

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 344ª e 345ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular (“Termo de Securitização”), as partes:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora”);

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, sala 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”);

SKIPTON S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 5.402, 16º andar, conjunto 1602, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.405.796/0001-50, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Skipton”);

FNG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 5402, 16º andar, sala 162, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.664.742/0001-09, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“FNG”);

ZAFIR PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Silveira Peixoto, nº 380, conjunto 01, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.517.926/0001-59, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Zafir”);

Sr. **JULIO CESAR ALGERI**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, administrador, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 5.402, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“CPF/MF”) sob o nº 553.591.919-53, portador da cédula de identidade nº 3.910.930-1 SSP/PR (“Sr. Julio Algeri”) e, em conjunto com Skipton, FNG e Zafir, (“Avalistas”);

(adiante designadas em conjunto a Securitizadora e o Agente Fiduciário como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”).

CONSIDERANDO QUE:

- i) a Kadima e a MGF são proprietárias dos Imóveis, cujas Lojas são locadas pelas Cedentes a determinados Lojistas;
- ii) as Cedentes celebraram com os Lojistas os Contratos de Locação Lojistas;
- iii) nesta data, as Cedentes celebraram com a MPSC o Contrato de Locação MPSC, por meio do qual a MPSC alugará, sob condição suspensiva consistente no término da vigência, rescisão ou resilição, por qualquer motivo e por qualquer das partes, de qualquer dos Contratos de Locação Lojistas, as Lojas relacionadas no Anexo III do Contrato de Cessão, para fins não residenciais e de sublocação das referidas lojas;
- iv) em contraprestação à locação das Lojas, os Lojistas pagam às Cedentes, mensalmente e por períodos decorridos: (a) Aluguel Mínimo Lojistas, atualizado monetariamente na periodicidade e com base no Índice; (b) os Encargos Adicionais Lojistas; (c) o Aluguel Percentual Lojistas; e (d) a taxa condominial e a contribuição para o fundo de promoções (que tem a finalidade de custear as ações de marketing do empreendimento);
- v) caso sejam verificadas e/ou implementadas qualquer uma das condições suspensivas referidas no item (iii) acima, em contraprestação à locação da respectiva Loja, a MPSC pagará às Cedentes, mensalmente e por períodos decorridos, (a) o Aluguel Mínimo MPSC, bem como (b) os Encargos Adicionais MPSC;
- vi) a totalidade dos Créditos Imobiliários Lojistas oriundos dos Contratos de Locação Lojistas estão representados pelas CCI Lojistas, emitidas por cada uma das Cedentes, por meio da Escritura de Emissão de CCI Lojistas, sendo certo que as CCI Lojistas não representam os Aluguéis Percentuais Lojistas, tampouco a taxa condominial e a contribuição para o fundo de promoções, representando somente os Créditos Imobiliários Lojistas;
- vii) a totalidade dos Créditos Imobiliários MPSC oriundos do Contrato de Locação MPSC está representada pela CCI MPSC, emitida pelas Cedentes por meio da Escritura de Emissão de CCI MPSC;

- viii) as Cedentes, nesta data, celebraram Contrato de Cessão, por meio do qual a Kadima e a MGF cederam as CCI à Securitizadora;
- ix) após a cessão das CCI acima mencionadas, a Securitizadora tornou-se única e legítima titular dos Créditos Imobiliários representados por cada uma delas, observado que os Créditos Imobiliários MPSC estão sujeitos à condição suspensiva indicada no Considerando “iii” acima;
- x) em razão da aquisição das CCI, a Securitizadora deseja vincular as CCI à Operação;
- xi) os CRI serão distribuídos publicamente, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”);
- xii) as garantias referidas no item 5.16 abaixo foram constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;
- xiii) a MPSC poderá sublocar as Lojas objeto do Contrato de Locação MPSC, a partir do início da eficácia da locação de cada uma das Lojas sob o Contrato de Locação MPSC, em termos análogos àqueles dos Contratos de Locação Lojistas, por meio dos Contratos de Sublocação, sendo que o Aluguel Mínimo Sublocação, os Encargos Adicionais Sublocação e o Aluguel Percentual Sublocação serão cedidos fiduciariamente à Securitizadora, nos termos da Cessão Fiduciária de Recebíveis Sublocação;
- xiv) em virtude do exposto nos Considerando anteriores, os Documentos da Operação estão sendo celebrados nesta data;
- xv) a presente Emissão foi realizada em conformidade com a Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora; e
- xvi) a Securitizadora contratou o Banco ABC para realizar a colocação com esforços restritos de distribuição dos CRI junto ao investidor, nos termos do Contrato de Distribuição;

