
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 319ª SÉRIE
DA 1ª EMISSÃO DA**

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 03.767.538/0001-14

datado de 09 de agosto de 2013



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes, positioned to the right of the stamp.

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com registro de companhia securitizadora perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.374, 10º andar, Bela Vista, CEP 01.310-916, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Emissora"; e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima sem registro de companhia aberta perante a CVM, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário");

Firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebível Imobiliário da 319ª 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, a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as Cláusulas abaixo redigidas.



Two handwritten signatures in black ink, one above the other, located in the bottom right corner of the page.

II – CLÁUSULAS

1. DEFINIÇÕES

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

- “Ação de Reintegração”:** Conforme definida na Cláusula 7.7(vi) abaixo;
- “Agente Fiduciário”:** **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;
- “Alienação Fiduciária”:** Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.4 abaixo;
- “Aquisição Compulsória”** Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.4 abaixo;
- “Aquisição Facultativa”** Tem o significado que lhe é atribuído no Contrato de Cessão;
- “Assembleia Geral”:** A assembleia geral de titulares dos CRI, a ser convocada e instalada de acordo com os termos da Cláusula Décima Segunda deste Termo;
- “CCI”:** Cédula de Crédito Imobiliário fracionária, emitida sem garantia real, sob a forma escritural, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei 10.931/2004, para representar os Créditos Imobiliários;
- “Cedente” ou “Coobrigada”:** **BUNBURRY PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS E MOBILIÁRIAS S/A**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tupi, nº 871 – 11º andar – sala B/Pacaembu,



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a flourish.

A second handwritten signature in black ink, appearing as a stylized 'A' or similar character.

CEP 01233-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº
11.196.066/0001-15;

“CETIP”: CETIP S.A. – Mercados Organizados;

“Código ANBIMA”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula
3.3 abaixo;

“Condição Precedente Adicional”: É a condição precedente adicional prevista na
Cláusula 2.5.1 do Contrato de Cessão;

“Condições Precedentes”: São as condições precedentes previstas na
Cláusula 2.5 do Contrato de Cessão;

“Conta Centralizadora”: Conta corrente nº 01420-8, Agência 0910, do
Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da
Emissora, na qual (i) será depositado o Preço de
Integralização, a ser destinado ao
Empreendimento Imobiliário, conforme
Cronograma Físico-Financeiro, nos termos do
Contrato de Cessão; (ii) será depositado o Fundo
de Despesa; e (iii) serão creditados pela Devedora
durante a vigência do CRI, os pagamentos dos
Créditos Imobiliários, submetida ao regime
fiduciário e patrimônio separado;

“Conta Livre Movimentação”: A conta corrente de livre movimentação, de nº
5247-7, Agência 3340-5, do Banco do Brasil, de
titularidade da Cedente;

“Contrato de Cessão”: *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de
Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, firmado
nesta data, entre a Cedente, a Emissora, os
Fiadores e a Devedora, por meio do qual a CCI foi



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

cedida à Emissora;

“Contrato de Distribuição” O “Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 319 Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, celebrado entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Cedente.

“Contrato de Locação” *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças – Modelo “Built-to-Suit”*, firmado entre a Cedente, como locadora, e a Devedora, como locatária e devedora dos Créditos Imobiliários, por meio do qual foi contratada (i) a construção, às custas da Cedente e de acordo com as especificações e necessidades da Devedora, do Empreendimento Imobiliário, e (ii) a locação, da Cedente para a Devedora, do Empreendimento Imobiliário, com validade e eficácia desde a presente data, com duração de 138 (cento e trinta e oito) meses;

“Coordenador Líder”: **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04

“Créditos Imobiliários”: Nos termos do Contrato de Locação, a Devedora está obrigada, de forma irrevogável e irretroatável, a realizar o pagamento do preço do aluguel fixo mensal, na forma, prazos e demais condições estabelecidos no Contrato de Locação e atualizado



8

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

monetariamente pela variação acumulada do índice previsto no Contrato de Locação, na periodicidade ali estabelecida, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação, com exceção dos valores referentes a despesas incorridas pela Cedente e dos valores devidos pela Cedente a título de tributos exclusivamente em virtude da receita auferida em razão do Contrato de Locação, que estão incluídos no aluguel fixo mensal, e serão pagos diretamente pela Devedora à Cedente;

- “CRI”:** Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 319ª série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos conforme o presente Termo, conforme artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;
- “Cronograma Físico-Financeiro”:** O cronograma físico-financeiro das obras do Empreendimento Imobiliário, que é parte integrante do Contrato de Cessão como Anexo III;
- “CVM”:** Comissão de Valores Mobiliários;
- “Data de Emissão”:** 16 de agosto de 2013;
- “Data de Integralização”:** Tem o significado que lhe é atribuído no item 4.1.1 abaixo.

“Devedora”:

ROJEMAC IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.,



sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Avenida Santa Marina, nº 780 e fundos para Rua Albertina de Souza, nº 151, Água Branca, CEP 05036-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.764.651/0001-13;

“Dia Útil”: Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.

“Documentos da Operação”: (i) o Contrato de Locação; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários; (v) o Instrumento de Alienação Fiduciária; (vi) o Contrato de Distribuição; e (vii) o Boletim de Subscrição dos CRI;

“Emissão”: A presente 319ª Série, da 1ª Emissão da Emissora.

“Empreendimento Imobiliário”: O empreendimento imobiliário composto por (i) 1 (uma) torre corporativa com uma área útil total de aproximadamente 900 (novecentos) m² (doravante denominada simplesmente “Torre”); e (ii) 01 (um) galpão, com uma área útil total de aproximadamente 19.405 (dezenove mil, quatrocentos e cinco) m² (“Galpão”), a ser construído às custas da Cedente e acordo com as especificações e necessidades da Devedora, nos Imóveis;

“Escritura de Compra e Venda”: *Escritura Pública de Compra e Venda Com Cláusula Resolutiva*, celebrada entre a Cedente, na qualidade de compradora, e os Vendedores, na qualidade de vendedores, em 06 de junho de



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

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

2013, pela qual foram transferidas à Cedente a posse, os direitos e as ações sobre os Imóveis, ficando ressalvado que a falta de pagamento de qualquer das parcelas do preço de aquisição dos Imóveis resultará na resolução do referido instrumento de compra e venda dos Imóveis, retornando, nesta hipótese, os Imóveis ao patrimônio dos respectivos Vendedores;

“Escritura de Emissão de CCI”: *O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural, celebrado nesta data entre a Cedente e a Instituição Custodiante;*

“Fiadores”: Significa, nos termos do Contrato de Cessão, conjuntamente (i) a Cedente; (ii) o Sr. **DIB CANDI AJAMI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 191.227.138-91; (iii) o Sr. **RONY CANDI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 223.927.218-07; e (iv) o Sr. **MAURÍCIO CANDI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 377.341.018-28;

“Fiança”: Fiança prestada pelos Fiadores nos termos do Contrato de Cessão, com renúncia expressa a benefícios de ordem e a outros benefícios previstos na legislação em vigor, a fim de garantir o pontual adimplemento de todas as Obrigações Garantidas;

“Fundo de Despesa”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.4 abaixo;

“Garantias”: Conforme previstas na Cláusula 8.1 deste Termo;

“Gerenciador de Obras”

DEXTER ENGENHARIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF



sob nº 67.566.711/0001-. 07;

- “Imóveis”:** Significa, conjuntamente, os imóveis objeto das matrículas nº. 76.497 e nº 80.150 do Oficial de Registro de Imóveis de Franco da Rocha, Estado de São Paulo, que são de propriedade da Cedente, nos termos da Escritura de Compra e Venda;
- “Instituição Custodiante”:** **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;
- “Instrução CVM nº 28”:** Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário dos Debenturistas;
- “Instrução CVM nº 409”:** Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento;
- “Instrução CVM nº 476”:** Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos;
- “Instrução CVM nº 414”:** Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI;
- “Instrumento de Alienação Fiduciária”:** *O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, celebrado nesta data entre a Cedente e a Emissora;*



- “IPCA/IBGE”:** Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
;
- “Lei das Sociedades por Ações”:** Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
- “Lei nº 10.931/2004”:** Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
- “Lei nº 9.514/1997”:** Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
- “Medida Provisória nº 2.158-35/2001”:** Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 9.3 abaixo;
- “Obrigações Garantidas”:** Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas com relação aos CRI previstas nos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, de Aquisição Compulsória pela Cedente e de liquidação dos CRI, conforme previstas neste Termo, incluindo o principal e todos os seus acessórios, como multas, juros de mora, multa moratória e todos os demais custos e encargos oriundos do Contrato de Locação, da cobrança dos respectivos Créditos Imobiliários e da liquidação dos CRI;
- “Oferta”:** Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 3.3 abaixo.
- “Patrimônio Separado”:** Patrimônio constituído, após a instituição do




Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo dos CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado;

“Preço de Aquisição”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.4 abaixo;

“Preço de Aquisição Retido”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.5.1 abaixo;

“Preço de Aquisição Retido – Galpão”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.5.4 abaixo;

“Preço de Aquisição Retido – Torre”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.5.4 abaixo;

“Preço de Integralização”: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 4.1 abaixo;

“Regime Fiduciário”: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui, de acordo com o presente Termo, regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a few loops.

