

**ATA DA SEGUNDA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 307ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO ("CRI"), REALIZADA EM 24 DE ABRIL DE 2015 ("ATA DA SEGUNDA ASSEMBLEIA")**

**Data, horário e local:** Em 24 de abril de 2015, às 10:00 horas, no endereço da Brazilian Securities Companhia de Securitização, na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 e na Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 01.875-9 ("Securizadora").

**Convocação:** Dispensada nos termos do § 2º do artigo 71, e do § 4º do artigo 124, da Lei nº 6.404/76.

**Presença:** (i) representantes dos detentores de 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente Ata da Segunda Assembleia ("Investidor"); (ii) representantes da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); e (iii) representantes da Securizadora.

**Composição da Mesa:** Luiz Armando Monteiro Sedrani - Presidente; e Marcelo Takeshi Yano de Andrade - Secretário.

**Ordem do dia:** Deliberar sobre a solicitação da Longford Participações e Empreendimentos S.A. ("Longford"), formalizada mediante correspondência constante no Anexo II à presente Ata da Segunda Assembleia ("Correspondência"), encaminhada pela Longford na qualidade de emitente de "Debêntures Imobiliárias", nos termos do Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografia e com Garantias Adicionais Fidejussórias, em Série Única, para Distribuição Privada, conforme aditada ("Escritura de Debênture"),

as quais foram subscritas pela Securitizadora e consistem em lastro dos CRI, para que: (i) seja alterado o cronograma físico financeiro do projeto de retrofit dos imóveis identificados nas Debêntures Imobiliárias que consistem em lastro dos CRI (“Novo Cronograma”), constante no Anexo III da presente Ata da Segunda Assembleia; (ii) sejam liberados os recursos bloqueados nos termos da cláusula 4.6.5.1 da Escritura de Debênture, correspondente a R\$ 6.080.892,68 (seis milhões, oitenta mil, oitocentos e noventa e dois reais e sessenta e oito centavos), e que posteriormente, seja liberado o saldo de R\$ 2.313.372,60 (dois milhões, trezentos e treze mil, trezentos e setenta e dois reais e sessenta centavos) proporcionalmente ao disposto no Novo Cronograma; e (iii) seja alterada a cláusula 4.6.5.1. da Escritura de Debênture para que a Securitizadora, na qualidade de Debenturista (conforme definido na Escritura de Debênture), aprove a liberação mensal dos recursos remanescentes quando a Longford cumprir as porcentagens de andamento das obras prevista no Novo Cronograma, tendo a possibilidade de atraso de até 30% (trinta por cento) em relação aos parâmetros previstos para cada mês no Novo Cronograma; e (iv) seja alterada a cláusula 4.3. do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direito Creditórios da Longford Participações e Empreendimentos S.A. em Garantia (“Contrato de Cessão Fiduciária”), bem como a cláusula 4.14.2, alíneas k) e l), da Escritura de Debêntures, para que reflita a nova data de término do retrofit, de forma que (A) a exigência de que o valor mínimo de fluxo dos Direitos Creditórios de Contratos de Locação (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária) cedidos fiduciariamente no âmbito dos CRI seja cumprida somente a partir do término do retrofit; e (B) a exigência para que o valor de mercado mínimo dos Imóveis (conforme definido na Escritura de Debênture) seja igual ou superior a 120% (cento e vinte) do saldo devedor total dos CRI, seja cumprida a partir do término do retrofit.

**Deliberações:** O Investidor aprovou todas as matérias da Ordem do dia, com a alteração da cláusula 4.6.5.1. da Escritura de Debênture, para que a Securitizadora, na qualidade de Debenturista (conforme definido na Escritura de Debênture), aprove a liberação mensal dos recursos remanescentes quando a Longford cumprir as porcentagens de andamento

das obras prevista no Novo Cronograma, tendo a possibilidade de atraso de até 3% (três por cento) dos parâmetros previstos no Novo Cronograma em relação ao total acumulado.