As Partes firmam o presente Termo de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, bem como em consonância com o Estatuto Social da Securitizadora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e a

correspondente emissão dos CRI pela Securitizadora, de acordo com as cláusulas e condições abaixo.

1. DEFINIÇÕES

1.1 Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições:

“ <u>Agência de Classificação de Risco</u> ” ou “ <u>Agência de Rating</u> ”	Fitch Ratings Brasil Ltda., sociedade limitada inscrita no CNPJ/MF sob nº 01.813.375/0001-33, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praça XV de Novembro, nº 20 - Sala 401 B, Centro.
“ <u>Escriturador</u> ”	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64.
“ <u>Aluguel Mínimo</u> ”	O Aluguel Mínimo Lojistas e o Aluguel Mínimo MPSC, conforme o caso.
“ <u>Aluguel Mínimo Lojistas</u> ”	O aluguel mínimo e fixo mensal descrito nos Contratos de Locação Lojistas.
“ <u>Aluguel Mínimo MPSC</u> ”	O aluguel mínimo e fixo mensal descrito no Contrato de Locação MPSC.
“ <u>Aluguel Mínimo Sublocação</u> ”	O aluguel mínimo e fixo mensal a ser descrito nos Contratos de Sublocação.
“ <u>Aluguel Percentual Lojistas</u> ”	É o aluguel percentual correspondente a uma porcentagem do faturamento das Locatárias.
“ <u>Aluguel Percentual Sublocação</u> ”	É o aluguel percentual correspondente a uma porcentagem do faturamento das Sublocatárias, a ser pactuado nos Contratos de Sublocação.

“ <u>Aprovação da Emissão</u> ”	O Termo de Securitização é o documento pelo qual se deu a formalização da aprovação das condições da presente Emissão pelos diretores e/ou procuradores, atuando dentro da atribuição e competência de seus cargos conforme estabelecido no Estatuto Social da Securitizadora, observados os limites da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora.
“ <u>Amortização Extraordinária</u> ”	É a amortização extraordinária parcial dos CRI a ser realizada em caso de Aquisição Facultativa de parte dos Créditos Imobiliários representado pelas CCI.
“ <u>ANBIMA</u> ”	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA.
“ <u>Aquisição Compulsória</u> ”	Obrigação das Cedentes de adquirir fração ou a totalidade dos Créditos Imobiliários na ocorrência dos eventos de Aquisição Compulsória listados no Contrato de Cessão e no item 5.4 deste Termo de Securitização.
“ <u>Aquisição Facultativa</u> ”	Faculdade das Cedentes de, a partir do 7º (sétimo) mês contado da Data de Emissão dos CRI, em conjunto ou isoladamente, adquirir da Securitizadora os Créditos Imobiliários, total ou parcialmente, limitada a aquisição de 98% (noventa e oito por cento) dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI por elas respectivamente cedidas por meio do Contrato de Cessão, no estado em que se encontrarem, mediante envio de notificação à Securitizadora com antecedência prévia mínima de 60 (sessenta) dias.
“ <u>Assembleia Geral</u> ”	É a assembleia geral dos titulares dos CRI que poderá ser convocada conforme estabelecido no item 12 abaixo.
“ <u>Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora</u> ” ou “ <u>RCA</u> ”	Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 10 de janeiro de 2011, que deliberou a respeito do volume máximo de emissões de CRI pela Securitizadora, de maneira genérica para todas as suas emissões uma vez que a

emissão de CRI é a atividade fim da Securitizadora.