A second handwritten signature in black ink, appearing as a stylized 'B' or similar character.

“Resgate Antecipado”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 6.1 abaixo.
“Seguro”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.5 abaixo.
“Seguro da Obra”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 8.5 abaixo.
“Termo”:	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
“Valor de Cessão”:	Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula 2.4 abaixo;
“Vendedores”:	William Abud, inscrito no CPF/MF sob o nº 007.536.578-21 e sua respectiva esposa, e Roberto Jorge Abud, inscrito no CPF/MF sob o nº 028.425.788-56, e sua respectiva esposa.

2. OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula **3** abaixo.
- 2.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 21.032.329,90 (vinte e um milhões, trinta e dois mil, duzentos e trinta e nove reais e noventa centavos), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo I deste Termo.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- 2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo, encontram-se representados pela CCI.
- 2.2.2. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/2004.
- 2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão.
- 2.3.1. A cessão dos Créditos Imobiliários em favor da Emissora será formalizada através da negociação da CCI por meio dos sistemas administrados pela CETIP.
- 2.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representa, a Emissora, nos termos da Cláusula 2.2 e 2.3 do Contrato de Cessão, se comprometeu a pagar à Cedente, no prazo de até 1 (um) Dia Útil do cumprimento das Condições Precedentes, o valor de R\$ 21.032.329,90 (vinte e um milhões, trinta e dois mil, trezentos e vinte e nove reais e noventa centavos) ("Valor de Cessão"). Desse valor, serão deduzidos os valores das despesas que sejam incorridas durante a Operação, antecipadas à Emissora pela Cedente, observados os termos e condições a seguir estabelecidos, além a títulos de valores devidos para despesas à vista de responsabilidade da Cedente, no montante total de R\$ 982.329,90 (novecentos e oitenta e dois mil e trezentos e vinte e nove reais e noventa centavos) ("Fundo de Despesa"), conforme devidamente identificados no Anexo II ao Contrato de Cessão. Dessa forma, o valor líquido a ser recebido pela Cedente será de R\$20.050.000,00 (vinte milhões e cinquenta mil reais) ("Preço de Aquisição").
- 2.4.1. A Cedente concordou, de forma irrevogável e irretratável, com a retenção dos valores do Fundo de Despesa e sua utilização, conforme prevista no Contrato de Cessão e neste Termo, e também se responsabilizou por todas as demais despesas a serem incorridas pela Emissora em relação ao CRI, que serão reembolsadas à Emissora ou aos prestadores de serviços contratados no âmbito da Operação pela Cedente em até 05 (cinco) Dias Úteis do recebimento de comunicação neste sentido.



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

A second handwritten signature in black ink, similar in style to the first one.

2.4.2. Após a liquidação de todas as obrigações relacionadas ao CRI no âmbito da Operação, conforme previstas neste Termo e nos demais Documentos da Operação, eventual saldo remanescente do Fundo de Despesa deverá ser repassado pela Emissora à Cedente no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contado da mencionada liquidação.

2.5. Pagamento do Preço de Aquisição.

2.5.1. Após o atendimento das Condições Precedentes, (i) o valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) será depositado pela Emissora na Conta Livre Movimentação; e (ii) a parcela restante de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) do Preço de Aquisição ("Preço de Aquisição Retido") será depositada pela Emissora na Conta Centralizadora.

2.5.2. Após o pagamento integral do Preço de Aquisição pela Emissora, a Cedente dará à Emissora, plena e geral quitação, valendo os comprovantes de depósito na Conta de Livre Movimentação e na Conta Centralizadora como recibo.

2.5.3. A Conta Centralizadora será livremente movimentada pela Emissora, observado o previsto neste Termo:

(a) A Emissora está autorizada a aplicar os valores correspondentes ao Fundo de Despesa e ao Preço de Aquisição Retido, depositados na Conta Centralizadora, em investimento financeiros definidos como de alta liquidez e baixo risco financeiro (tais como Certificados de Depósito Bancário, cotas de Fundo de Investimentos Financeiro ou Operações Compromissadas), de emissão, administrados ou contratados junto a instituições financeiras de primeira linha no Brasil.

2.5.4. Observado o previsto nesta Cláusula 2.5, o Preço de Aquisição Retido será liberado na Conta de Livre Movimentação da seguinte forma:

(a) R\$3.953.234,73 (três milhões, novecentos e cinquenta e três mil e duzentos e trinta e quatro reais e setenta e três centavos) correspondentes ao montante orçado para a execução das obras da Torre ("Preço de Aquisição Retido – Torre") serão liberados gradual e



mensalmente, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis da apresentação de relatório do Gerenciador de Obras, com base no Cronograma Físico-Financeiro; e

- (b) R\$16.046.765,27 (dezesesseis milhões, quarenta e seis mil e setecentos e sessenta e cinco reais e vinte e sete centavos) correspondentes ao montante orçado para a execução das obras do Galpão ("Preço de Aquisição Retido – Galpão") serão liberados gradual e mensalmente, a partir do cumprimento da Condição Precedente Adicional, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis da apresentação de relatório de acompanhamento de obras emitido pelo Gerenciador de Obras com base no Cronograma Físico-Financeiro.

2.5.5. Considerando que os valores oriundos do Preço de Aquisição deverão ser aplicados nas obras do Empreendimento Imobiliário, conforme previsto acima, a Cedente se obrigou a utilizar recursos próprios para a quitação dos valores das parcelas remanescentes do preço de aquisição dos Imóveis, nos termos da Escritura de Compra e Venda, nos termos da Cláusula 2.3.6 do Contrato de Cessão. A Cedente também se obrigou a averbar, às suas expensas, nas matrículas dos Imóveis, a quitação do respectivo preço de aquisição dos Imóveis, mediante apresentação dos respectivos comprovantes de pagamento via transferência bancária e da averbação do respectivo Termo de Quitação emitido pelos Vendedores no competente Cartório de Registro de Imóveis em até 60 (sessenta) dias contados da quitação total do preço de aquisição dos Imóveis, o que deve ocorrer em 6 de novembro de 2013, sendo que a prenotação do referido pedido de averbação deverá ocorrer em até 10 (dez) dias contados da referida quitação.



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

A small handwritten mark or signature, possibly a stylized letter or symbol.

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

2.5.6. Caso a Cedente descumpra com sua obrigação de quitação de quaisquer das parcelas remanescentes do preço de aquisição dos Imóveis, conforme prevista nas Cláusula 2.3.6 do Contrato de Cessão, e desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a Emissora fica autorizada a utilizar o saldo do Preço de Aquisição Retido para o cumprimento de tais obrigações de pagamento, sem prejuízo das obrigações de Aquisição Compulsória da Cedente.

3. IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, possuem as seguintes características:

- (i) Emissão: 1ª;
- (ii) Série: 319ª;
- (iii) Quantidade de CRI: 21 (vinte e um);
- (iv) Valor Global da Série: R\$ 21.032.329,90 (vinte e um milhões, trinta e dois mil, trezentos e vinte e nove reais e noventa centavos);
- (v) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.001.539,52 (hum milhão, hum mil e quinhentos e trinta e nove reais e cinquenta e dois centavos), na Data de Emissão;
- (vi) Prazo de Duração: 138 (cento e trinta e oito) meses, contados da Data de Emissão;
- (vii) Atualização Monetária: Anual, pela variação do IPCA/IBGE;
- (viii) Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 9,25% (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano;
- (ix) Periodicidade de Pagamento da Amortização, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: mensal;



- (x) Regime Fiduciário: Sim;
- (xi) Garantia Flutuante: Não;
- (xii) Garantia Fidejussória: Fiança;
- (xiii) Garantia Real: Alienação Fiduciária;
- (xiv) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- (xv) Data de Emissão: 16 de agosto de 2013;
- (xvi) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- (xvii) Data de Vencimento Final: 18 de fevereiro de 2025;
- (xviii) Juros: Mensais, a partir de 18 de setembro de 2013;
- (xix) Amortização: Mensais, a partir de 18 de março de 2015, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II presente ao Termo; e
- (xx) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II do presente Termo.

3.2. Os CRI serão registrados para distribuição na CETIP e subscritos por investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409 e artigo 4º da Instrução CVM nº 476.

3.3. A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 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. A Emissão não será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação ("Oferta"), nos termos



do artigo 25, §1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBIMA").

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

(a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e

(b) os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos titulares dos CRI.

3.4. 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.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

3.4.2. Caso a Oferta dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 3.4.1 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.



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

4. SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. O preço de integralização dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, conforme Cláusula 3.1 acima, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período ("Preço de Integralização").

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição ("Data de Integralização"), pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo.