As cláusulas 4.6.5.1. e 4.14.2., alíneas (k) e (l) da Escritura de Debênture passará a ter a seguinte redação:

*”4.6.5.1. A Debenturista somente aprovará a liberação dos recursos, nos termos do item 4.6.5 acima, se o relatório enviado pelo Agente de Obras:*

*(a) Comprovar que a Emissora aplicou os recursos anteriormente liberados no Projeto, por meio da apresentação de mapas de comprovação financeira, notas fiscais, comprovantes de pagamento e outros documentos pertinentes; e*

*(b) Demonstrar que houve evolução física de acordo com o cronograma sobre a evolução física e financeira do Projeto, na forma do cronograma que deverá ser apresentado pela Emissora à Debenturista, para acompanhamento do Projeto;*

*(c) Sem prejuízo das alíneas (a) e (b) acima, será admitido um percentual de atraso de até 3% (três por cento) em relação ao total acumulado do percentual de evolução física apresentado no cronograma físico financeiro.”*

*“4.14.2. Sujeito ao disposto no item 4.15.5 abaixo, a Debenturista poderá declarar antecipadamente vencidas e imediatamente exigíveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, todas as obrigações decorrentes das Debêntures Imobiliárias, tão logo a Debenturista tome ciência da ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses (“Hipóteses de Vencimento Antecipado não Automático” e, em conjunto com as Hipóteses de Vencimento Antecipado Automático, “Hipóteses de Vencimento Antecipado”):*

(k) caso, a partir do 30º (trigésimo) mês contado a partir da Data de Emissão (inclusive), o Limite de Garantia (conforme definido na Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios) não seja observado em 3 (três) meses consecutivos ou em 6 (seis) meses não consecutivos, nos 12 (doze) meses antecedentes, sendo certo que a verificação do descumprimento do Limite de Garantia para os fins deste item “k” deverá ser realizada no 3º (terceiro) Dia Útil contado do encerramento de cada mês;

(l) caso, a partir do 30º (trigésimo) mês contado da Data de Emissão, o valor de mercado dos Imóveis seja inferior a 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor total dos CRI, e não sejam apresentados, no prazo de 15 Dias Úteis contados da data em que for realizada tal constatação, bens para reforço da garantia (ou os bens apresentados não sejam aceitos pela assembleia geral de titulares dos CRI) e não seja realizada a amortização extraordinária dos CRI, nos termos do item 3.6 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;”

A cláusula 4.3. do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direito Creditórios da Longford Participações e Empreendimentos S.A. em Garantia, passará a ter a seguinte redação:

“4.3. Limite da Garantia. A partir do 30º (trigésimo) mês contado da assinatura deste instrumento (inclusive), se a Cedente não mantiver em qualquer mês um fluxo de Direitos Creditórios de Contratos de Locação cedidos fiduciariamente em valor igual ou superior a 110% (cento e dez por cento) do valor da parcela de amortização mensal dos CRI (“Limite da Garantia”), a Cedente poderá (i) dentro de 15 Dias Úteis, apresentar reforço da presente garantia, oferecendo outros bens, para complementar a porcentagem do saldo devedor acima mencionado, ou (ii) realizar amortização extraordinária dos CRI (e conseqüentemente da CCI e das Debêntures Imobiliárias) em montante suficiente para reestabelecer o Limite de Garantia (“Montante de Amortização Isenta de Prêmio”), sendo

*que, nessa hipótese, tal amortização extraordinária estará isenta de qualquer prêmio de amortização extraordinária previsto no Termo de Securitização dos CRI, na Escritura de Emissão de CCI, e/ou na Escritura de Emissão das Debêntures, restando certo que a opção (i) e (ii) deste item são facultativas.”*

Ficam a Securitizadora, o Agente Fiduciário e as demais partes envolvidas autorizadas a praticar todos os atos necessários para consecução das deliberações aprovadas nesta Ata da Segunda Assembleia.

**Disposições Finais:** Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da emissão dos CRI, o Investidor, neste ato, exime a Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas.

O Investidor declara formal e expressamente que é titular dos CRI em circulação, conforme definido na cláusula 1.1. do Termo de Securitização dos CRI da Securitizadora, celebrado em 08 de março de 2013, conforme aditado em 13 de maio de 2014, entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário.

**Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente Ata da Segunda Assembleia, que depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes, ficando aprovada a sua publicação no *website* da Securitizadora, assim como o envio desta à Comissão de Valores Mobiliários via Empresas.Net.

*[Restante da página deixado intencionalmente em branco.]*

**ANEXO II - À ATA DA SEGUNDA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 307ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 24 DE ABRIL DE 2015**

**CORRESPONDÊNCIA**

*[Restante da página deixado intencionalmente em branco.]*

## LONGFORD PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.

São Paulo, 06 de março de 2015.

À

**Brazilian Securities Companhia de Securitização**

Avenida Paulista, n.º 1.374, 10º andar, conjunto C1.

**A/C: Vanessa A. B. Nascimento**

**(Departamento de Produtos)**

### Ref.: CRI 307 – ALTERAÇÃO DO CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO DO PROJETO

A **Longford Participações e Empreendimentos S.A. (“Longford”)** na qualidade de “Emissora” da 1ª (*Primeira*) *Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária e Com Garantias Adicionais Fidejussórias, em Série Única, Para Distribuição Privada* (“Escritura de Emissão”), emitidas em 08 de maio de 2013, onde figura como “Debenturista” a **Brazilian Securities Companhia de Securitização**, vem por meio desta, nos termos da reunião ocorrida em 05 de março de 2015, propor as seguintes alterações na operação em epigrafe:

- (i) Devido ao atraso no cronograma físico-financeiro das obras de *retrofit*, qualificadas na Escritura de Emissão simplesmente como (“Projeto”), que causou a não liberação à **Longford**, dos valores à referentes à medição de mês de dezembro de 2014 até a presente data, a **Longford** vem por meio desta, apresentar o novo cronograma físico-financeiro do Projeto, para que a liberação do valor bloqueado, bem como do saldo à ser desembolsado pelo CRI 307, sejam liberados mensalmente de acordo com o novo cronograma.
- (ii) Propomos ainda que, para que a efetiva liberação dos valores seja aprovado pela Debenturista, a **Longford** deverá cumprir mensalmente as porcentagens de andamento das obras prevista no novo cronograma físico-financeiro, tendo a faculdade de atingir até 30% (trinta) por cento a maior ou a menor dos parâmetros ali previstos.



## **LONGFORD PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS S.A.**

(iii) O valor mensal a ser liberado pela Debenturista à **Longford** será na proporção efetivamente atingida das obras, conforme a medição do Projeto, desde que cumpridas as previsões do cronograma físico-financeiro nos termos do item (ii) acima.

(iv) A **Longford** propõe ainda, com o objetivo de alinhar os documentos do CRI 307, alterar as cláusulas 4.6.5., 4.6.5.1 e 4.14.2, alíneas (k) e (l) da Escritura de Emissão e a cláusula 4.3 do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Longford Empreendimentos e Participações S.A. em Garantia*. (“Cessão Fiduciária”).

Nestes termos, permanecemos a disposição para esclarecer dúvidas quanto aos pontos apresentados.

Atenciosamente,

  
  
**Longford Participações e Empreendimentos S.A.**

**ANEXO III - À ATA DA SEGUNDA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 307ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, REALIZADA EM 24 DE ABRIL DE 2015**