“ <u>Aval</u> ”	A garantia fidejussória de aval, outorgada pelos Avalistas, em caráter irrevogável e irreatável, na forma deste Termo de Securitização, em garantia do pagamento de todas as obrigações principais e acessórias oriundas dos CRI.
“ <u>Avalistas</u> ”	Skipton, FNG, Zafir e Sr. Julio Algeri, em conjunto.
“ <u>Banco Arrecadador</u> ”	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04.
“ <u>CCB</u> ”	Cédulas de Crédito Bancário nº 2398712, 3277714, 3296714, A2315212, A3214014, B1301511, B2015012, B2153612, B3126114, C1769711, C3018113, C3048414, D2931313, E680909 e F514609, emitidas pela Skipton, em favor do Banco ABC.
“ <u>CCB’s Garantia ABC</u> ”	Cédulas de Crédito Bancário nº 2398712, A2315212, B1301511, B2015012, B2153612, C1769711, E680909 e F514609, emitidas pela Skipton, em favor do Banco ABC.
“ <u>CCI</u> ”	As CCI Lojistas e as CCI MPSC, em conjunto.
“ <u>CCI Lojistas</u> ”	82 (oitenta e duas) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias.
“ <u>CCI MPSC</u> ”	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral.
“ <u>Cedentes</u> ”	Kadima e MGF, em conjunto.
“ <u>CETIP</u> ”	CETIP S.A. – Mercados Organizados
“ <u>CETIP 21</u> ”	Módulo de registro e negociação de ativos administrado e operacionalizado pela CETIP.

“ <u>CNPJ/MF</u> ”	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
“ <u>Condições Precedentes</u> ”	As condições precedentes descritas no item 3.3. do Contrato de Cessão.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.
“ <u>Código Civil</u> ”	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>CVM</u> ”	Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”	É a conta nº 02741-6, mantida na agência nº 0910, do Banco Arrecadador, de titularidade da Securitizadora.
“ <u>Contas Livre Movimento</u> ”	Conta Livre Movimento Kadima e Conta Livre Movimento MGF, em conjunto.
“ <u>Conta Livre Movimento Kadima</u> ”	É a conta corrente nº 006603336-7, mantida na agência 0001-9, do Banco ABC Brasil S.A. (246), de titularidade da Kadima.
“ <u>Conta Livre Movimento MGF</u> ”	É a conta corrente nº 006603338-3, mantida na agência 0001-9, do Banco ABC Brasil S.A. (246), de titularidade da MGF.
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”	O “Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” celebrado entre as Cedentes e a Securitizadora, nesta data.
“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária Locação</u> ” e “ <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação</u> ”	O “Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, por meio do qual as Cedentes cederam fiduciariamente à Securitizadora os direitos creditórios decorrentes do pagamento do Aluguel Percentual Lojistas, conforme descritos nos respectivos Contratos de Locação Lojistas.

“Contrato de Cessão Fiduciária Sublocação” e “Cessão Fiduciária de Recebíveis Sublocação”

O “Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças”, por meio do qual as Cedentes cederam fiduciariamente à Securitizadora, sob condição suspensiva, os direitos creditórios decorrentes do pagamento dos Aluguéis Mínimos Sublocação, dos Encargos Adicionais Sublocação e dos Aluguéis Percentuais Sublocação, conforme descritos nos respectivos Contratos de Sublocação MPSC.

“Contrato de Distribuição”

O “Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 344ª e 345ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, sob regime de Garantia Firme e Melhores Esforços de Colocação”, celebrado entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e as Cedentes.

“Contratos de Locação”

Os Contratos de Locação Lojistas e Contrato de Locação MPSC, em conjunto.

“Contratos de Locação Lojistas”

Os 82 (oitenta e dois) contratos de locação de loja de uso comercial em Shopping Center, celebrados entre as Cedentes e os Lojistas.

“Contrato de Locação MPSC”

“Instrumento Particular de Contrato de Locação de Lojas de Uso Comercial no Maringá Park Shopping Center, Com Cláusula Suspensiva e Outras Avenças”, por meio do qual a MPSC alugou, sob condição suspensiva consistente no término da vigência, rescisão ou resilição, por qualquer motivo, de qualquer dos Contratos de Locação Lojistas, as Lojas relacionadas no Anexo III do Contrato de Cessão, para fins não residenciais e de sublocação das referidas lojas.

