de locação; (c) aluguel mínimo mensal no valor de R\$7.500,00 (sete mil e quinhentos reais), a partir do 5º ano de locação; (d) aluguel mínimo mensal em dobro no mês de dezembro, exceto para dezembro de 2016; (e) reajuste do aluguel mínimo mensal com periodicidade anual e pelo índice IGP-D, a ser aplicado em caso de renovação, a partir do 6º ano de locação; (f) aluguel variável de 7% (sete por cento) sobre as vendas brutas da loja; (g) valor do condomínio em conformidade ao rateio comum do shopping; (h) fundo de promoção de 5% (cinco por cento) sobre o valor do aluguel para o 1º e 2º anos de locação e 10% (dez por cento) a partir do 3º ano de locação; (i) prazo de 60 (sessenta) meses contados a partir do dia 15 de dezembro de 2016; e (j) carência no pagamento do aluguel até 20 de janeiro de 2017; (iii) a redução do valor do aluguel do conjunto nº 92 e 15 (quinze) vagas de garagem indeterminadas do Edifício Santa Catarina, localizado na Av. Paulista, nº 283, Bairro Bela Vista, na Cidade de São Paulo – SP, de R\$81.112,28 (oitenta e um mil, cento e doze reais e vinte e oito centavos) para R\$53.200,00 (cinquenta e três mil e duzentos reais), a partir do dia 1º de março de 2017; e (iv) a venda dos conjuntos nºs 91 e 92, mais direito ao uso de 15 vagas, do Edifício Santa Catarina acima mencionado, melhor descritos e caracterizados nas matrículas nº103.687 e nº103.688, respectivamente, todas registradas perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo (“Imóveis”);

(c) Em virtude do item “(b)(iv)” acima, foi autorizado o cancelamento das CCI nº33 e nº34, lastreadas nos recebíveis locatícios objeto da locação dos Imóveis.

(d) Tendo em vista as alterações nos Contratos Imobiliários mencionadas acima e a consequente alteração das respectivas CCI, a Securitizadora e o Agente Fiduciário resolvem substituir o Anexo I do Termo de Securitização pelo Anexo I à Versão Consolidada (conforme definido abaixo);

**RESOLVEM** firmar o presente Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 352ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Segundo Aditamento") para adequar o Termo de Securitização às considerações acima, nos termos a seguir aduzidos.

1. Para implementar as alterações descritas nos Considerando acima, fica alterada a Cláusula 1 do Termo de Securitização, que passa a vigorar com a seguinte nova redação:

*"Alienação Fiduciária de Cotas": A Alienação Fiduciária das Cotas Alienadas Fiduciariamente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, celebrado em 20 de janeiro de 2011, entre a Fiduciante e a Fiduciária, conforme aditado;*

(...)

*"Nova Carta de Fiança": Significa a Carta de Fiança emitida nesta data, outorgada pelo Fiador em favor da Securitizadora, em garantia de todas as Obrigações Garantidas;*

(...)

*"Contrato de Cessão de Créditos": Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 22 de setembro de 2014, entre o Cedente, a Securitizadora, o Fiador, Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o Twinsk, pelo qual o Cedente cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários à Securitizadora, conforme posteriormente aditado;*

*"Contrato de Cessão de Créditos 1": Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrado em 20 de janeiro de 2011, entre o Cedente, a Securitizadora, o Fiador, a Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o Twinsk, por meio do qual o Cedente cedeu 48,294% (quarenta e oito inteiros e duzentos e noventa e quatro milésimos por cento) dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários à Securitizadora, conforme posteriormente aditado;*

(...)



*“Data de Vencimento Final”: 20 de setembro de 2026;*

(...)

*“Escritura de Emissão de CCI”: Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionária Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, celebrada entre o Cedente e a Instituição Custodiante em 22 de setembro de 2014, por meio da qual foram emitidas as CCI, conforme posteriormente aditada;*

*“Escritura de Emissão de CCI 1”: Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionária Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, celebrada entre o Cedente e a Instituição Custodiante em 22 de setembro de 2014, por meio da qual foram emitidas as CCI 1, conforme posteriormente aditada;*

(...)

*“Fiança”: Significa a fiança constituída pelo Sr. Michael Klein na presente data, conforme aditada, e em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão, devidamente aditado, em garantia (i) da liquidação dos Créditos Imobiliários, (ii) das obrigações (inclusive de pagamento) das Locatárias e dos respectivos garantidores, nos termos dos Contratos Imobiliários, (iii) do cumprimento das obrigações do Cedente previstas no Contrato de Cessão, compreendendo, mas não se limitando à responsabilidade pela existência, validade e legalidade dos Créditos Imobiliários, (iv) das obrigações previstas na Escritura de Emissão e nas CCIs, e (v) do fluxo de pagamento dos CRI;*

(...)

*“Garantias”: Quando mencionadas em conjunto, a Alienação Fiduciária de Cotas e a Nova Carta de Fiança*

(...)

*“Termo de Securitização 1”: É o Termo de Securitização dos Certificados de Créditos Imobiliários da 196ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, firmado em 20 de janeiro de 2011,*

*pelo qual foram emitidos os CRI 196ª Série, conforme posteriormente aditado;*

2. Em razão das alterações supracitadas, o Anexo I do Termo de Securitização passará a vigor conforme o Anexos I da Versão Consolidada. Adicionalmente, ratificam as alterações objeto do aditamento anterior ao Termo de Securitização, e aprovam ajustes pontuais na redação do de referido documento tão somente com o intuito de refletir todas as alterações realizadas até a presenta data. Desta forma, aprovam a versão consolidada do Termo de Securitização, nos termos da minuta constante do Anexo I ao presente Segundo Aditamento (“Versão Consolidada”).
3. Permanecem inalteradas e ratificadas todas as demais cláusulas e condições do Termo de Securitização não expressamente retificadas por este instrumento, incluindo a Versão Consolidada.
4. As Partes declaram que o presente instrumento faz parte integrante e inseparável do Termo de Securitização, não constituindo, de qualquer forma, novação ou renúncia a qualquer das condições previstas no Termo de Securitização.
5. O presente Segundo Aditamento será registrado junto à Instituição Custodiante, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.
6. Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas deste instrumento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

São Paulo-SP, 06 de março de 2018

*(restante da página intencionalmente deixado em branco)*

 5





(Página de assinaturas 1/3 do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 352ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 06 de março de 2018, entre esta última e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)