4.2. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.

5. CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Cálculo do saldo devedor unitário dos CRI, atualizado monetariamente:

$SDa = SD \times C$, onde:

SDa = Saldo devedor unitário dos CRI atualizado para a data de aniversário no mês atual, antes da amortização correspondente ao mês atual. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD = Saldo devedor unitário dos CRI na data da emissão ou após a última amortização. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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



8 9

1

$$C = \frac{NI_{n-1}}{NI_{n-2}}$$

NI_{n-1} = Valor do número índice do IPCA/IBGE do segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de aniversário dos CRI;

NI_{n-2} = Valor do número índice do IPCA/IBGE do terceiro mês imediatamente anterior ao mês da data de aniversário dos CRI;

5.2. Cálculo dos juros:

$$J = SDa \times (Fator\ de\ Juros - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos juros acumulados na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme Cláusula 5.1 acima.

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

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

i = 9,25%;

dcp = Número de dias corridos entre a data de emissão ou data de aniversário mensal anterior e a data de atualização.

dct = Número de dias corridos existentes entre a data de emissão e a primeira data de aniversário, ou entre a data de aniversário anterior e a próxima data de aniversário.

Considera-se como data de aniversário o dia 18 de cada mês.

5.3. Cálculo da Amortização Mensal

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

, onde:

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

SDa = conforme definido acima, Cláusula 5.1.

Ta_i = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 15 (quinze) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo II.

- 5.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.
- 5.5. Os valores e datas de pagamento de juros e da amortização dos CRI encontram-se descritos no Anexo II deste Termo.
- 5.6. Sempre existirá um intervalo de 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamentos dos valores devidos aos titulares dos CRI, em quaisquer hipóteses de pagamentos de valores aos titulares dos CRI conforme previstas neste Termo. Não serão devidas quaisquer remunerações e/ou compensações em virtude do referido intervalo.

6. RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

- 6.1. A Emissora não poderá, a seu exclusivo critério, promover resgate antecipado ("Resgate Antecipado") dos CRI, proporcionalmente à sua emissão, ressalvadas as hipóteses destacadas abaixo.



Handwritten signature and initials.

6.2. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente poderá, a qualquer momento, sem necessidade de aprovação pelos titulares dos CRI recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, da Emissora, e, nessa hipótese, a Cedente obriga-se a adquirir os Créditos Imobiliários cedidos, pelo valor do seu saldo devedor calculado levando-se em consideração o prazo final do Contrato de Locação, atualizado monetariamente e remunerado por juros contratuais até a data da Aquisição Facultativa, acrescidos (i) do valor das parcelas em atraso, se existirem, igualmente atualizadas e acrescidas dos encargos moratórios previstos no Contrato de Locação e (ii) de multa indenizatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do respectivo saldo devedor ("Aquisição Facultativa"). A Cedente deverá notificar a Emissora quanto à sua decisão de realizar a Aquisição Facultativa com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência do seu exercício, informando a data do respectivo pagamento.

6.3. Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários pela Devedora, ou ainda nas hipóteses de Aquisição Compulsória (observada a autorização pela Assembleia Geral dos titulares dos CRI nos termos da Cláusula 12 deste Termo, se for uma hipótese não automática de Aquisição Compulsória) ou Aquisição Facultativa, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para o Resgate Antecipado dos CRI no mês subsequente ao da ocorrência do evento, na data de pagamento da amortização ordinária programada, observando o previsto na Cláusula **5** acima, sendo que não serão devidas quaisquer remunerações e/ou compensações em virtude do intervalo mencionado na Cláusula 5.6 acima.

6.4. A Cedente obrigou-se a adquirir a totalidade dos Créditos Imobiliários ("Aquisição Compulsória"), sem prejuízo das demais hipóteses previstas no Contrato de Cessão, na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses:

- (i) descumprimento, pela Devedora, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de qualquer uma de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação de que sejam parte, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 10 (dez) dias, caso não se trate de uma obrigação pecuniária;



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'S'.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'S'.

- (ii) descumprimento, pela Devedora, pela Cedente e/ou pelos Fiadores, de qualquer uma de suas obrigações de pagamento assumidas nos Documentos da Operação, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis;
- (iii) a Devedora venha a questionar em juízo ou fora dele, qualquer cláusula do Contrato de Locação, especialmente, mas não se limitando, às cláusulas referentes às condições financeiras do Contrato de Locação;
- (iv) caso exista, ou venha a existir qualquer ação judicial ou procedimento extrajudicial envolvendo o Contrato de Locação, os Créditos Imobiliários, a Alienação Fiduciária, a Fiança e/ou os Imóveis;
- (v) caso a transferência da CCI na CETIP e suas garantias, à Emissora, não tenha sido realizada, por culpa da Cedente, no prazo mencionado na Cláusula 1.4.3 do Contrato de Cessão;
- (vi) a Cedente ou a Devedora, requeiram recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial de referido requerimento; requeiram sua falência; tenham sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada; ou estejam sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;
- (vii) qualquer sociedade controladora ou que seja controlada pela Cedente ou pela Devedora, direta ou indiretamente, ou esteja sob o mesmo controle direto ou indireto da Cedente ou da Devedora, ou qualquer um dos Fiadores, conforme aplicável, requeiram recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial de referido requerimento; requeiram sua falência; tenham sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada; ou estejam sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;



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

- (viii) se, sem o consentimento da Emissora, houver fusão, cisão, incorporação de sociedade, ativos ou ações, ou qualquer outro processo de reestruturação societária da Cedente ou da Devedora, que deteriore significativamente o nível do risco de crédito da Cedente ou da Devedora, e/ou comprometa o cumprimento das obrigações decorrentes do Contrato de Locação, exceto se qualquer uma das operações for realizada exclusivamente com qualquer das coligadas ou controladas ou empresas sob controle comum – direta ou indiretamente - da Cedente ou da Devedora, conforme o caso;
- (ix) se houver transferência do controle direto ou indireto da Cedente ou da Devedora para outro grupo econômico, sem anuência da Emissora;
- (x) caso ocorra qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas em lei;
- (xi) se houver protesto legítimo de títulos, contra a Cedente ou a Devedora, suas controladas, controladoras ou coligadas, em valor individual ou agregado, cujo valor seja igual ou maior do que R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), dentro do prazo de vigência do Contrato de Locação, sem que a sustação seja obtida no prazo legal;
- (xii) na hipótese de o Contrato de Locação ser rescindido pela Devedora em função da ocorrência de um sinistro total ou parcial que afete mais de 50% (cinquenta por cento) do Empreendimento Imobiliário, nos termos da Cláusula 6 do Contrato de Locação;
- (xiii) caso nas hipóteses de **(a)** sinistro total do Empreendimento Imobiliário; ou **(b)** sinistro parcial que afete mais de 50% (cinquenta por cento) do Empreendimento Imobiliário levando à rescisão do Contrato de Locação pela Devedora (nos termos da Cláusula 6.1.1 do Contrato de Locação), a Seguradora se recusar a pagar a respectiva indenização à Emissora sob qualquer fundamento, nos termos da Cláusula 6.9 do Contrato de Locação;



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a vertical line and a loop.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a vertical line and a loop.

- (xiv) na hipótese de rescisão do Contrato de Locação em virtude da desapropriação total ou parcial do Empreendimento Imobiliário, nos termos das Cláusulas 8.2 e 8.3 do Contrato de Locação;
- (xv) caso ocorra a rescisão ou resilição antecipada do Contrato de Locação, por quaisquer outros motivos não mencionados nesta Cláusula;
- (xvi) caso a Cedente não envie à Emissora os comprovantes de pagamento das parcelas remanescentes do preço de aquisição dos Imóveis, conforme identificadas no cronograma de pagamentos constante do Anexo IV do Contrato de Cessão, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contado da data de vencimento da respectiva parcela;
- (xvii) caso a quitação do preço de aquisição dos Imóveis não seja averbada nas respectivas matrículas dos Imóveis dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar de 6 de novembro de 2013;
- (xviii) caso o Termo de Entrega e Aceitação ou o Habite-se, conforme definidos no Contrato de Locação, não sejam emitidos em até 36 (trinta e seis) meses da presente data; e/ou
- (xix) se quaisquer das declarações da Cedente previstas no Contrato de Cessão sejam ou se tornem incompletas ou inverídicas, a qualquer tempo.



Two handwritten signatures in black ink. The top signature is a cursive "S" followed by a stylized "B". The bottom signature is a stylized "B" with a long horizontal stroke extending to the right.