“Contrato de Prestação de Serviços Interservicer”

O “Contrato de Prestação de Serviços para Gestão e Cobrança de Carteira de Contratos de Locação”, celebrado entre as Cedentes, a Interservicer e a Securitizadora, esta última na qualidade de interveniente anuente, em 01 de setembro de 2014.

“ <u>Contratos de Sublocação</u> ”	Instrumentos de sublocação que deverão conter as cláusulas mínimas constantes do Anexo II ao Contrato de Locação MPSC, firmados entre a MPSC e eventuais sublocatários.
“ <u>Coobrigação</u> ”	A coobrigação das Cedentes, conforme descrita no item 5.16.4 abaixo.
“ <u>Coordenador Líder</u> ” ou “ <u>Banco ABC</u> ”	Banco ABC Brasil S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 28.195.667/0001-06, contratada para realizar a oferta pública com esforços restritos de colocação dos CRI, sob o regime de garantia firme de colocação.
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	Os Créditos Imobiliários Lojistas e os Créditos Imobiliários MPSC, em conjunto.
“ <u>Créditos Imobiliários Lojistas</u> ”	O Aluguel Mínimo Lojistas e os Encargos Adicionais Lojistas, em conjunto.
“ <u>Créditos Imobiliários MPSC</u> ”	O Aluguel Mínimo MPSC e os Encargos Adicionais MPSC, em conjunto.
“ <u>CRI</u> ”	Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sênior e Subordinado, respectivamente da 344ª e 345ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, nos termos da Lei nº 9.514/97, que terão como lastro as CCI.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”, para fins de quorum	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora ou as Cedentes possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges.

“ <u>CRI Sênior</u> ”	Certificados de Recebíveis Imobiliários, integrantes da 344ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, sob a forma escritural, com preferência no pagamento em relação aos CRI Subordinados integrantes da Série 345ª desta mesma Emissão.
“ <u>CRI Subordinado</u> ”	Certificados de Recebíveis Imobiliários, integrantes da 345ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, sob a forma escritural, subordinados ao pagamento dos CRI Seniores, na forma e condições estabelecidas neste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Verificação</u> ”	Dia 16 (dezesseis) de cada mês e para os casos em que a data de verificação cair em um dia não útil, entende-se como data de verificação, 2 (dois) Dias Úteis anteriores ao dia 16 (dezesseis).
“ <u>Despesas da Operação</u> ”	Despesas incorridas com a Operação, a serem arcadas pelas Cedentes e deduzidas do Valor da Cessão, nos termos do item 2.2 do Contrato de Cessão.
“ <u>Dia Útil</u> ”	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.
“ <u>Dívida Existente</u> ”	CCB emitidas pela Skipton em favor do Banco ABC Brasil S.A. listadas no anexo IV ao Contrato de Cessão.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	Os seguintes documentos celebrados concomitantemente com este Termo de Securitização: (a) as Escrituras de Emissão de CCI; (b) o Contrato de Cessão Fiduciária Locação; (c) o Contrato de Cessão Fiduciária Sublocação; (d) o Contrato de Locação MPSC; (e) o Contrato de Cessão; (f) o Contrato de Distribuição; (g) o boletim de subscrição; e (h) o Contrato de Prestação de Serviços Interservicer, em conjunto com a Escritura de Alienação Fiduciária, lavrada em 26 de agosto de 2014, conforme aditada.
“ <u>Emissão</u> ”	A emissão dos CRI pela Securitizadora.
“ <u>Encargos Adicionais</u> ”	São os acessórios do Aluguel Mínimo Lojistas fixados nos

Lojistas”

Contratos de Locação dos Lojistas, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, em especial a integralidade da indenização por rescisão contratual devida pelos Lojistas, custas, honorários, garantias, despesas, tributos, tarifas e seguros que, direta ou indiretamente, incidam ou venham incidir, em qualquer época, sobre os Imóveis e demais encargos contratuais e legais previstos no Contratos de Locação Lojistas.