**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Nome: Roberto Saka  
Cargo: Superintendente

Nome: Daniele S. Leite  
Cargo:

*(Página de assinaturas 2/3 do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 352ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 06 de março de 2018, entre esta última e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)*

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

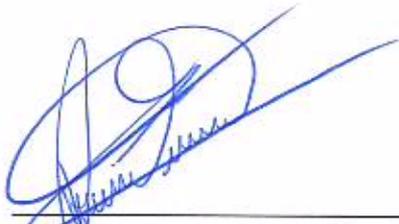
Nome: Sonia Regina Menezes  
Cargo: Procuradora

Nome: Leonardo Caires P. Moreira  
Cargo: Procurador

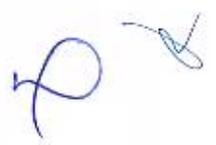
*(Handwritten initials)*

(Página de assinaturas 3/3 do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 352ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 06 de março de 2018, entre esta última e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

  
Testemunha:  
CPF: **Michel Camargo Navarro Miranda**  
RG: 48.383.137-2  
CPF: 398.179.798-61

  
Testemunha: **Ricardo Ferreira**  
RG: 45.463.768-8  
CPF: 345.272.418-26





ANEXO I ao Segundo Aditamento ao Termo de Securitização – Versão Aditada e Consolidada do  
Termo de Securitização

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS SÉRIE 352 DA 1ª  
EMISSÃO**

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos (“Termo de Securitização”) **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 17º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº 01875-9, com Estatuto Social aprovado pela assembleia geral realizada em 26/07/2010, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o nº 281.075/10-4, em sessão de 06/08/2010, neste ato representada por seus diretores em conformidade com seus atos constitutivos (“Securizadora”); e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 5000, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato devidamente representada na forma de seu estatuto social (“Agente Fiduciário” ou “Oliveira Trust”);

Firmam o presente Termo de Securitização, para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 352ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, 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>Agente Fiduciário</u> ”:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.;
“ <u>Ajuste do Valor da Cessão</u> ”:	É o ajuste que será realizado no Valor da Cessão, nos termos previstos no item 2.10 deste Termo.
“ <u>Alienação Fiduciária de Cotas</u> ”:	A alienação fiduciária das Cotas Alienadas Fiduciariamente, nos termos do <i>Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas</i> , celebrado em 20 de janeiro de 2011, entre a Fiduciante e a Fiduciária, conforme aditado;
“ <u>Assembleia Geral</u> ”:	Significa qualquer assembleia geral do(s) Titular(es) do(s) CRI, relativa à respectiva Emissão, a ser realizada de acordo com este Termo de Securitização.
“ <u>B3</u> ”:	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão
“ <u>Nova Carta de Fiança</u> ”:	Significa a carta de fiança emitida nesta data, outorgada pelo Fiador em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas;
“ <u>CCI</u> ”:	As cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária, sob forma escritural, emitidas pelo Cedente para representar os Créditos Imobiliários cedidos à Securitizadora, nos termos previstos na Escritura de Emissão de CCI.
“ <u>CCI 1</u> ”:	As cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitidas pelo Cedente para representar os créditos imobiliários cedidos à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão 1, nos termos previstos na Escritura de Emissão de CCI 1;
“ <u>Cedente</u> ”:	Fundo de Investimento Imobiliário Comercial Progressivo II, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.098.114/0001-28, constituído na forma de condomínio fechado, em funcionamento em conformidade com os termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, administrado pelo BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na Cidade do Rio de Janeiro. Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar.

“ <u>Cessão de Créditos</u> ”:	A cessão dos Créditos Imobiliários, do Cedente à Cessionária, pelo Valor da Cessão, nos termos previstos no Contrato de Cessão de Créditos;
“ <u>Cessionária</u> ”:	É a Securitizadora;
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	As condições para o pagamento do Valor da Cessão, conforme previstas no item 2.3. do Contrato de Cessão de Créditos;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	Conta corrente nº 11.364-6, mantida na Agência 2374, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos e os recursos destinados ao pagamento dos CRI, sendo que, nos termos do item 5.3. do Contrato de Cessão de Créditos, a totalidade dos recursos decorrentes dos Contratos de Locação serão depositados na conta centralizadora relacionada aos CRI 196ª Série, e, posteriormente, os Créditos Imobiliários serão repassados, pela Securitizadora, no prazo máximo de 02 Dias Úteis anteriores à data de pagamento dos CRI;
“ <u>Contrato de Cessão de Créditos</u> ”:	<i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado em 22 de setembro de 2014, entre o Cedente, a Securitizadora, o Fiador, Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Twinsk, pelo qual o Cedente cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários à Securitizadora, conforme posteriormente aditado;
“ <u>Contrato de Cessão de Créditos I</u> ”:	<i>Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças</i> , celebrado em 20 de janeiro de 2011, entre o Cedente, a Securitizadora, o Fiador, a Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. e o Twinsk, por meio do qual o Cedente cedeu 48,294% (quarenta e oito inteiros e duzentos e noventa e quatro milésimos por cento) dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários à Securitizadora, conforme posteriormente aditado;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Com Esforços Restritos de Colocação Sob o Regime de Garantia Firme, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 352ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização</i> , celebrado em 22 de



	setembro de 2014, entre a Securitizadora, o Coordenador Líder, o Cedente e o Fiador, para distribuição dos CRI;
“ <u>Contratos Imobiliários</u> ”:	Contratos de locação de imóvel com finalidade não residencial, firmados entre o Cedente e as Locatárias, identificados no Anexo I, pelos quais são constituídos os Créditos Imobiliários;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1450, 8º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93;
“ <u>Cotas Alienadas Fiduciariamente</u> ”:	Totalidade das cotas de emissão do Cedente de titularidade do Fiduciante, alienadas fiduciariamente em favor da Securitizadora, nos termos da Alienação Fiduciária de Cotas;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	É a fração dos direitos creditórios oriundos dos Contratos Imobiliários, melhor descritos no Anexo I, consistentes dos aluguéis, juros, penalidades, indenizações, garantias, seguros e demais acessórios;
“ <u>CRI</u> ”:	Certificados de recebíveis imobiliários da 352ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, emitidos sob a forma escritural de acordo com este Termo de Securitização;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	Todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que o Cedente, a Securitizadora, o Fiador, o Fiduciante e a Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda. possuir(irem), ou que sejam de propriedade de seu controlador direto ou de qualquer de suas controladas, diretamente;
“ <u>CRI 196ª Série</u> ”:	São os certificados de recebíveis imobiliários da 196ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, emitidos em 20 de janeiro de 2011, que têm como lastro 48,294% (quarenta e oito inteiros e duzentos e noventa e quatro milésimos por cento) dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	22 de setembro de 2014;
“ <u>Data de Vencimento Final</u> ”:	20 de setembro de 2026;