**NOVO CRONOGRAMA**

João Ursulo - Retrofit									
Longford SPE									
evolução física ajustada - FEV/15									
	acumulado FEV15	mar/15	abr/15	mai/15	jun/15	jul/15	ago/15	set/15	out/15
1	PROJETOS EXECUTIVOS E ASSESSORIAS	80,00%	10,00%	10,00%					
2	DESPESAS INDIRETAS	76,72%	8,00%	8,00%	7,28%				
3	DEMOLIÇÃO	99,99%	0,01%						
4	ESTRUTURA	100,00%							
5	ALVENARIA	99,16%	0,84%						
7	IMPERMEABILIZAÇÃO - ISOLAMENTO	95,00%	2,00%	3,00%					
8	ESQUADRIAS DE MADEIRA	72,87%	5,00%	10,00%	10,00%	2,13%			
10	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO / VIDROS	88,96%	3,00%	2,04%	3,00%	3,00%			
12	REVESTIMENTOS DE INTERNOS - PAREDES	60,77%	11,00%	14,00%	10,00%	4,23%			
13	REVESTIMENTO DE TETO	85,68%	6,00%	6,00%	1,20%	1,12%			
15	PISO INTERNO	76,47%	8,00%	8,00%	7,53%				
17	PINTURAS	42,78%	7,00%	14,00%	21,00%	15,22%			
18	BANCADAS GRANITO	93,71%	4,00%	2,29%					
19	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	73,64%	6,00%	8,00%	8,00%	4,36%			
20	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	94,49%	2,00%	2,00%	1,51%				
21	LOUÇAS, METAIS E COMPLEMENTOS SANITÁRIOS	20,62%	20,00%	25,00%	25,00%	9,38%			
25	AR CONDICIONADO	71,95%	6,00%	15,00%	7,05%				
28	LIMPEZA DA OBRA	76,83%	6,00%	6,00%	6,00%	5,17%			
	<b>TOTAL</b>	<b>76,50%</b>	<b>6,32%</b>	<b>8,03%</b>	<b>6,47%</b>	<b>2,68%</b>			
	<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>76,50%</b>	<b>82,82%</b>	<b>90,85%</b>	<b>97,32%</b>	<b>100,00%</b>			

João Ursulo - Retrofit									
Condomínio Edifício João Ursulo									
evolução física ajustada - FEV/15									
	acumulado FEV15	mar/15	abr/15	mai/15	jun/15	jul/15	ago/15	set/15	out/15
1	PROJETOS EXECUTIVOS E ASSESSORIAS	100,00%							
2	DESPESAS INDIRETAS	60,29%	10,00%	12,00%	11,00%	6,71%			
3	DEMOLIÇÃO	99,85%	0,00%	0,00%	0,15%				
4	ESTRUTURA	99,70%	0,00%	0,30%	0,00%				
5	ALVENARIA	100,00%							
7	IMPERMEABILIZAÇÃO - ISOLAMENTO	91,41%	3,00%	3,00%	2,59%				
8	ESQUADRIAS DE MADEIRA	18,00%		35,00%	30,00%	17,00%			
9	ESQUADRIAS DE FERRO	0,00%		35,00%	35,00%	30,00%			
10	ESQUADRIAS DE ALUMÍNIO / PVC	59,65%	12,00%	12,00%	12,00%	4,35%			
11	VIDROS	60,80%	10,00%	12,00%	14,00%	3,20%			
12	REVESTIMENTOS DE INTERNOS - PAREDES	58,46%	10,00%	11,00%	11,00%	9,54%			
13	REVESTIMENTO DE TETO	54,13%	10,00%	16,00%	19,87%				
14	REVESTIMENTO DE FACHADAS	100,00%							
15	PISO INTERNO	83,07%	6,00%	6,00%	4,93%				
17	PINTURAS	26,53%	18,00%	25,00%	16,00%	14,47%			
18	BANCADAS GRANITO	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%			
19	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	62,33%	9,00%	9,00%	9,00%	10,67%			
20	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	54,98%	8,00%	12,00%	12,00%	13,02%			
21	LOUÇAS, METAIS E COMPLEMENTOS SANITÁRIOS	15,46%		15,00%	35,00%	34,54%			
22	EQUIPAMENTOS DE TRANSPORTE	60,22%	10,00%	10,00%	10,00%	9,78%			
25	AR CONDICIONADO	34,65%	8,00%	16,00%	21,35%	20,00%			
28	LIMPEZA DA OBRA	41,16%	14,50%	14,50%	14,50%	15,34%			
	<b>TOTAL</b>	<b>60,20%</b>	<b>5,93%</b>	<b>11,48%</b>	<b>11,97%</b>	<b>10,43%</b>			
	<b>TOTAL ACUMULADO</b>	<b>60,20%</b>	<b>66,13%</b>	<b>77,60%</b>	<b>89,57%</b>	<b>100,00%</b>			