

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

Pelo presente instrumento particular:

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

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

CONSIDERANDO QUE:

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

(b) Em 29 de novembro de 2018, foi realizada a Quarta Assembleia Geral de Titulares de CRI ("Quarta Assembleia"), na qual foi aprovada a venda da unidade autônoma denominada Bloco 1B (EUCA-013) do Shopping Parque Dom Pedro, localizada no Estado de São Paulo, na Cidade de Campinas, na Av. Guilherme Campos, nº 500, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 118.068 do 2º Serviço de Registro de Imóveis de Campinas ("Imóvel Shopping Parque Dom Pedro") ao Fundo de Investimento Imobiliário – FII Shopping Parque D. Pedro pelo preço total de R\$15.400.000,00 (quinze milhões e quatrocentos mil reais) ("Preço Total de Venda do Imóvel Shopping Parque Dom Pedro"), observadas as seguintes condições: (a) o Preço Total de Venda do Imóvel Shopping Parque Dom Pedro foi pago à vista, na forma prevista na respectiva Escritura de Venda e Compra, lavrada em 21 de dezembro de 2018; (b) o fluxo dos recebíveis locatícios objeto da locação do Imóvel Shopping Parque Dom Pedro deixou de compor o lastro dos CRI; e (c) 51,706% (cinquenta e um inteiros e setecentos e seis milésimos por cento) do Preço Total de Venda do Imóvel Shopping Parque Dom Pedro foi destinado à amortização extraordinária parcial dos CRI, nos termos do item "iii" da cláusula 6.2. do Termo de Securitização;

(c) Em virtude do item “(b)” acima, foi autorizado na Quarta Assembleia o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário nº 7 emitida no âmbito do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, celebrado em 22 de setembro de 2014 (“CCI nº 7” e “Escritura de Emissão CCI”, respectivamente), lastreada nos recebíveis locatícios objetos da locação do Imóvel Shopping Parque Dom Pedro;

(d) Em 31 de maio de 2019, foi realizada a Quinta Assembleia Geral de Titulares de CRI (“Quinta Assembleia”) na qual foi aprovada, dentre outras deliberações:

- a. a alienação da totalidade das cotas do Fundo, pelo Twinsk Fundo de Investimento em Cotas de Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior (“Twinsk”) ao Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior HSI Special Opportunities II (“HSI II”), gerido pela HSI – Hemisfério Sul Investimentos S.A. inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.539.353/0001-52 (“HSI”), as quais encontram-se alienadas fiduciariamente em favor da Securitizadora em garantia das obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas, pelo Fundo no âmbito dos CRI e dos certificados de recebíveis imobiliários da 196ª série da 1ª emissão da Securitizadora (“CRI da 196ª Série”), nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre o Fundo e a Securitizadora em 20 de janeiro de 2011, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato de Alienação Fiduciária”), de modo que a consumação da referida operação não configure um Evento de Recompra Compulsória no âmbito dos CRI;
- b. autorização para o cancelamento da Nova Carta de Fiança, com a consequente extinção da Fiança, emitida pelo Sr. Michael Klein em 06 de março de 2018 em benefício da Securitizadora, como garantia das obrigações oriundas do CRI e dos CRI da 196ª Série, sem a necessidade de substituição ou suplementação da garantia do CRI; e
- c. autorização para substituição da Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.781.634/0001-26 (“CBEI”), na qualidade de locatária do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial com Cláusula Suspensiva e Outras Avenças, celebrado entre o Fundo e a CBEI em 20 de janeiro de 2011, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato de Locação Tampão”), por sociedade controlada pelo Fundo, pela HSI ou por outro fundo de investimentos sob gestão da HSI;

(e) Em 13 de setembro de 2019, foi realizada a assembleia geral ordinária e extraordinária de cotistas do Fundo na qual, entre outros, deliberou pela substituição do Administrador pelo Santander Securities Services Brasil Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amador Bueno, nº 474, 1º andar,

bloco D, Santo Amaro, CEP 04752-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.318.407/0001-19 (“Novo Administrador”);

(f) Em 15 de janeiro de 2020, foi realizada a Sexta Assembleia Geral de Titulares de CRI (“Sexta Assembleia”), na qual foram aprovadas, dentre outras matérias (1) a venda dos conjuntos 81 e 82 do 8º andar do Edifício Santa Catarina, localizado no Estado de São Paulo, na Cidade de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 287, melhor descritos e caracterizados nas matrículas nºs 103.685 e 103.686 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo, respectivamente (“Imóveis Edifício Santa Catarina”) pelo preço total mínimo de R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais) (“Preço Total de Venda dos Imóveis Edifício Santa Catarina”) observadas as seguintes condições: (a) o fluxo dos recebíveis locatícios objeto da locação dos Imóveis Edifício Santa Catarina deixará de compor o lastro dos CRI; e (b) o Preço Total de Venda dos Imóveis Edifício Santa Catarina será integralmente destinado à amortização extraordinária parcial dos CRI 196ª Série, e (2) a venda do edifício localizado na Alameda Araguaia, nº 1.222, Alphaville, Barueri, Estado de São Paulo, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 72.256 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP (“Imóvel Barueri”) pelo preço total mínimo de R\$ 44.000.000,00 (quarenta e quatro milhões de reais) (“Preço Total de Venda do Imóvel Barueri”), observadas as seguintes condições: (a) o fluxo dos recebíveis locatícios objeto da locação do Imóvel Barueri deixará de compor o lastro dos CRI; e (b) o Preço Total de Venda do Imóvel Barueri será destinado à amortização extraordinária parcial dos CRI 196ª Série;