“ <u>Data de Verificação</u> ”:	Será no 1º Dia Útil de cada mês;
“ <u>Devedores</u> ”:	São locatários dos Contratos Imobiliários;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado nacional;
“ <u>Emissão</u> ”	A presente emissão de CRI da Securitizadora.
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionária Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural</i> , celebrada entre o Cedente e a Instituição Custodiante em 22 de setembro de 2014, por meio da qual foram emitidas as CCI, conforme posteriormente aditada;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI 1</u> ”:	<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionária Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural</i> , celebrada entre o Cedente e a Instituição Custodiante em 22 de setembro de 2014, por meio da qual foram emitidas as CCI 1, conforme posteriormente aditada;
“ <u>Eventos de Multa Indenizatória</u> ”:	Nos termos do item 3.2. do Contrato de Cessão de Créditos, são quaisquer eventos que venham prejudicar a legitimidade, existência, validade e eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Eventos de Recompra Compulsória</u> ”:	Nos termos do item 3.1. do Contrato de Cessão de Créditos, a Securitizadora deverá realizar a Recompra Compulsória nas seguintes hipóteses: (a) a Cessão dos Créditos Imobiliários, os Contratos de Locação ou as CCI, os Créditos Imobiliários venham a ser declarados nulos, inválidos ou ineficazes; (b) caso os Créditos Imobiliários sejam considerados nulos ou inexigíveis, ou caso tenham sua executividade suspensa, proibida ou prejudicada por qualquer autoridade brasileira, liminarmente ou de forma definitiva; (c) descumprimento pelo Cedente de quaisquer obrigações pecuniárias, principal ou acessória, assumidas por eles no Contrato de Cessão de Créditos ou em qualquer dos Documentos da Operação pelo Cedente, não sanado nos seus respectivos prazos de cura, ou, em caso de omissão, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, a contar da comunicação do referido descumprimento: (i) pelo Cedente à Securitizadora; ou (ii) pela Securitizadora ao Cedente, conforme o caso, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo

não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico no Contrato de Cessão de Créditos ou nos instrumentos que formalizam os CRI; (d) seja convocada uma assembleia geral de investidores dos CRI 196ª Série para deliberar sobre a recompra dos créditos imobiliários objeto daquela emissão, nos termos dos respectivos Eventos de Recompra Compulsória, conforme definidos no Contrato de Cessão de Créditos; (e) liquidação do Cedente, ou ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência, nos termos da legislação aplicável; (f) descumprimento pelo Cedente de qualquer obrigação não-pecuniária, principal ou acessória, relacionada aos CRI ou às Garantias, ou ainda que implique descumprimento não-pecuniário dos termos e condições constantes neste Termo, estabelecida no Contrato de Cessão de Créditos ou nos demais Documentos da Operação, assumidas pelo Cedente, não sanada nos prazos estabelecidos no âmbito do Contrato de Cessão de Créditos e nos demais Documentos da Operação, ou, em caso de omissão, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis, a contar da comunicação do referido descumprimento: (i) pelo Cedente à Securitizadora; ou (ii) pela Securitizadora ao Cedente, conforme o caso, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico no Contrato de Cessão de Créditos ou nos instrumentos que formalizam os demais Documentos da Operação; (g) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pelo Cedente daquele instrumento nos Documentos da Operação sejam falsas ou incorretas; (h) liquidação, dissolução, cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização que envolva a alteração do controle do Cedente, ou de suas controladas, exceto (i) mediante aprovação prévia da Securitizadora e/ou (ii) na hipótese de controle dentro do mesmo grupo econômico do atual cotista exclusivo do Cedente, desde seja comprovado que o controle indireto do Cedente não tenha sido alterado; (i) na hipótese do Cedente, direta ou indiretamente, tentar ou praticar qualquer ato visando anular, questionar, revisar, cancelar ou repudiar, por meio judicial ou extrajudicial, o Contrato de Cessão de Créditos, os instrumentos que formalizam as Garantias ou qualquer das cláusulas dos

	<p>Documentos da Operação; (j) caso seja constatado qualquer vício, invalidade ou ineficácia na constituição e a manutenção de qualquer das Garantias, durante todo o período da Operação; (k) cessão, venda, alienação ou qualquer forma de transferência pelo Cedente, por qualquer meio, de forma gratuita ou onerosa, dos Imóveis ou qualquer outro ativo de seu patrimônio, exceto mediante aprovação prévia da Securitizadora; (l) distribuição pelo Cedente, de rendimentos, lucros, dividendos e/ou de juros sobre capital próprio, antes do pagamento de qualquer valor devido pelo Cedente no âmbito do Contrato de Cessão de Créditos no mesmo mês de pagamento da referida distribuição; (m) desapropriação do Cedente dos Imóveis; e (n) caso o Contrato de Cessão de Créditos e a Nova Carta de Fiança não sejam registradas pelo Cedente, nos termos e prazos estabelecidos naquele instrumento;</p>
<p>“<u>Eventos de Recompra Parcial Compulsória</u>”:</p>	<p>Nos termos do item 3.1. do Contrato de Cessão de Créditos, a Securitizadora deverá realizar a Recompra Parcial Compulsória nas seguintes hipóteses: (a) caso ocorra o sinistro de qualquer um dos Imóveis e o Cedente resolva não reconstruir o referido Imóvel; ou (b) caso ocorra o sinistro de qualquer um dos Imóveis e o respectivo imóvel não seja reconstruído dentro do prazo informado, pela Cedente à Cessionária, o qual será improrrogável;</p>
<p>“<u>Fiador</u>”:</p>	<p>Sr. Michael Klein, brasileiro, casado em regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4.697.446-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 498.139.868-91, com endereço comercial na Rua João Pessoa, 83, 5º andar, Centro, na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo;</p>
<p>“<u>Fiança</u>”:</p>	<p>Significa a fiança constituída pelo Sr. Michael Klein na presente data, conforme aditada, e em favor da Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão, devidamente aditado, em garantia (i) da liquidação dos Créditos Imobiliários, (ii) das obrigações (inclusive de pagamento) das Locatárias e dos respectivos garantidores, nos termos dos Contratos Imobiliários, (iii) do cumprimento das obrigações do Cedente previstas no Contrato de Cessão, compreendendo, mas não se limitando à responsabilidade pela existência, validade e legalidade dos Créditos</p>