- 6.4.1. A ocorrência das hipóteses mencionadas nos subitens (ii), (iii), (v), (vi), (x), (xi), (xii), (xiii), (xiv), (xv), e (xix) da Cláusula 6.4 acima acarretará na Aquisição Compulsória automática, independentemente de consulta aos titulares dos CRI. Neste casos, a Cedente obriga-se a adquirir os Créditos Imobiliários cedidos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação neste sentido realizada pela Emissora exceto no casos de sinistro parcial ou total do Empreendimento Imobiliário, hipóteses nas quais o referido prazo será contado a partir da data do recebimento do parecer da Seguradora em relação à respectiva indenização a ser paga em virtude do sinistro.
- 6.4.2. Observados os prazos de cura, quando aplicáveis, nas hipóteses mencionadas nos subitens (i), (iv), (vii), (viii), (ix), (xvi), (xvii) e (xviii) da Cláusula 6.4 acima, a Emissora deverá, após consulta aos titulares dos CRI, conforme procedimento previsto neste Termo, enviar uma notificação à Cedente informando o exercício do seu direito de exigir a Aquisição Compulsória. Nestes casos, a Cedente fica obrigada a adquirir os Créditos Imobiliários cedidos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento da referida notificação realizada pela Emissora.
- 6.4.3. Nas hipóteses previstas nos subitens (i), (ii), (iii), (iv), (v), (vi), (vii), (viii), (ix), (x), (xi), (xv), (xvi), (xvii), (xviii) e (xix) da Cláusula 6.4 acima, e respeitado o previsto nas Cláusulas 6.4.1 e 6.4.2 acima, a Cedente se obriga a adquirir os Créditos Imobiliários cedidos pelo valor do seu saldo devedor calculado levando-se em consideração o prazo final do Contrato de Locação, atualizado monetariamente e remunerado por juros contratuais até a data da Aquisição Compulsória, acrescidos (i) do valor das parcelas em atraso, se existirem, igualmente atualizadas e acrescidas dos encargos moratórios previstos no Contrato de Locação e (ii) de multa indenizatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do respectivo saldo devedor.
- 6.4.4. Nas hipóteses previstas nos subitens (xii), (xiii) e (xiv) da Cláusula 6.4 acima, e respeitado o previsto nas Cláusulas 6.4.1 e 6.4.2 acima, a Cedente se obriga a adquirir os Créditos Imobiliários cedidos pelo valor do seu saldo devedor calculado levando-se em consideração o prazo final do Contrato de Locação, atualizado monetariamente e remunerado por juros contratuais

até a data da Aquisição Compulsória, acrescidos do valor das parcelas em atraso, se existirem, igualmente atualizadas e acrescidas dos encargos moratórios previstos no Contrato de Locação.

- 6.4.5. Caso a Cedente deixe de efetivar a Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários nos prazos assinalados nesta Cláusula 6.4, sujeitar-se-á ao pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), adicionada de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, ambos calculados sobre os respectivos valores da Aquisição Compulsória, até a data de seu efetivo pagamento. Independente das penalidades moratórias acima pactuadas, a Cedente responderá pela reparação das perdas e danos a que der causa em razão da inexecução das obrigações ora assumidas.
- 6.4.6. Nos termos da Cláusula 4.1.6 do Contrato de Cessão, caso haja qualquer diferença a menor entre os valores oriundos das indenizações referentes à eventuais sinistros ou desapropriação do Empreendimento Imobiliário, recebidas pela Emissora, nos termos do Contrato de Locação, e os valores devidos pela Emissora aos titulares dos CRI, a Cedente deverá indenizar a Emissora por tal diferença imediatamente mediante comunicação da Emissora.
- 6.4.7. A Cedente se obrigou a informar à Emissora a respeito do acontecimento de quaisquer das hipóteses previstas na Cláusula 6.4 acima em até 02 (dois) Dias Úteis da respectiva ocorrência.
- 6.4.8. Caso a Cedente descumpra com sua obrigação de quitação de quaisquer das parcelas remanescentes do preço de aquisição dos Imóveis, e desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a Emissora está autorizada a utilizar os recursos retidos na Conta Centralizadora para o cumprimento de tais obrigações de pagamento, sem prejuízo da obrigação de Aquisição Compulsória da Cedente.

7. OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

- 7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'A' followed by a smaller mark.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'S' followed by a smaller mark.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'S' followed by a smaller mark.

própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário, por meio de comunicação por escrito.

7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório anual, colocá-lo à disposição dos titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o dia 30 de março de cada ano, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório anual deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de reajuste dos CRI;
- d) data de vencimento final dos CRI;
- e) valor pago aos titulares dos CRI;
- f) valor recebido da Devedora e/ou Fiadora da Locação;
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e

7.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, ressaltando que está de acordo com a análise diligente dos documentos relacionados com o CRI realizada pela assessoria legal desta Emissão, de acordo com a documentação disponibilizada pela Cedente até a data do presente Termo, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares dos CRI.

7.3.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas

as informações relativas aos Créditos Imobiliários, inclusive quanto à ocorrência dos eventos de Aquisição Compulsória.

- 7.4.** A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM.
- 7.5.** As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Emissora.
- 7.6.** A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo.
- 7.7.** A Emissora declara, ainda, o seguinte:
- (i) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
 - (ii) a cessão prevista no Contrato de Cessão operou-se plena e integralmente;
 - (iii) conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários encontram-se livres, nesta data, e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
 - (iv) conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, com exceção da Ação de Reintegração (abaixo definida) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, a Devedora ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, o Empreendimento Imobiliário, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'A'.

A second handwritten signature in black ink, appearing as a stylized, cursive letter 'A'.

(v) conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, com exceção do Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental (TCRA) nº 0000063148/2011 da Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, tendo por objeto a recuperação da vegetação que recobria parte dos Imóveis, que está sob responsabilidade dos Vendedores, nos termos da Escritura de Compra e Venda e não prejudica os Créditos Imobiliários e tampouco os Imóveis sobre os quais será construído o Empreendimento Imobiliário, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

(vi) conforme declarado pela Cedente no Contrato de Cessão, com exceção da área de aproximadamente 250 (duzentos e cinquenta) m², que encontra-se ocupada por Francisco das Chagas Souza, Edileusa Inácio de Souza e Jorge Osvaldo de Moura, sendo que tal ocupação está sendo discutida em juízo ("Ação de Reintegração"), sob responsabilidade dos Vendedores, nos termos da Escritura de Compra e Venda e não prejudica os Créditos Imobiliários e tampouco os Imóveis sobre os quais será construído o Empreendimento Imobiliário, os Imóveis, até a presente data, estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radiativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

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

(viii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.8. A Emissora compromete-se a notificar em até 2 (dias) Dias Úteis, da data em que tomar conhecimento (conforme aplicável) o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes.

8. GARANTIAS E SEGURO

8.1. Foram constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão:

(i) Fiança;

(ii) Alienação Fiduciária; e

(iii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

8.2. Fiança: A Fiança constituída pelos Fiadores abrange todas as Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão. A Fiança será devidamente formalizada através do registro do Contrato de Cessão nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes das sedes de suas respectivas partes em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da presente data.

8.3. Os CRI não contarão com a coobrigação da Emissora, contando tão somente com a (i) Fiança, (ii) a Alienação Fiduciária, de acordo com a Instrumento de Alienação Fiduciária, e (ii) o Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, observados os termos e condições estabelecidos nos Documentos da Operação.

8.4. Alienação Fiduciária: Também com o objetivo de garantir o pontual adimplemento de todas as Obrigações Garantidas, a Cedente constituiu, nesta data, em favor da Emissora, a Alienação Fiduciária sobre os Imóveis, nos termos do Instrumento de Alienação Fiduciária. A Alienação Fiduciária será devidamente formalizada mediante o registro da Alienação Fiduciária junto às matrículas dos Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente.

8.5. Seguros:

8.5.1. Conforme redação da Cláusula 6.7 do Contrato de Cessão:

(a) a Devedora se obrigou a contratar seguro patrimonial do Empreendimento Imobiliário ("Seguro"), com as coberturas mínimas descritas no Contrato de Locação, com seguradora de primeira linha, e colocar a Emissora como



única beneficiária. A Devedora deverá fornecer à Emissora em até 30 (trinta) dias contados da assinatura e/ou emissão, respectivamente, do Termo de Entrega e Aceitação ou do Habite-se (conforme definidos no Contrato de Locação) cópia da respectiva apólice de seguro, sob pena de pagamento à Emissora de uma multa em valor equivalente a 2% do Preço de Aquisição, acrescido de juros moratórios e/ou indenizatórios de 1% ao mês, ou fração, até o efetivo cumprimento da obrigação; e

- (b) a Cedente se obrigou a contratar, em seu nome e como única beneficiária, seguro das obras do Empreendimento Imobiliário ("Seguro da Obra"), com as coberturas mínimas descritas no Contrato de Locação, com seguradora de primeira linha, obrigando-se negociar a contratação de nova apólice caso a Emissora, no prazo de até 20 (vinte) Dias Úteis contado do recebimento de qualquer das respectivas apólices, comunique à Cedente que a referida apólice não tem eficácia para os fins a que se destina. A Cedente deverá fornecer à Emissora até 01 (um) Dia Útil da assinatura do presente Contrato de Cessão cópia das respectivas apólices de seguro, sob pena de pagamento à Emissora de uma multa em valor equivalente a 2% do Preço de Aquisição, acrescido de juros moratórios e/ou indenizatórios de 1% ao mês, ou fração, até o efetivo cumprimento da obrigação.