(g) Em virtude do item “(f)” acima, foi autorizado, na Sexta Assembleia o cancelamento da Cédula de Crédito Imobiliário nº 32 emitida no âmbito da Escritura de Emissão CCI (“CCI nº 32”), lastreada nos recebíveis locatícios objetos da locação dos Imóveis Edifício Santa Catarina, bem como da Cédula de Crédito Imobiliário nº 21 emitida no âmbito da Escritura de Emissão CCI, lastreada nos recebíveis locatícios objetos da locação do Imóvel Barueri (“CCI nº 21”); e

(h) Os Titulares de CRI também aprovaram na Sexta Assembleia (i) a exclusão do prêmio de 3% (três por cento) incidente sobre o valor nominal atualizado do saldo dos CRI na hipótese de Recompra Compulsória; (ii) a realização de Oferta de Recompra Facultativa sem a necessidade de aprovação prévia em assembleia geral de titulares de CRI, bem como a inclusão de fórmula para cálculo a ser pago pela Cedente na hipótese de Oferta de Recompra Facultativa; e (iii) a alteração da forma do cálculo do “Valor de Recompra Facultativa” e “Valor de Recompra Parcial Compulsória” de forma a deixar claro que o valor devido será calculado sobre o saldo devedor dos CRI, apurado na data do seu efetivo pagamento, proporcionalmente ao valor dos Créditos Imobiliários sobre os quais tenha ocorrido uma Oferta de Recompra Facultativa ou um Evento de Recompra Parcial Compulsória.

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

1. Em razão das alterações supracitadas, (i) ficam substituídas, no que couber, as referências ao Twinsk por HSI II, CBEI por REC 2018 IV Empreendimentos e Participações S.A (“REC 2018”) e ao Administrador pelo Novo Administrador; (ii) ficam excluídas, no que couber, as referências à Fiança; (iii) a alteração do endereço do Fundo em todas as CCIs, de forma que passe a indicar a sede do Novo Administrador; (iv) a alteração das definições “Oferta de Recompra Facultativa”, “Valor de Recompra Compulsória”, “Valor de Recompra Facultativa” e “Valor de Recompra Parcial Compulsória”, bem como da Cláusulas 6.2 do Termo de Securitização a fim de refletir as deliberações mencionadas no considerando (g) acima; e (v) o Anexo I do Termo de Securitização passará a vigor conforme o Anexo I da Versão Consolidada (abaixo definido). Adicionalmente, ficam ratificadas as alterações objeto dos aditamentos anteriores ao Termo de Securitização, sendo aprovados ajustes pontuais na redação de referido documento tão somente com o intuito de refletir todas as alterações realizadas até a presente data, e a atualização da qualificação e endereço da Securitizadora e do Agente Fiduciário. Desta forma, os ora signatários aprovam a versão consolidada do Termo de Securitização, nos termos do Anexo A ao presente Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização (“Versão Consolidada”), que passa a vigorar para todos os fins e efeitos de direito.

2. Permanecem inalteradas e ratificadas todas as demais cláusulas e condições do Termo de Securitização não expressamente retificadas por este instrumento, incluindo a Versão Consolidada.

3. Declaram que o presente instrumento faz parte integrante e inseparável do Termo de Securitização, não constituindo, de qualquer forma, novação ou renúncia a qualquer das condições previstas no Termo de Securitização.

4. O presente Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização será registrado junto à Instituição Custodiante, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

5. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer questões oriundas deste instrumento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem justas e contratadas, a Securitizadora e o Agente Fiduciário firmam o presente Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo-SP, 15 de janeiro de 2020.

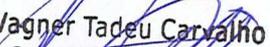
*(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco;
as assinaturas seguem nas próximas páginas)*



(Página de assinaturas 1/3 do Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 352ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 15 de janeiro de 2020, entre esta última e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)


Valéria Berenger

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: 
Cargo:  Gerente de Operações

Nome:
Cargo:



(Página de assinaturas 2/3 do Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 352ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 15 de janeiro de 2020, entre esta última e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

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

Nome:

Cargo:

Sonia Regina Menezes
Procuradora

Nome:

Cargo:

Ricardo Lucas Dara da Silva
Procurador

B