	Imobiliários, (iv) das obrigações previstas na Escritura de Emissão e nas CCIs, e (v) do fluxo de pagamento dos CRI.
“ <u>Fiduciante</u> ” ou “ <u>Twinsk</u> ”:	Twinsk Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.085.872/0001-65, constituído na forma de condomínio fechado, em funcionamento em conformidade com os termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 409, de 18 de agosto de 2004, representado por seu administrador BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, Rio de Janeiro –RJ;
“ <u>Garantias</u> ”:	Quando mencionadas em conjunto, a Alienação Fiduciária de Cotas e a Nova Carta de Fiança;
“ <u>Imóveis</u> ”:	Os imóveis relacionados no Anexo I;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificado;
“ <u>Instituição Escrituradora</u> ”:	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, ou quem vier a sucedê-lo, responsável pela escrituração dos CRI;
“ <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 CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Investidores</u> ” ou “ <u>Titular(es) do(s) CRI</u> ”:	Titular(es) do(s) CRI objeto desta Emissão, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI em emissão primária ou no mercado secundário;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;

“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 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>Multa Indenizatória</u> ”:	Multa compensatória devida pelo Cedente em caso de Eventos de Multa Indenizatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, cujo valor será aquele necessário para liquidação do percentual correspondente ao saldo devedor dos CRI, apurado na data do seu efetivo pagamento;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	São (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente no Contrato de Cessão de Créditos e suas posteriores alterações, incluindo o pagamento da Recompra Compulsória e da Multa Indenizatória, e do fluxo de pagamentos dos CRI, acrescida da remuneração, dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Cessão 1 e no Termo de Securitização 1, até o integral cumprimento das obrigações pecuniárias; e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente no Contrato de Cessão de Créditos e suas posteriores alterações, incluindo o pagamento da Recompra Compulsória e da Multa Indenizatória, e do fluxo de pagamentos dos CRI 196ª Série, acrescida da remuneração, dos encargos moratórios aplicáveis, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas neste Contrato de Cessão 2 e no Termo de Securitização 2, até o integral cumprimento das obrigações pecuniárias
“ <u>Oferta de Recompra Facultativa</u> ”:	Nos termos do item 3.4. do Contrato de Cessão de Créditos, a partir do 4º ano, o Cedente poderá realizar oferta de recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, o que deverá ser aprovado pelos Investidores em Assembleia Geral, que poderão aceitar ou não a efetivação da referida recompra, bem como o valor a ser pago pelo Cedente. Sendo aprovada, a Oferta de Recompra Facultativa será realizada pelo Cedente pelo Valor de Recompra Facultativa;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	Totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios, Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, submetidos ao Regime Fiduciário, que

	são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração ordinária e de obrigações fiscais;
“ <u>Recompra Compulsória</u> ”:	Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, após aprovação dos Investidores em assembleia geral, a Securitizadora deverá retroceder os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, ao Cedente, que, nesta hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente a totalidade dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra Compulsória;
“ <u>Recompra Parcial Compulsória</u> ”	Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Recompra Parcial Compulsória, a Securitizadora deverá retroceder os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, ao Cedente, que, nesta hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente parte dos Créditos Imobiliários, pelo Valor de Recompra Parcial;
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	O Regime Fiduciário, instituído sobre os Créditos Imobiliários, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, as Garantias e a Conta Centralizadora, nos termos do Art. 9º da Lei nº 9.514/97;
“ <u>Relatório de DD</u> ”:	<i>Relatório de Auditoria Legal do Fundo de Investimento Imobiliário – FII Comercial Progressivo II</i> , elaborado pelo Costa, Waisberg & Tavares Paes Sociedade de Advogados, datado de 27 de agosto de 2014;
“ <u>Seguros contra danos patrimoniais</u> ”:	Nos termos previstos nos Contratos de Locação e no item 1.8 do Contrato de Cessão de Créditos, todos os Imóveis possuem seguros contra danos patrimoniais contratados pelos respectivos locatários dos Imóveis, e, nos termos do item 1.8.1 do Contrato de Cessão de Créditos, o Cedente se obrigou a acompanhar e exigir dos respectivos locatários dos Imóveis a manutenção e renovação de tais seguros, conforme aplicável, nos termos estabelecidos nos Contratos de Locação.
“ <u>Substituição dos Créditos Imobiliários</u> ”:	Nos termos previstos no item 2.5. do Contrato de Cessão de Créditos, na hipótese de o Cedente vir a celebrar quaisquer novos contratos de locação não residencial com terceiros com relação aos Imóveis durante o prazo dos CRI, o Cedente deverá observar para que tais novos contratos de