8.5.2. Conforme redação das Cláusulas 6.1 e 6.2 do Contrato de Locação:

- (a) o Seguro deverá (a) ser da modalidade "seguro de risco empresarial", que abrange cobertura contra, dentre outros riscos, (i) incêndio, (ii) raios, (iii) inundações, (iv) explosões, (v) fogo e (vi) vendavais; (b) propiciar cobertura do Empreendimento Imobiliário cuja indenização corresponda à reconstrução total do Empreendimento Imobiliário que no ato da entrega corresponderá a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais) ; (c) ter a Emissora como única beneficiária; e (d) ter cobertura equivalente à perda de aluguéis nos termos da Cláusula 6.8 do Contrato de Locação. As atualizações dos valores do Seguro serão feitas em conjunto com as atualizações do Aluguel;

- (b) em caso de sinistro parcial que afete mais de 50% (cinquenta por cento) do Empreendimento Imobiliário, conforme apurado em laudo específico



apresentado pela respectiva seguradora, será facultado à Devedora rescindir o Contrato de Locação, devendo manifestar por escrito, a intenção de rescisão em até 1 (um) Dia Útil da data da confirmação pela referida seguradora da magnitude do sinistro. Em caso de decurso do referido prazo sem manifestação da Devedora, bem como nos demais casos de sinistro parcial, o Contrato de Locação continuará em vigência;

- (c) em caso de perda total do Empreendimento Imobiliário sem culpa da Cedente e/ou da Devedora, estarão estas liberadas de suas obrigações contratuais e o Contrato de Locação considerar-se-á resolvido de pleno direito, sem que possa qualquer das respectivas partes reclamar da outra quaisquer indenizações ou compensações, respeitado o previsto nas Cláusulas 6.2.1 a 6.2.3 do Contrato de Locação em relação aos recursos oriundos da indenização do Seguro, que serão utilizados, total ou parcialmente, conforme o caso, para a liquidação da obrigação de Aquisição Compulsória da Cedente.

8.5.3. Conforme redação da Cláusula 6.11 do Contrato de Locação, o Seguro da Obra deverá (a) propiciar cobertura cuja indenização corresponda a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e (b) ter a Cedente como única beneficiária.

9. REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.
- 9.2. Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, bem como as respectivas Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.
- 9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, Ouidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização: 0800 776 9595



pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, sentença judicial transitada em julgado que reconheça a aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001, de 24 de agosto de 2001 (“Medida Provisória nº 2.158-35/2001”).

9.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado por si, por seus prepostos ou por qualquer outro prestador de serviços contratado pela Emissora para esse fim, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

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

9.5. A Emissora 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.

9.6. Para os fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

(i) a custódia dos Créditos Imobiliários, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem, será realizada pela Cedente. Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários deverão lhe ser entregues, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis ou em tempo hábil para cumprir com o prazo estipulado por ordem judicial, administrativa ou arbitral, à Emissora, sempre que assim solicitada; e

(ii) o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Emissora, não obstante esta ter notificado a Devedora acerca da cessão dos Créditos Imobiliários.



10. AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Emissora, 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.

10.2. Atuando como representante dos titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas Cláusulas e condições;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28;
- (iii) não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/1976 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28;
- (iv) aceitar a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- (v) estar devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (vi) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;
- (viii) com base nos documentos e informações prestadas pela Emissora neste Termo, reputadas como verdadeiras pelo Agente Fiduciário, verificou que,

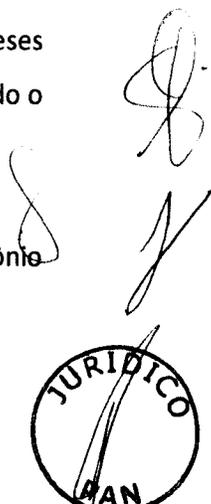


nos termos do Artigo 12, item IX, da Instrução CVM nº 28, as Garantias serão constituídas e exequíveis conforme o disposto na Cláusula 8 acima Ressaltando, porém, (i) que o valor dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária, de acordo com o estudo de viabilidade de 02 de agosto de 2013, pelo Gerenciador de Obras, representa aproximadamente 41,75% (quarenta e um inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) do saldo devedor dos CRI, na Data de Emissão, sendo, isoladamente, insuficiente para pagamento dos CRI em caso de eventual execução desta garantia; (ii) que não pode atestar sobre a suficiência da garantia de consubstanciada pelo Seguros, uma vez que esta modalidade será contratada no prazo previsto no Contrato de Cessão; e (iii) as declaração de imposto de renda dos Fiadores foram devidamente apresentados; e

- (ix) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (ii) verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade.
- (iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- (iv) promover, na forma prevista na Cláusula 11 abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;



A handwritten signature is written vertically on the right side of the page. Below it is a circular stamp with the word "JURIDICO" at the top and "PAN" at the bottom, with a diagonal line through the center.

- (v) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (vi) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (vii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, de acordo com os documentos fornecidos pela Emissora, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (viii) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive gestões junto à Emissora;
- (ix) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias: (i) à defesa dos interesses dos titulares dos CRI; e (ii) à administração do Patrimônio Separado e das Garantias afetadas ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (x) notificar os titulares dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir da ciência da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo;
- (xi) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- (xii) calcular diariamente, em conjunto com a Emissora, o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos titulares dos CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xiii) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário;



(xiv) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral dos titulares dos CRI, inclusive no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo da Emissora que não gere o vencimento antecipado automático dos CRI e na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante; e

(xv) comparecer à Assembleia Geral de titulares de CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, às expensas da Devedora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas semestrais de R\$ 5.348,53 (cinco mil, trezentos e quarenta e oito reais e cinquenta e três centavos), sendo devidas durante o período de vigência dos CRI: (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; (b) parcelas semestrais de R\$ 5.348,53 (cinco mil, trezentos e quarenta e oito reais e cinquenta e três centavos) paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização. A data base dos valores referente a remuneração acima é julho de 2013; (c) remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário; (d) as parcelas referidas acima serão atualizadas pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M"), ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento.

10.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de



certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão reembolsados pela Cedente nos termos da Cláusula 2.4.1 acima, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito. No caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os titulares dos CRI, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrentes de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

10.4.2. As despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, às expensas da Cedente (nos termos da Cláusula 2.4.1 acima), desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora.

10.4.3. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 10.4 acima e desde que seja por sua culpa e/ou dolo



exclusiva(o), estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.4. A remuneração referida na Cláusula 10.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula 13 abaixo.

10.4.5. A remuneração definida na Cláusula 10.4 acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.4.6. As parcelas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido); e (v) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

(i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;

(ii) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRI, em Assembleia Geral;



(iii) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/1997; e

(iv) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas na Cláusula 10.3 acima.

10.7. O Agente Fiduciário eleito em substituição nos termos da Cláusula 10.6 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.

10.9. Os titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

10.10. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com os titulares dos CRI, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberados em Assembleia Geral dos titulares dos CRI.

10.11. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário presumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora 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 Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

10.12. O Agente Fiduciário e a Securitizadora não emitirão qualquer tipo de opinião ou farão qualquer juízo acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos titulares de CRI, comprometendo-se a tão somente agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Securitizadora não possuem qualquer



responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos titulares de CRI a eles transmitidas conforme definidas pelos mesmos e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares de CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

11. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 11.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 10.3 acima, deverá realizar imediatamente 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 venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral, na forma estabelecida na Cláusula 12 abaixo, e na Lei nº 9.514/1997.

11.3. A Assembleia Geral deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pelo Agente Fiduciário, de forma transitória, até que se escolha instituição competente, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da Assembleia Geral, a Ouidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização: 0800 776 9595



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 Cláusulas 11.1 a 11.3 acima:

- (i) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- (ii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- (iii) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá na data determinada na Assembleia Geral convocada para este fim.

11.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI), na qualidade de representante dos titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI), conforme deliberação dos titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhe foi transferida; (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos; e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

12. ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

12.1. Os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a



sejam de responsabilidade da Cedente ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade; ou (iii) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Devedora, Fiadora da Locação e/ou da Cedente ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, quanto aos Imóveis; e

(vi) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo.

13.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997 e da Cláusula 9.5 deste Termo, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

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

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 13.1 acima;

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

(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 14.1 abaixo.

13.3.1. No caso de destituição da Emissora pelo Agente Fiduciário, nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea (ii) da Cláusula 13.3 acima, as despesas a serem incorridas pelos titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos



interesses dos titulares dos CRI, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos titulares dos CRI.

14. TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES/TITULARES DOS CRI

14.1. Serão de responsabilidade dos titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os titulares dos CRI 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 dos 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% (vinte e dois vírgula cinco por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% (dezessete vírgula cinco por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 720 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.