“Encargos Adicionais MPSC”

São os acessórios do Aluguel Mínimo MPSC fixados no Contrato de Locação MPSC, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, em especial a integralidade da indenização por rescisão contratual devida pela MPSC, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação MPSC.

“Encargos Adicionais Sublocação”

Os encargos a serem pactuados nos Contratos de Sublocação.

“Escritura de Alienação Fiduciária de Imóveis” e “Alienação Fiduciária de Imóveis”

A “Escritura Pública de Alienação Fiduciária Que Fazem Kadima Empreendimentos e Participações S.A. e MGF Promoções e Eventos Ltda. em favor da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, celebrado entre as Cedentes, na qualidade de fiduciantes, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, em 26 de agosto de 2014, conforme aditada.

“Escritura de Emissão de CCI”

A Escritura de Emissão Lojistas e a Escritura de Emissão MPSC, em conjunto.

“Escritura de Emissão Lojistas”

O “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias Sob a Forma Escritural e sem Garantia Real Imobiliária” firmado, nesta data, entre cada uma das Cedentes e o Agente Fiduciário.

“ <u>Escritura de Emissão MPSC</u> ”	O “Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais Sob a Forma Escritural e sem Garantia Real Imobiliária” firmado, nesta data, entre as Cedentes e o Agente Fiduciário.
“ <u>Eventos de Aquisição Compulsória Automática</u> ”	Os eventos listados no item 5.4.1 abaixo.
“ <u>Eventos de Aquisição Compulsória Não Automática</u> ”	Os eventos listados no item 5.4.2 abaixo.
“ <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> ”	Qualquer um dos eventos previstos neste Termo de Securitização, que ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.
“ <u>Eventos de Multa Indenizatória</u> ”	As hipóteses definidas no item 5.5 abaixo.
“ <u>Fatores de Risco</u> ”	São os fatores de risco descritos no Anexo VIII, os quais constituem parte integrante e inseparável deste Termo de Securitização.
“ <u>FNG</u> ”	FNG Administração e Participações Ltda., sociedade limita com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 5402, 16º andar, sala 162, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.664.742/0001-09.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”	Fundo de reserva, cujo saldo deverá ser, durante toda a vigência dos CRI, no mínimo igual à Razão de Garantia, calculada conforme os critérios dispostos neste Termo de Securitização.
“ <u>Garantias</u> ”	(i) a Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação; (iii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis Sublocação; (iv) a Coobrigação e (v) o Aval.

“ <u>Instrução CVM nº 28/83</u> ”	Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983.
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.
“ <u>IGP-M</u> ”	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Imóveis</u> ”	Significa os imóveis em que se localiza o empreendimento comercial denominado “Maringá Park Shopping Center”, situado na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Avenida São Paulo, nº 120, CEP 87013-931, os quais se encontram devidamente descritos e caracterizados nas matrículas nº 71.118, 71.119, 71.120, 71.121, 71.122, 71.123, 73.533, 105.765, 105.766, 105.767, 105.768, 105.769, 105.770 e 105.771 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Maringá.
“ <u>Índice</u> ”	Variação acumulada do índice de atualização previsto em cada Contrato de Locação Lojista.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	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, sala 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91.
“ <u>Interservicer</u> ”	Interservicer - Serviços em Crédito Imobiliário Ltda., pessoa jurídica de direito privado, com endereço na Avenida Paulo Ayres, nº 40 – Sala D, Parque Pinheiros, Cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, CEP 06.767-020, inscrita no inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.568.928/0001-89.
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”	São os investidores qualificados definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, ou pela norma que a substitua, observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores

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

- “Investimentos Permitidos” Certificados de depósito bancário ou operações compromissadas de emissão, administrados ou contratados junto ao Banco Arrecadador, a critério da Securitizadora.
- “IPCA” Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.
- “Sr. Julio Algeri” Sr. Julio Cesar Algeri, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, administrador, residente e domiciliado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 5.402, inscrito no CPF/MF sob o nº 553.591.919-53, portador da cédula de identidade nº 3.910.930-1 SSP/PR.
- “Kadima” Kadima Empreendimentos e Participações S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Avenida São Paulo, nº 1061, CEP 87013-908, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.073.485/0001-43.
- “Lei nº 6.404/76” Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
- “Lei nº 9.514/97” Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
- “Lei nº 10.931/04” Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
- “Locatários” MPSC e os Lojistas, conforme o caso.
- “Lojas” Lojas de uso comercial localizada no empreendimento comercial denominado “Maringá Park Shopping Center”.