	<p>locação apresentem sempre um fluxo de Créditos Imobiliários mensal igual ou superior ao anteriormente contratado, para que não prejudique o fluxo dos CRI. Nessa hipótese, deverá ser celebrado um aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos para incluir os créditos decorrentes desses novos contratos de locação no conceito de “Créditos Imobiliários”, e para regular a cessão de tais créditos pelo Cedente para a Securitizadora, nos mesmos termos previstos no Contrato de Cessão de Créditos, devendo, ainda, o Cedente emitir uma nova cédula de crédito imobiliário para representar tais créditos, nos termos da Escritura de Emissão de CCI. As obrigações de pagamento das locatárias dos referidos novos contratos de locação serão também consideradas Obrigações Garantidas, bem como serão esses novos contratos, celebrados em substituição ao Contrato de Locação Complementar, considerados para todos os demais fins do Contrato de Cessão de Créditos, o qual, entretanto, subsistirá nos termos da condição suspensiva tal como estabelecido naquele instrumento. A formalização dos documentos necessários será realizada sempre trimestralmente;</p>
<p>“<u>Termo de Securitização 1</u>”:</p>	<p>É o Termo de Securitização dos Certificados de Créditos Imobiliários da 196ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, firmado em 20 de janeiro de 2011, pelo qual foram emitidos os CRI 196ª Série, conforme posteriormente aditado;</p>
<p>“<u>Valor da Cessão</u>”:</p>	<p>O valor a ser pago à Cedente, pela Securitizadora, em razão da Cessão de Créditos;</p>
<p>“<u>Valor de Recompra Compulsória</u>”:</p>	<p>Será o valor do saldo nominal atualizado dos CRI, adicionado de um prêmio de 3% (três por cento) sobre o valor nominal atualizado dos CRI, a ser pago pela Cedente na ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória;</p>
<p>“<u>Valor de Recompra Facultativa</u>”:</p>	<p>O valor de recompra dos Créditos Imobiliários a ser aprovado pela Assembleia Geral, com base na Oferta de Recompra Facultativa;</p>
<p>“<u>Valor de Recompra Parcial Compulsória</u>”:</p>	<p>Será o valor do saldo dos Créditos Imobiliários do Contrato Imobiliário vinculado ao Imóvel objeto de sinistro.</p>

## CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cedidos à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, aos CRI da 352ª Série da 1ª Emissão, cujas características são descritas na cláusula terceira, abaixo.

2.2. Valor: A Securitizadora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários de sua titularidade, com valor de R\$ 188.968.977,32 (cento e oitenta e oito milhões, novecentos e sessenta e oito mil, novecentos e setenta e sete reais e trinta e dois centavos) na Data de Emissão.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários que serão vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, o qual fica fazendo parte integrante deste Termo de Securitização.

2.4. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas pelo Cedente, nos termos previstos no Contrato de Cessão de Créditos, será responsável pela (i) a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos Contratos Imobiliários; (ii) o encaminhamento à Securitizadora de relatórios mensais, sempre no 5º Dia Útil do mês, que contenham a evolução dos Créditos Imobiliários; e (iii) a emissão de boletos bancários para pagamento pelos respectivos Devedores, quando aplicável, bem como o acompanhamento dos valores recebidos diretamente pela Securitizadora.

2.5. Pagamento dos Créditos Imobiliários: Apesar do previsto no item 2.4. acima, a Securitizadora será responsável pelo recebimento na Conta Centralizadora de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários (de forma direta ou mediante o pagamento de boletos bancários, conforme o caso), da Recompra Compulsória, da Recompra Parcial Compulsória e da Multa Indenizatória, inclusive a título de pré-pagamento ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação, observado o item 2.6. abaixo. O Cedente se obrigou, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, a repassar qualquer valor indevidamente recebido dos Créditos Imobiliários à referida conta centralizadora, no prazo máximo de 02 Dias Úteis, contados da data do seu recebimento indevido.

2.6. Pagamento dos Créditos Imobiliários – Repasse Conta Centralizadora: A totalidade dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários serão mensalmente pagos na conta centralizadora relacionada aos CRI 196ª Série, devendo a Securitizadora repassar os Créditos Imobiliários, na proporção de 51,706% (cinquenta e um inteiros e setecentos e seis milésimos por cento) da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários, no prazo máximo de 02 Dias Úteis anteriores à data de pagamento dos CRI, para a Conta Centralizadora.

2.7. Alterações: Qualquer alteração nos termos e condições dos Contratos Imobiliários deverá ser feita de acordo com o disposto na cláusula 8 deste Termo.

2.8. Guarda e Manutenção da Documentação: guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle em decorrência da administração dos Créditos Imobiliários.

2.9. Ajuste no Valor da Cessão: Mensalmente, sempre na Data de Verificação, a Securitizadora verificará a necessidade de ajuste no Valor da Cessão, de acordo com o seguinte cálculo:

$$PA = (QMM - VA)$$

em que:

**PA** = Preço de Ajuste, calculado com 2 (duas) casas decimais truncadas;

**QMM** = quantidade mínima de recursos necessária para o pagamento do valor da remuneração, correção monetária e do principal devidos aos titulares dos CRI, de acordo com a Cláusula 4 abaixo, conforme calculada para a respectiva data de pagamento, acrescida das despesas relacionadas aos CRI;

**VA** = valor arrecadado dos Créditos Imobiliários atualizados conforme os Contratos Imobiliários, considerado para fins da respectiva data de pagamento.

2.9.1. Sempre que em uma Data de Verificação o PA seja: (i) um número positivo, o Valor da Cessão deverá ser ajustado mediante a restituição do PA pelo Cedente à Securitizadora (“Restituição Parcial do Valor de Cessão”), (ii) um número negativo, o Valor da Cessão deverá ser ajustado mediante o pagamento do PA pela Securitizadora ao Cedente (“Pagamento Adicional do Valor da Cessão”).

2.9.2. A Restituição Parcial do Valor da Cessão ou o Pagamento Adicional do Valor da Cessão deverão ser pagos pelo Cedente ou pela Securitizadora, respectivamente, no Dia Útil seguinte à Data de Verificação, conforme estabelecido no Contrato de Cessão de Créditos, nos termos estabelecidos no Contrato de Cessão, sendo que: (i) a Restituição Parcial do Valor da Cessão deverá ser realizado pelo Cedente mediante depósito em conta corrente indicada pela Securitizadora em recursos livres e imediatamente disponíveis, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos; e (ii) o Pagamento Adicional do Valor da Cessão deverá ser realizado pela Securitizadora com recursos provenientes dos Créditos Imobiliários, mediante depósito na conta corrente do Cedente, conforme informada no Contrato de Cessão de Créditos, em recursos livres e imediatamente disponíveis, sendo que o referido pagamento somente será realizado após o pagamento, pela Securitizadora, de todas as despesas dos CRI.