Os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento), ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BM&FBOVESPA, 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% (vinte por cento), em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

(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 6% (seis por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 7.632/2011. 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 BM&FBOVESPA, 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 Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos titulares dos CRI e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro



presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/1998 pela Lei nº 11.941/2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal – STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por titulares dos CRI pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelos titulares dos CRI em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão realizados mediante



publicação de edital no jornal "O Dia".

16. REGISTRO DO TERMO

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Sempre que solicitada pelo Agente Fiduciário, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.

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

17.3. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram e atestaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

17.4. Qualquer alteração ao presente Termo somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pelas Partes, observado o previsto na Cláusula 17.5 abaixo. Não obstante, o presente Termo somente poderá ser alterado mediante anuência dos titulares dos CRI, observados os quóruns estabelecidos na Cláusula 12 acima.

17.5. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 17.4 acima, as Partes concordam que o presente Termo poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral dos titulares dos CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da (i) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, (ii) quando verificado erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos titulares dos CRI, (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.



18. NOTIFICAÇÕES

- 18.1.** Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Para a Emissora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Av. Paulista, nº 1.374, 10º andar, Bela Vista, CEP 01310-916,
São Paulo-SP

At.: Fernanda Amaral

Telefone: (11) 4081-4654

Correio eletrônico: fernanda.amaral@grupopan.com e ri_bs@grupopan.com

Para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-100
Rio de Janeiro - RJ

At.: Sr. Gustavo Dezouart e Henrique Noronha

Telefone: (21) 3514-0000

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

- 18.2.** As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por telegrama nos endereços acima ou por correspondência eletrônica a qual será considerada entregue quando do envio desta. Os originais dos documentos enviados por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar imediatamente as outras sobre a mudança de seu endereço.

19. RISCOS

- 19.1.** O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados
- Ouidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização: 0800 776 9595



independentemente pelos potenciais investidores/titulares dos CRI. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão:

- (i) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nºs 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. A Medida Provisória nº 2.158-35/2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.”

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores desses créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.



- (ii) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Fiança, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos, relativos aos CRI, aos titulares dos CRI.
- (iii) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.
- (iv) Risco da ocorrência de de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação, liquidação ou amortização dos pagamentos: os CRI poderão estar sujeito, na forma definida neste Termo, a eventos de Resgate Antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI. A ocorrência de eventos de pagamento voluntário antecipado pela Devedora e/ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Locação, acarretará o pré-pagamento dos Créditos Imobiliários e, por consequência, poderá acarretar o pré-pagamento parcial ou total dos CRI.
- (v) Risco em Função da Dispensa de Registro: a oferta dos CRI, distribuída nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.



- (vi) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do presente Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora, correspondentes ao saldo do Contrato de Locação, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo depende do recebimento das quantias devidas em função do Contrato de Locação, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora, como aqueles descritos nesta Cláusula poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

- (vii) Risco do quorum de deliberação em Assembleia Geral: As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quoruns específicos estabelecidos no presente Termo. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

- (viii) Restrição à Negociação Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário, entre investidores qualificados, após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos titulares dos CRI. Adicionalmente, o atual mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa



liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o titular dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

- (ix) Risco de desapropriação dos Imóveis: Os Imóveis poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI.
- (x) Fatores relativos a alterações na legislação tributária aplicável aos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de CRI estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, ou ainda interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos titulares dos CRI.
- (xi) Capacidade da Devedora, da Cedente e/ou dos demais Fiadores de honrar suas obrigações: A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora, da Cedente e/ou dos demais Fiadores de honrar com as suas obrigações. Não obstante ser a presente emissão de CRI realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Devedora, pela Cedente e/ou pelos demais Fiadores poderá comprometer a capacidade da Devedora, da Cedente e/ou dos demais Fiadores de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou demais obrigações previstas nos Documentos da Operação, conforme o caso.



(xii) Risco de não formalização das garantias: Nos termos dos artigos 127, inciso I, e 129, 3º, da Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973, o Contrato de Cessão de onde decorrem as garantias consubstanciadas pela Fiança e os Seguros, respectivamente, deverão ser registrados no Cartório de Títulos e Documentos competente para a prova das obrigações decorrentes de tal instrumento e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Ademais, a Alienação Fiduciária ainda não se encontra devidamente constituída até a data de assinatura deste Termo, sendo que deverá ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos no artigo 1.492 do Código Civil. Desta forma, os titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual execução dessas garantias e das obrigações decorrentes de tais instrumentos poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro ou impossibilidade na constituição da Alienação Fiduciária.

(xiii) Insuficiência da Alienação Fiduciária: Os Imóveis, cuja Alienação Fiduciária figura como garantia dos CRI, foi avaliado à época da celebração da Instrumento de Alienação Fiduciária. Possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar em tal valor, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas que possuem atualmente. Em determinadas circunstâncias, como na execução da referida garantia, os Imóveis poderão, *de per se*, não possibilitar a integral satisfação das obrigações do Patrimônio Separado, hipótese em que a Emissora poderá não dispor de outras fontes de recursos para satisfação do crédito dos titulares dos CRI.

(xiv) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelos titulares dos CRI com ágio e, em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização ou liquidação antecipada dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido



pelos titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

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

(xvi) Risco de não-atendimento de condições legais: A falta do atendimento de condições previstas em lei e em outras normas aplicáveis para a completa e integral formalização das operações contempladas nos Documentos da Operação, pode limitar a sua eficácia em relação às partes envolvidas e/ou a terceiros.

(xvii) Risco relativo à Ação de Reintegração: uma área de aproximadamente 250 (duzentos e cinquenta) m² dos Imóveis encontra-se ocupada por Francisco das Chagas Souza, Edileusa Inácio de Souza e Jorge Osvaldo de Moura, sendo que o valor da indenização devida pelos Vendedores aos referidos ocupantes para a desocupação dos Imóveis está sendo discutida em juízo, conforme previsto na Escritura de Compra e Venda. Os advogados contratados para a Operação não tiveram acesso à referida ação de reintegração de posse, tampouco fizeram uma análise dos efeitos da referida ação judicial na Operação.

(xviii) Risco de sinistro. O Contrato de Locação será rescindido em caso de ocorrência de sinistro total do Empreendimento Imobiliário ou em caso de sinistro parcial que afete mais de 50% (cinquenta por cento) do



Empreendimento Imobiliário (neste ultimo caso somente se a Devedora optar pela rescisão, nos termos do Contrato de Locação). Em quaisquer casos de sinistro envolvendo o Empreendimento Imobiliário, caso o Seguro não tenha sido devidamente contratado e/ou renovado, este estará sujeito a prejuízos decorrentes de tais sinistros, bem como os recursos obtidos pela cobertura do Seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, sendo que as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

(xix) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Cedente, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

20. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

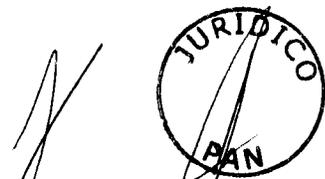
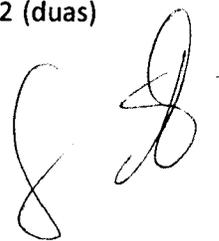
20.1. Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

21. LEGISLAÇÃO E FORO

21.1. O presente Termo será regido e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil, ficando eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas ou fundadas neste Termo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

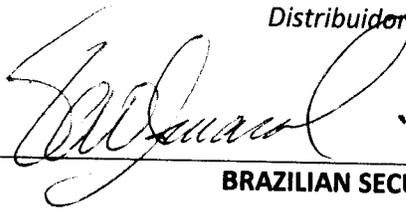
O presente Termo é firmado em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo – SP, 09 de agosto de 2013.