“ <u>Lojistas</u> ”	Atuais lojistas do empreendimento comercial denominado “Maringá Park Shopping Center”.
“ <u>MGF</u> ”	MGF Promoções e Eventos Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Avenida São Paulo, nº 1061, CEP 87013-908, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.566.746/0001-18.
“ <u>MPSC</u> ”	MPSC Administradora e Locadora de Bens Ltda., sociedade de propósito específico com sede na Cidade Maringá, Estado do Paraná, na Avenida São Paulo, nº 1061, CEP 87013-908, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.164.511/0001-56.
“ <u>Multa Indenizatória</u> ”	Valor correspondente ao saldo devedor dos CRI à época do efetivo pagamento da multa em questão, calculado conforme disposto neste Termo de Securitização, acrescido de todos os seus encargos contratuais e legais e quaisquer despesas que a Securitizadora tenha incorrido.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”	(a) da obrigação de pagamento da Aquisição Compulsória assumida pelas Cedentes, em decorrência da ocorrência de quaisquer Eventos de Aquisição Compulsória Automática e/ou Eventos de Aquisição Compulsória Não Automática, (b) da obrigação de pagamento da Multa Indenizatória pelas Cedentes e (c) de todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos e prerrogativas previstos nos respectivos instrumentos de garantia.
“ <u>Oferta</u> ”	A distribuição pública de CRI, que será realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004.
“ <u>Operação</u> ”	Operação de securitização via emissão do CRI, em duas séries,

sendo que a série sênior terá prioridade no recebimento dos recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e outra série subordinada, denominados CRI Sênior e Subordinada, respectivamente, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.

“ <u>Parcela</u> ”	Eventos de amortização e juros dos CRI Seniores.
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”	Patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios dele decorrentes, as Garantias, todas as contas previstas nos Documentos da Operação, inclusive a Conta Centralizadora, e quaisquer outros acessórios dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, assim como os instrumentos que os representam, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está vinculado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
“ <u>Período de Verificação</u> ”	3 (três) Datas de Verificação consecutivas.
“ <u>Prazo de Aquisição Compulsória</u> ”	Prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento de notificação realizada pela Securitizadora, noticiando a aquisição compulsória.
“ <u>Prazo de Locação Lojistas</u> ”	É o prazo de locação de cada uma das Lojas, conforme indicado no anexo à Escritura de Emissão CCI, Anexo I ao presente Termo de Securitização.
“ <u>Prazo de Locação MPSC</u> ”	120 (cento e vinte) meses a contar da data de assinatura do Contrato de Locação MPSC.

“ <u>Prêmio</u> ”	Tem o significado indicado no item 5.8 abaixo.
“ <u>Razão de Garantia</u> ”	Montante de 5 (cinco) Parcelas.
“ <u>Resgate Antecipado</u> ”:	É o resgate antecipado total dos CRI a ser realizada em caso de Aquisição Facultativa de totalidade dos Créditos Imobiliários representado pelas CCI, conforme condições previstas nos itens 5.7 e seguintes abaixo.
“ <u>Skipton</u> ”	Skipton S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida Sete de Setembro, nº 5.402, 16º andar, conjunto 1602, na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.405.796/0001-50, sociedade controladora das Cedentes.
“ <u>Titulares dos CRI</u> ” ou “ <u>Investidores</u> ”	São os detentores do CRI.
“ <u>Valor da Cessão</u> ”	É o preço de aquisição pago pela Securitizadora às Cedentes para aquisição dos Créditos Imobiliários, no valor total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais).
“ <u>Valor de Aquisição Compulsória</u> ”	É o valor do saldo devedor do CRI acrescido da remuneração dos CRI, de atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, de quaisquer outros valores e encargos previstos no Termo de Securitização, a que os CRI estejam sujeito e quaisquer despesas que a Securitizadora tenha incorrido.
“ <u>Valor de Aquisição Facultativa Parcial</u> ”	É (i) o valor nominal correspondente aos Créditos Imobiliários objeto da Aquisição Facultativa, acrescido dos Encargos Adicionais Lojistas ou dos Encargos Adicionais MPSC, conforme o caso, devidos até a data da aquisição facultativa, acrescidos do valor das parcelas em atraso, se existirem, igualmente atualizadas e acrescidas dos encargos moratórios previstos nos respectivos instrumentos, além da incidência de