2.10. Descumprimento do Ajuste do Valor da Cessão: Em caso de descumprimento por parte do Cedente do Ajuste do Valor da Cessão, a Securitizadora poderá executar as Garantias, nos termos previstos neste Termo de Securitização, no Contrato de Alienação Fiduciária e Nova Carta de Fiança, conforme aplicável.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários possuem as seguintes características:

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 352ª;
3. Quantidade de CRI: 188 (cento e oitenta e oito);
4. Valor Global da Série: R\$ 188.968.977,32 (cento e oitenta e oito milhões, novecentos e sessenta e oito mil, novecentos e setenta e sete reais e trinta e dois centavos), na Data de Emissão;
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.005.154,134681, na Data de Emissão;
6. Prazo de Amortização: 4.381 (quatro mil, trezentos e oitenta e um) dias corridos, a contar de 20 de outubro de 2014;
7. Atualização Monetária: Mensal, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE;
8. Juros Remuneratórios: 9,4467% ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias;

9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, conforme disposto no Anexo II deste Termo de Securitização;
10. Período de Carência: Não há;
11. Prazo total da Série (Carência mais Amortização): 4.381 (quatro mil, trezentos e oitenta e um) dias corridos, a contar da Data de Emissão;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: B3;
13. Data de Emissão: 22 de setembro de 2014;
14. Local de Emissão: São Paulo;
15. Data de Vencimento Final: 20 de setembro de 2026;
16. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II a este Termo de Securitização;
17. Garantia flutuante: Não;
18. Coobrigação da Securitizadora: não, sem coobrigação;
19. Garantias: Alienação Fiduciária de Cotas e Nova Carta de Fiança; e
20. Riscos: Fatores de Riscos, constantes da Cláusula Vinte deste Termo de Securitização.

3.2. Registro dos CRI: Os CRI serão registrados para distribuição primária e negociação secundária na B3 e distribuídos em regime de garantia firme com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09.

3.3. Oferta dos CRI: A oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. A Emissão deverá ser registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("Anbima"), nos termos do § 2º do artigo 1º do Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código Anbima"), atualmente em vigor, exclusivamente para fins de envio de informação para a base de dados da Anbima, após a expedição de diretrizes específicas nesse sentido pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da Anbima, por se tratar de Oferta realizada com esforços restritos de colocação.

3.3.1. A oferta dos CRI é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 476/09 e do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04, 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 artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, 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 serão ofertados a no máximo 50 (cinquenta) 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 dos CRI 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 Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.5. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI da presente emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476.

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

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos na forma do subitem 4.1.1, abaixo. O preço de subscrição de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão. A integralização será feita pelo preço de subscrição, conforme acima mencionado.

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada no Boletim de Subscrição, pelo preço de integralização, conforme previsto no item 4.1 deste Termo de Securitização.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada via B3Ife ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Securitizadora.

#### **CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente da seguinte forma:

$$SDa = Sdmant \times C, \text{ onde:}$$

SDa = Saldo do valor nominal unitário do CRI atualizado, para a data de aniversário no mês atual. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDmant = Saldo do valor nominal unitário do CRI na Data de Emissão ou após incorporação de juros ou da última amortização, se houver. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação mensal do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

NI<sub>k</sub> = Valor do número índice do IPCA/IBGE do mês "k", relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário, de tal forma que NI<sub>1</sub> será o valor do número índice do IPCA/IBGE do mês de setembro de 2014, divulgado em 08 de outubro de 2014 e NI<sub>0</sub> será o valor do número índice do IPCA/IBGE do mês de agosto de 2014, divulgado em 05 de setembro de 2014, e assim sucessivamente.

NIK-1= Valor do número índice do IPCA/IBGE, relativo ao mês anterior ao mês “k”.

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou a de aniversário imediatamente anterior e data de cálculo, conforme o caso, sendo “dcp” um número inteiro.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou a data de aniversário imediatamente anterior e a próxima data de aniversário, sendo “dct” um número inteiro.

Considera-se data de aniversário o dia 20 de cada mês.

O primeiro pagamento de juros dos CRI ocorrerá em 20 de outubro de 2014.

5.2. Cálculo dos Juros: Os juros serão pagos mensalmente, em todo dia de pagamento do CRI conforme anexo II, calculados utilizando-se as fórmulas a seguir:

$$J_i = S_{Da} \times (Fator\_de\_Juros - 1), \text{ onde:}$$

$J_i$  = Valor unitário dos i-ésimos juros acumulados no período, valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$S_{Da}$  = Saldo do valor nominal unitário do CRI atualizado, para a data de aniversário no mês atual. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros = Fator de juros fixo calculado com 9 casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$FatorJuros = \left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{12}} \right]^{\left( \frac{dcp}{dct} \right)}, \text{ onde:}$$

$i$  = Taxa de juros do(s) CRI informada com 4 casas decimais na base exponencial 360 dias corridos;

dcp = Número de dias corridos entre a data de incorporação de juros ou último pagamento de juros,

exclusive, e a data do cálculo, inclusive.

dct = Número de dias corridos existentes entre a data de incorporação ou último pagamento de juros e o próximo pagamento de juros.

Excepcionalmente para a Remuneração da primeira PMT que ocorrerá em 20/10/2014, os juros serão apurados considerando o número de dias corridos entre a Data de Integralização e a Primeira PMT que ocorrerá em 20/10/2014, conforme fórmula abaixo.

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

i = Taxa de juros do(s) CRI informada com 4 casas decimais na base exponencial 360 dias corridos;  
e

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Integralização, exclusive, e a Data da Primeira PMT que ocorrerá em 20/10/2014, inclusive.

5.2.1. A Remuneração será devida desde a Data de Integralização e será paga em parcelas mensais a partir da Primeira Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), sendo o pagamento da Remuneração devido em cada data de pagamento relacionadas na tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.3. Cálculo da Amortização Mensal: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula:

$$AM_i = \left[ SDa \times \left( \frac{Ta}{100} \right) \right]$$

AM<sub>i</sub> = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = conforme definido acima;

Ta = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 10 (dez) casas decimais, sem arredondamento, de acordo com a tabela anexa.

5.4. 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 seja sábado, domingo ou feriado nacional, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.4.1. Na ocorrência de decretação de feriado nacional que coincida com a data estabelecida para pagamento dos Créditos Imobiliários, as datas de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI serão prorrogadas pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o dia do recebimento da última arrecadação dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram pelo menos 1 (um) Dia Útil.

5.5. Não Divulgação do Índice de Atualização Monetária: Na hipótese de o IPCA/IBGE do mês aplicável não ter sido divulgado até a data da respectiva atualização, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, a variação acumulada dos 03 (três) últimos índices publicados, sendo certo que eventuais diferenças, quer positivas, quer negativas, deverão ser compensadas na data de pagamento imediatamente subsequente.