JURÍDICO
PAN

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado em 09 de agosto de 2013, entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

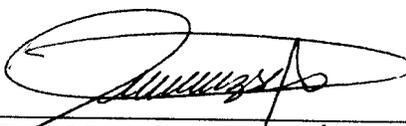
Nome: **Fernanda Amaral**
Cargo: **Diretora**

Nome: **George Verras**
Cargo: **Diretor**



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

Juliana M. A. Resende
Procuradora

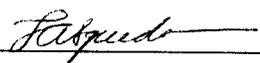


Agente Fiduciário Sônia Regina Menezes
Procuradora

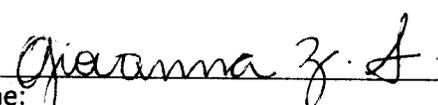
Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:



Nome: **Fernanda Akemi Iqueda**
RG nº: **CPF: 301.529.968-93**
Rg: 29.845.714-3
CPF/MF nº:



Nome: **Giovanna Zoppi Scallet**
RG nº: **RG: 43451011**
CPF: 326.613.258-08
CPF/MF nº:



ANEXO I – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 09/08/2013			
SÉRIE	ROJEM	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA, REPRESENTATIVA DE 80 % (OITENTA POR CENTO) DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO.		
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: BUNBURY PARTICIPAÇÕES IMOBILIÁRIAS E MOBILIÁRIAS S/A							
CNPJ/MF: 11.196.066/0001-15							
ENDEREÇO: Rua Tupi, nº 871 – 11º andar							
COMPLEMENTO	sala B	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01233-001
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Bloco 13, grupo 205	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-904
3. DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: ROJEMAC IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA.							
CNPJ/MF: 03.764.651/0001-13							
ENDEREÇO: Avenida Santa Marina, nº 780							
COMPLEMENTO	151	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05036-300
4. CONDIÇÕES DA DÍVIDA							
<p>a) Data do Contrato: 09/08/2013</p> <p>b) Prazo Remanescente: 138 meses</p> <p>c) Data de Pagamento: Dia 16 de cada mês</p> <p>d) Valor da Parcela (amortização e juros): R\$ 159.500,00 (cento e cinquenta e nove mil e quinhentos reais) de 16 de setembro de 2013 a 16 de fevereiro de 2015; e R\$ 269.095,46 (duzentos e sessenta e nove mil e noventa e cinco reais e quarenta e seis centavos) de 16 de março de 2015 a 16 de fevereiro de 2025</p> <p>e) Vencimento: 16 de fevereiro de 2025</p> <p>f) Juros Moratórios: 1% ao mês</p> <p>g) Indexador: IPCA/IBGE</p> <p>h) Período de Reajuste: Anual</p> <p>i) Local de Pagamento: São Paulo</p> <p>j) Multa: 2%</p> <p>k) Valor de Emissão: R\$ 21.032.329,90 (vinte e um milhões, trinta e dois mil e trezentos e vinte e nove reais e noventa centavos)</p>							
5. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
Matriculas nº 80.150 e 76.497 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Franco da Rocha, Estado de São Paulo.							

ANEXO II - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

data de pagamento do CRI	Dias Corridos	PMT CRI	Juros	Amortização	Saldo Devedor	Taxa de Amortização (TA)
16/08/2013	-				21.032.329,90	0,000000000000000%
18/09/2013	33	171.257,81	171.257,81	-	21.032.329,90	0,000000000000000%
18/10/2013	30	155.631,47	155.631,47	-	21.032.329,90	0,000000000000000%
18/11/2013	31	160.838,97	160.838,97	-	21.032.329,90	0,000000000000000%
18/12/2013	30	155.631,47	155.631,47	-	21.032.329,90	0,000000000000000%
18/01/2014	31	160.838,97	160.838,97	-	21.032.329,90	0,000000000000000%
18/02/2014	31	160.838,97	160.838,97	-	21.032.329,90	0,000000000000000%
18/03/2014	28	145.220,30	145.220,30	-	21.032.329,90	0,000000000000000%
18/04/2014	31	160.838,97	160.838,97	-	21.032.329,90	0,000000000000000%
18/05/2014	30	155.631,47	155.631,47	-	21.032.329,90	0,000000000000000%
18/06/2014	31	160.838,97	160.838,97	-	21.032.329,90	0,000000000000000%
18/07/2014	30	155.631,47	155.631,47	-	21.032.329,90	0,000000000000000%
18/08/2014	31	160.838,97	160.838,97	-	21.032.329,90	0,000000000000000%
18/09/2014	31	160.838,97	160.838,97	-	21.032.329,90	0,000000000000000%
18/10/2014	30	155.631,47	155.631,47	-	21.032.329,90	0,000000000000000%
18/11/2014	31	160.838,97	160.838,97	-	21.032.329,90	0,000000000000000%
18/12/2014	30	155.631,47	155.631,47	-	21.032.329,90	0,000000000000000%
18/01/2015	31	160.838,97	160.838,97	-	21.032.329,90	0,000000000000000%
18/02/2015	31	160.838,97	160.838,97	-	21.032.329,90	0,000000000000000%
18/03/2015	28	266.461,37	145.220,30	121.241,07	20.911.088,83	0,576450956970068%
18/04/2015	31	266.461,37	159.911,81	106.549,56	20.804.539,27	0,509536154139834%
18/05/2015	30	266.461,37	153.945,90	112.515,47	20.692.023,80	0,540821725247986%
18/06/2015	31	266.461,37	158.236,57	108.224,80	20.583.799,01	0,523026642857221%
18/07/2015	30	266.461,37	152.312,50	114.148,86	20.469.650,14	0,554556836378731%
18/08/2015	31	266.461,37	156.536,03	109.925,34	20.359.724,80	0,537016207858153%
18/09/2015	31	266.461,37	155.695,40	110.765,96	20.248.958,84	0,544044498972190%
18/10/2015	30	266.461,37	149.834,81	116.626,56	20.132.332,28	0,575963233140342%
18/11/2015	31	266.461,37	153.956,48	112.504,88	20.019.827,40	0,558826881441364%
18/12/2015	30	266.461,37	148.139,32	118.322,05	19.901.505,35	0,591024306187395%
18/01/2016	31	266.461,37	152.191,30	114.270,07	19.787.235,28	0,574178024218436%
18/02/2016	31	266.461,37	151.317,45	115.143,92	19.672.091,36	0,581910092854337%
18/03/2016	29	266.461,37	140.696,69	125.764,68	19.546.326,68	0,639305086189751%
18/04/2016	31	266.461,37	149.475,17	116.986,20	19.429.340,48	0,598507348542744%
18/05/2016	30	266.461,37	143.769,94	122.691,43	19.306.649,05	0,631475015749574%
18/06/2016	31	266.461,37	147.642,30	118.819,07	19.187.829,98	0,615430829718596%
18/07/2016	30	266.461,37	141.982,85	124.478,52	19.063.351,46	0,648736826489742%
18/08/2016	31	266.461,37	145.781,75	120.679,62	18.942.671,84	0,633045150506802%
18/09/2016	31	266.461,37	144.858,88	121.602,49	18.821.069,35	0,641950022940186%
18/10/2016	30	266.461,37	139.268,95	127.192,41	18.693.876,94	0,675798010989327%
18/11/2016	31	266.461,37	142.956,29	123.505,08	18.570.371,86	0,660671284362666%
18/12/2016	30	266.461,37	137.413,89	129.047,48	18.441.324,38	0,694910592072095%

18/01/2017	31	266.461,37	141.024,96	125.436,40	18.315.887,98	0,680191946141947%
18/02/2017	31	266.461,37	140.065,72	126.395,64	18.189.492,33	0,690087446491126%
18/03/2017	28	266.461,37	125.591,58	140.869,79	18.048.622,55	0,774456949308147%
18/04/2017	31	266.461,37	138.021,88	128.439,48	17.920.183,06	0,711630387884494%
18/05/2017	30	266.461,37	132.602,73	133.858,64	17.786.324,43	0,746971374676977%
18/06/2017	31	266.461,37	136.016,03	130.445,34	17.655.879,09	0,733402429615330%
18/07/2017	30	266.461,37	130.646,98	135.814,39	17.520.064,70	0,769230400623651%
18/08/2017	31	266.461,37	133.979,88	132.481,48	17.387.583,22	0,756170059114949%
18/09/2017	31	266.461,37	132.966,77	133.494,60	17.254.088,62	0,767758219770292%
18/10/2017	30	266.461,37	127.673,88	138.787,49	17.115.301,13	0,804374507878524%
18/11/2017	31	266.461,37	130.884,57	135.576,80	16.979.724,33	0,792137987341197%
18/12/2017	30	266.461,37	125.643,68	140.817,68	16.838.906,64	0,829328451014264%
18/01/2018	31	266.461,37	128.770,91	137.690,45	16.701.216,19	0,817692358235539%
18/02/2018	31	266.461,37	127.717,96	138.743,40	16.562.472,79	0,830738319751670%
18/03/2018	28	266.461,37	114.357,62	152.103,74	16.410.369,04	0,918363733025068%
18/04/2018	31	266.461,37	125.493,79	140.967,58	16.269.401,47	0,859015272946382%
18/05/2018	30	266.461,37	120.387,56	146.073,81	16.123.327,66	0,897843793419865%
18/06/2018	31	266.461,37	123.298,72	143.162,65	15.980.165,01	0,887922454183511%
18/07/2018	30	266.461,37	118.247,31	148.214,05	15.831.950,95	0,927487632749108%
18/08/2018	31	266.461,37	121.070,50	145.390,87	15.686.560,08	0,918338304186158%
18/09/2018	31	266.461,37	119.958,66	146.502,71	15.540.057,38	0,933937752294094%
18/10/2018	30	266.461,37	114.990,68	151.470,69	15.388.586,69	0,974711252464906%
18/11/2018	31	266.461,37	117.679,99	148.781,38	15.239.805,31	0,966829374068491%
18/12/2018	30	266.461,37	112.768,92	153.692,44	15.086.112,87	1,008493474867900%
18/01/2019	31	266.461,37	115.366,91	151.094,46	14.935.018,41	1,001546674903160%
18/02/2019	31	266.461,37	114.211,45	152.249,92	14.782.768,49	1,019415651621520%
18/03/2019	28	266.461,37	102.069,44	164.391,93	14.618.376,56	1,112051033507760%
18/04/2019	31	266.461,37	111.790,02	154.671,35	14.463.705,22	1,058061037848610%
18/05/2019	30	266.461,37	107.026,07	159.435,30	14.304.269,92	1,102312951939580%
18/06/2019	31	266.461,37	109.387,98	157.073,39	14.147.196,53	1,098087437848340%
18/07/2019	30	266.461,37	104.684,02	161.777,34	13.985.419,19	1,143529340679510%
18/08/2019	31	266.461,37	106.949,65	159.511,71	13.825.907,47	1,140557264518490%
18/09/2019	31	266.461,37	105.729,83	160.731,54	13.665.175,94	1,162538783532600%
18/10/2019	30	266.461,37	101.117,25	165.344,12	13.499.831,82	1,209966985934640%
18/11/2019	31	266.461,37	103.236,26	163.225,11	13.336.606,71	1,209089955748730%
18/12/2019	30	266.461,37	98.685,96	167.775,41	13.168.831,30	1,258006716992970%
18/01/2020	31	266.461,37	100.705,02	165.756,35	13.003.074,95	1,258702024174070%
18/02/2020	31	266.461,37	99.437,44	167.023,92	12.836.051,03	1,284495574035640%
18/03/2020	29	266.461,37	91.804,67	174.656,70	12.661.394,33	1,360673131531240%
18/04/2020	31	266.461,37	96.824,54	169.636,83	12.491.757,50	1,339795811617730%
18/05/2020	30	266.461,37	92.434,39	174.026,98	12.317.730,52	1,393134472324390%
18/06/2020	31	266.461,37	94.196,46	172.264,91	12.145.465,62	1,398511724833280%
18/07/2020	30	266.461,37	89.871,96	176.589,41	11.968.876,21	1,453953413237090%
18/08/2020	31	266.461,37	91.528,69	174.932,67	11.793.943,53	1,461563058938720%
18/09/2020	31	266.461,37	90.190,94	176.270,42	11.617.673,11	1,494584252381530%
18/10/2020	30	266.461,37	85.966,49	180.494,88	11.437.178,23	1,553623342835560%
18/11/2020	31	266.461,37	87.462,68	178.998,69	11.258.179,54	1,565059876542080%