5.5.1. Caso o IPCA/IBGE seja extinto, ou seja, considerado legalmente inaplicável aos Créditos Imobiliários, os valores fixados nos respectivos contratos passarão automaticamente a ser corrigidos pelo (i) IGP-M/FGV ou pelo (ii) IGP-DI/FGV, nesta ordem, ou na impossibilidade de utilização destes, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que, melhor refletirem a inflação do período. O novo índice será definido de comum acordo pela Cedente e pelos Devedores e deverá ser indicado em aditamento aos contratos de locação e caso não seja possível utilizar qualquer dos índices descritos em (i) e (ii) acima, o novo índice será acordado entre o Cedente e os respectivos Devedores, devendo neste caso o Cedente notificar o Agente de Fiduciário.

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

6.1. Amortização Extraordinária Voluntária e Resgate Antecipado Voluntário: A Securitizadora não poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI.

6.2. Amortização Extraordinária Compulsória e Resgate Antecipado Compulsório: Os CRI serão amortizados extraordinariamente, total ou parcialmente, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, ou ainda, na hipótese de ocorrência de (i) Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, (ii) aprovação em Assembleia Geral da Oferta de Recompra Facultativa; nessas hipóteses, com o respectivo pagamento do Valor de Recompra Facultativa, ou ainda, (iii) na hipótese de pagamento, pelo Cedente, da Multa Indenizatória ou Recompra Parcial Compulsória, conforme definido no Contrato de Cessão de Créditos.

6.2.1. A Securitizadora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a amortização extraordinária dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, o Agente Fiduciário deverá informar aos Titulares dos CRI sobre o evento que ensejará a amortização extraordinária no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento, através de notificação expressa da Securitizadora nesse sentido.

6.2.2. A amortização extraordinária compulsória será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de amortização extraordinária compulsória parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Securitizadora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de formalização de aditamento ao presente Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA**

7.1. Fatos relevantes acerca dos CRI: A Securitizadora obriga-se a informar todos os fatos relevantes de interesse dos Investidores acerca da Emissão, mediante publicação no jornal “O Dia – SP”, em circulação no Estado de São Paulo, assim como informar em até 2 (dois) Dias Úteis tais fatos

diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito. Poderá a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e ao(s) Investidor(es), alterar referido veículo, mediante aditamento do presente Termo.

7.2. Relatório de Gestão: A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente, 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) Critério de atualização monetária dos CRI;
- d) Data de Vencimento Final dos CRI;
- e) Valor pago aos Investidores no mês;
- f) Valor recebido dos Devedores e do Cedente, conforme o caso; e
- g) Valor nominal remanescente dos Créditos Imobiliários.

7.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Securitizadora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários e que estejam em seu poder.

7.4. Contratação de Banco Liquidante: A Securitizadora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de banco liquidante dos CRI, sendo que o pagamento dos CRI será realizado através da Conta Centralizadora.

7.5. Administração Ordinária: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Securitizadora.

7.6. 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, qualidade, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

7.7. Declarações: As declarações do Coordenador Líder, do Agente Fiduciário e da Securitizadora constantes do Anexo III ao presente Termo de Securitização (“Anexo III”), integram o presente Termo de Securitização.

7.8. Envio de Informações: 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, seus controladores, no encerramento de cada exercício social.

7.9. Notificação aos Titulares dos CRI: A Securitizadora compromete-se a notificar em até 10 (dez) Dias Úteis a contar do seu conhecimento os Titulares do CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.10. Notificação sobre Eventos: A Securitizadora compromete-se a informar o Agente Fiduciário em até 02 (dois) Dias Úteis a contar do seu conhecimento, a ocorrência de qualquer evento que afete a administração do patrimônio separado.

## CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS

8.1. Garantias: Serão constituídas as seguintes Garantias para a presente emissão de CRI:

- a) Regime Fiduciário;
- b) Nova Carta de Fiança; e
- c) Alienação Fiduciária de Cotas.

8.2. Compartilhamento de Garantias: A Alienação Fiduciária de Cotas e a Nova Carta de Fiança serão compartilhadas entre os CRI e os CRI 196ª Série, nos termos previstos nos respectivos instrumentos.

## CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias vinculados pelo presente Termo de Securitização, incluindo a Conta Centralizadora pelos recursos provenientes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pelos Devedores, enquanto detidos pela Securitizadora. Esses bens e direitos são destacados do patrimônio da Emissora dos CRI, destinando-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime patrimonial instituído pela emissora dos CRI, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº. 9.514/97.

9.2. Conta Centralizadora: Os Créditos Imobiliários, bem como os 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. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora 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, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, 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.

9.5. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

## CLÁUSULA DEZ - 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. Declarações 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 nº 6.404/76;
- d) que é representado neste ato na forma de seu estatuto social;
- e) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- f) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- g) 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;
- h) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a emissão dos CRI, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no Termo de Securitização;

- i) tendo em vista os necessários registros das Garantias previstas na Cláusula 8 acima, verificou que as garantias ainda não estão constituídas e, portanto, não se pode atestar sobre sua suficiência; e
- j) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI de eventuais emissões de CRI realizadas pela Securitizadora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

10.3. Incumbências 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, na hipótese de insolvência ou inadimplemento das obrigações da Securitizadora conforme item 11.4 abaixo, contraídas em razão deste Termo de Securitização ou nos demais documentos relacionados ao presente Termo de Securitização, observados os prazos para sanar referidos inadimplementos, a administração do Patrimônio Separado, 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, caso a Securitizadora não faça, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- f) no caso de renúncia de suas funções, em virtude 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 05 (cinco) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;

g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;

h) 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;

i) elaborar anualmente relatório e colocá-lo 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 informações elencadas na Instrução CVM nº 28/83;

j) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;

k) cientificar os Investidores, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar de sua ciência, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente emissão de CRI, por parte da Securitizadora;

l) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das Garantias perante os cartórios competentes;

m) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRI, das despesas relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo de Securitização, através do envio dos Relatórios de Gestão pela Securitizadora;

n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Securitizadora, às custas do patrimônio separado;

- o) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de titulares de CRI, mediante anúncio publicado na forma da Cláusula Décima Segunda abaixo;
- p) manter os detentores dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse; e
- q) disponibilizar o valor nominal unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Securitizadora, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*.