18/12/2020	30	266.461,37	83.306,37	183.155,00	11.075.024,54	1,626861609025470%
18/01/2021	31	266.461,37	84.693,21	181.768,16	10.893.256,38	1,641243842676110%
18/02/2021	31	266.461,37	83.303,19	183.158,18	10.710.098,20	1,681390522676730%
18/03/2021	28	266.461,37	73.949,19	192.512,18	10.517.586,02	1,797482875641110%
18/04/2021	31	266.461,37	80.430,35	186.031,02	10.331.555,00	1,768761538829290%
18/05/2021	30	266.461,37	76.449,69	190.011,68	10.141.543,32	1,839139217130890%
18/06/2021	31	266.461,37	77.554,67	188.906,70	9.952.636,62	1,862701696913860%
18/07/2021	30	266.461,37	73.645,83	192.815,54	9.759.821,09	1,937331211895150%
18/08/2021	31	266.461,37	74.635,55	191.825,82	9.567.995,27	1,965464467168000%
18/09/2021	31	266.461,37	73.168,62	193.292,75	9.374.702,52	2,020201152756440%
18/10/2021	30	266.461,37	69.369,33	197.092,03	9.177.610,49	2,102381744357350%
18/11/2021	31	266.461,37	70.183,26	196.278,11	8.981.332,38	2,138662471035170%
18/12/2021	30	266.461,37	66.458,54	200.002,83	8.781.329,55	2,226872580517100%
18/01/2022	31	266.461,37	67.152,81	199.308,56	8.582.020,99	2,269685470724480%
18/02/2022	31	266.461,37	65.628,65	200.832,72	8.381.188,27	2,340156458194830%
18/03/2022	28	266.461,37	57.868,94	208.592,43	8.172.595,84	2,488816842679180%
18/04/2022	31	266.461,37	62.497,68	203.963,68	7.968.632,16	2,495702572731210%
18/05/2022	30	266.461,37	58.964,93	207.496,44	7.761.135,72	2,603915340962330%
18/06/2022	31	266.461,37	59.351,15	207.110,21	7.554.025,51	2,668555484366290%
18/07/2022	30	266.461,37	55.897,00	210.564,37	7.343.461,14	2,787445857382220%
18/08/2022	31	266.461,37	56.157,10	210.304,26	7.133.156,88	2,863830293242160%
18/09/2022	31	266.461,37	54.548,86	211.912,51	6.921.244,37	2,970809594066860%
18/10/2022	30	266.461,37	51.214,65	215.246,72	6.705.997,65	3,109942465584060%
18/11/2022	31	266.461,37	51.282,28	215.179,09	6.490.818,56	3,208755847540790%
18/12/2022	30	266.461,37	48.029,66	218.431,71	6.272.386,85	3,365241342588470%
18/01/2023	31	266.461,37	47.966,36	218.495,01	6.053.891,84	3,483442850840350%
18/02/2023	31	266.461,37	46.295,48	220.165,89	5.833.725,94	3,636766195472760%
18/03/2023	28	266.461,37	40.279,68	226.181,69	5.607.544,25	3,877139470375340%
18/04/2023	31	266.461,37	42.882,15	223.579,21	5.383.965,04	3,987114542136560%
18/05/2023	30	266.461,37	39.839,35	226.622,02	5.157.343,02	4,209202969079250%
18/06/2023	31	266.461,37	39.439,36	227.022,00	4.930.321,02	4,401917839541250%
18/07/2023	30	266.461,37	36.482,55	229.978,81	4.700.342,21	4,664580934116980%
18/08/2023	31	266.461,37	35.944,58	230.516,79	4.469.825,42	4,904255492791630%
18/09/2023	31	266.461,37	34.181,76	232.279,60	4.237.545,81	5,196614701842370%
18/10/2023	30	266.461,37	31.356,27	235.105,09	4.002.440,72	5,548142845921220%
18/11/2023	31	266.461,37	30.607,57	235.853,80	3.766.586,92	5,892749388632800%
18/12/2023	30	266.461,37	27.871,35	238.590,02	3.527.996,90	6,334382341942130%
18/01/2024	31	266.461,37	26.979,39	239.481,98	3.288.514,92	6,788043938239420%
18/02/2024	31	266.461,37	25.148,01	241.313,35	3.047.201,57	7,338064695931100%
18/03/2024	29	266.461,37	21.793,88	244.667,49	2.802.534,08	8,029251871906740%
18/04/2024	31	266.461,37	21.431,61	245.029,76	2.557.504,32	8,743149967410850%
18/05/2024	30	266.461,37	18.924,59	247.536,78	2.309.967,54	9,678841151421180%
18/06/2024	31	266.461,37	17.664,84	248.796,52	2.061.171,02	10,770563670186800%
18/07/2024	30	266.461,37	15.251,90	251.209,46	1.809.961,55	12,187706004175400%
18/08/2024	31	266.461,37	13.841,18	252.620,18	1.557.341,37	13,957212676578200%
18/09/2024	31	266.461,37	11.909,34	254.552,03	1.302.789,34	16,345294085825400%
18/10/2024	30	266.461,37	9.640,16	256.821,21	1.045.968,13	19,713179968195200%

18/11/2024	31	266.461,37	7.998,75	258.462,61	787.505,52	24,710371616247800%
18/12/2024	30	266.461,37	5.827,25	260.634,12	526.871,40	33,096163807834600%
18/01/2025	31	266.461,37	4.029,10	262.432,26	264.439,14	49,809547581677900%
18/02/2025	31	266.461,37	2.022,23	264.439,14	(0,00)	100,000000000026000%
	4.204	34.834.020,63	13.801.691	21.032.329,90		

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

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário identificadas nesta declaração ("CCI"), emitidas por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, Sem Garantia Real e Sob a Forma Escritural*" firmado Bunburry Participações Imobiliárias e Mobiliárias S/A, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Tupi, nº 871 – 11º andar – sala B, Pacaembu, CEP 01233-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.196.066/0001-15 (respectivamente "Escritura" e "Cedente"), DECLARA, que em 09 de agosto de 2013 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia da Escritura e (ii) nos termo do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, a custódia e o registro o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 319ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.374, 10º andar, Bela Vista, CEP 01.310-916, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Brazilian"), firmado em 09 de agosto de 2013, através do qual a, Brazilian instituiu o **REGIME FIDUCIÁRIO**.

NÚMERO	SÉRIE	EMISSORA
001	ROJEM	Bunburry Participações Imobiliárias e Mobiliárias S/A

SÃO PAULO, 09 DE AGOSTO DE 2013.

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A
Instituição Custodiante