10.3.1 A Securitizadora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima.

10.3.2. 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 titulares do CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares do CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos titulares do CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares do CRI e reproduzidas perante a Securitizadora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares do CRI 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.

10.3.3. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Securitizadora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

10.3.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os titulares dos CRI 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 titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral.

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, às expensas da Cedente, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, a seguinte remuneração: (a) 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; e (b) parcelas semestrais no valor de R\$ 5.618,21 (cinco mil, seiscentos e dezoito reais e vinte e um centavos), sendo a primeira parcela paga em até 5 (cinco) Dias Úteis após a subscrição e integralização dos CRI. A data base do valor acima é de setembro de 2014. A remuneração prevista neste item será devida mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Securitizadora.

10.4.1 As parcelas citadas no item 10.4 supra serão reajustadas pela variação acumulada do 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, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

10.4.2 Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

10.4.3 As parcelas citadas nos itens acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social Sobre o 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.

10.4.4 Todas as despesas com procedimentos legais em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem os gastos com honorários advocatícios da Securitizadora para reaver os Créditos Imobiliários e/ou executar as Garantias, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRI, de acordo com o percentual de créditos a que cada titular de CRI detém, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.4.5 A remuneração do Agente Fiduciário não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário dos Titulares dos CRI, durante a implantação ou a vigência do serviço, as quais serão cobertas pelo Cedente para pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, após prévia aprovação do Cedente, sempre que possível, quais sejam: notificações, extração de certidões, viagens, alimentação e estadias, despesas com conferências e contatos telefônicos, despesas com custas cartorárias e especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário.

10.6. 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 de Investidores, especialmente convocada para esse fim;
- d) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no Art. 4º da Instrução CVM nº 28/83;
- e) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros;
- 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 em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como por carta com aviso de recebimento a cada Investidor, às expensas do Patrimônio Separado.

10.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: 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.

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

## CLÁUSULA ONZE - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Securitizadora em relação à presente Emissão ou (ii) o inadimplemento de quaisquer obrigações da Securitizadora contraídas em razão deste Termo de Securitização, desde que não seja em decorrência do não pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores, ou nos demais documentos relacionados ao presente Termo de Securitização, conforme as hipóteses previstas no item 11.4, abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3, acima, deverá realizar imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, 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 assembleia geral dos Investidores, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/97.

11.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado: 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.

11.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Securitizadora em relação à presente Emissão, 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 11.3, acima:

- a) não pagamento pela Securitizadora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais titulares dos CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Securitizadora tenha recebido dos Devedores os Créditos Imobiliários;
- b) pedido por parte da Securitizadora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida

homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Securitizadora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente

- c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Securitizadora e não devidamente elidido ou cancelado pela Securitizadora, conforme o caso, no prazo legal;
- d) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Securitizadora;
- e) 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; e
- f) mudança no estado econômico-financeiro da Securitizadora que represente uma deterioração significativa do seu estado econômico-financeiro que afete a administração do patrimônio separado.

11.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos na cláusula 11.1 e 11.4 acima deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Securitizadora, em 1 (um) Dia Útil de seu conhecimento.

## **CLÁUSULA DOZE - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES**

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

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

12.2. Aplicação Subsidiária das Leis nº 9.514/97 e 6.404/76: Aplicar-se-á subsidiariamente à assembleia geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, conforme posteriormente alteradas, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.3. Convocação da Assembleia Geral dos Investidores: A assembleia geral será convocada mediante edital publicado no jornal "O Dia – SP", sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou em segunda convocação no prazo de 5 (cinco) dias corridos a contar da data da primeira convocação, quando aplicável.

12.3.1.A Assembleia Geral se instalará, 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 de presentes.

12.3.2. A Assembleia Geral dos Investidores poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Securitizadora;
- c) pela CVM; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.4. Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei nº 6.404/76.

12.5. 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 os CRI em Circulação. Para efeitos de *quórum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

12.6. Representantes Legais da Securitizadora: Será facultada a presença dos representantes legais da Securitizadora nas assembleias gerais.

12.7. Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

12.8. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da assembleia geral caberá a pessoa indicada pelos Investidores ou àquele que for designado pela CVM.

12.9. Quórum de Deliberação em Geral: Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas por 75% (setenta e cinco) dos CRI em circulação quando realizadas em primeira convocação, por maioria simples dos CRI em Circulação dos presentes quando realizadas em segunda convocação.

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

12.11. Quórum de Deliberação acerca do desdobramento dos CRI: A deliberação acerca do desdobramento dos CRI será tomada por Investidores que representem a maioria simples dos titulares dos CRI em Circulação, tanto na primeira, quanto na segunda convocação.

12.12. Dispensa das Formalidades: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a assembleia geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

### **CLÁUSULA TREZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

13.1. Despesas: Serão de responsabilidade:

i) da Securitizadora, as despesas com a remuneração anual do Agente Fiduciário, remunerações da Instituição Custodiante e Instituição Escrituradora, as expensas do Cedente;

ii) da Cedente:

a) as despesas de registro das Garantias e das CCI, bem como despesas e comissionamento do Coordenador;

b) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário;

c) as 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 realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores;

d) as despesas com transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, o que deverá ser adiantado pelo Cedente e/ou pelo Fiador, sendo certo que, caso não ocorra o referido adiantamento, tais despesas somente poderão ser incorridas depois de aprovadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral;

e) os tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado. Os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, 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 e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias. Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos titulares dos CRI estão descritos no item 14.1 abaixo;

f) publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia Geral e respectiva ata, dentre outras); e

g) as obrigações ou despesas, incluindo honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, diretamente da emissão dos CRI, exceto se tais obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas, decorrentes de sentença transitada em julgado, ou (ii) sejam de responsabilidade do Cedente ou dos Devedores ou puderem ser a eles atribuídos como de sua responsabilidade.

13.2. Despesas Suportadas pelos Investidores: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97 e do item 9.5 deste

Termo de Securitização, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1, acima, 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 eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1, acima.

#### **CLÁUSULA QUATORZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

14.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos titulares de CRI 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 titulares de CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado 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 tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

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 certificados de recebíveis imobiliários, 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 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.

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 pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

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 imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários 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 na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a B3, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

(ii) IOF:

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 2% (dois por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 6.983/2009. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na B3, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Securitizadora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.