multa moratória de 2% (dois por cento), assim como (ii) o Prêmio incidente sobre o montante descrito no subitem (i) acima.

“Valor de Aquisição
Facultativa Total”

É (i) o equivalente ao Valor de Aquisição Compulsória, assim como (ii) o Prêmio incidente sobre o montante descrito no subitem (i) acima.

“Zafir”

Zafir Participações S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua Silveira Peixoto, nº 380, conjunto 01, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.517.926/0001-59.

2. VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Pelo presente Termo de Securitização, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, conforme descrito na cláusula 3 abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas nas cláusulas 4 e 5 abaixo.

3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CCI

3.1 O saldo devedor global dos Créditos Imobiliários cedidos pelas Cedentes é de R\$ 75.733.173,60 , (setenta e cinco milhões, setecentos e trinta e três mil, cento e setenta e três reais e sessenta centavos), considerando-se a data base 13 de agosto de 2014.

3.2 As características dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI encontram-se descritas nas Escrituras de Emissão de CCI, cuja cópia encontra-se no Anexo I a este Termo de Securitização.

3.3 As CCI foram emitidas sob a forma escritural, sendo as CCI Lojistas Fracionárias e a CCI MPSC integral, e encontram-se custodiadas pela Instituição Custodiante, tendo sido devidamente registradas na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

3.4 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI foram transferidos à Securitizadora pelas Cedentes nos termos do Contrato de Cessão, por meio de negociação na CETIP.

3.5 Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora pagará às Cedentes, no prazo de até 1 (um) Dia Útil após o cumprimento das Condições Precedentes descritas no Contrato de Cessão, o preço de aquisição dos Créditos Imobiliários, no valor total de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), sendo que o valor de R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais) será pago mediante dação em pagamento dos CRI Subordinado, conforme disposto no item 6.5 abaixo.

3.6 Em decorrência da celebração do Contrato de Cessão, todos e quaisquer recursos correspondentes aos Créditos Imobiliários pagos pelos Lojistas serão recebidos na Conta Centralizadora, na forma prevista no Contrato de Cessão.

3.7 A Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão, por conta e ordem das Cedentes, está autorizada a reter, do Valor da Cessão, o valor de R\$ 569.569,42 (quinhentos e sessenta e nove mil, quinhentos e sessenta e nove reais e quarenta e dois centavos) para pagamento de despesas de responsabilidade das Cedentes.

4. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DOS CRI

4.1 Os CRI da presente Emissão, cujo lastro consiste nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

a) N° de Série	344 ^a (Sênior)	345 ^a (Subordinado)
b) % sobre o Valor Total da Emissão:	75% (setenta e cinco por cento)	25% (vinte e cinco por cento)
c) Valor Total:	R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais)	R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais)
d) Quantidade de CRI emitido:	24 (vinte e quatro)	16 (dezesesseis)
e) Valor Nominal Unitário na data de emissão	R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)	R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)
f) Carência dos CRI	sem carência	sem carência

contada da Data de Emissão:		
g) Prazo:	120 (cento e vinte) meses	120 (cento e vinte) meses
h) Atualização Monetária	IGP-M, mensal	IGP-M, mensal
i) Juros Remuneratórios	9,0000% (nove por cento) ao ano	9,0000% (nove por cento) ao ano
j) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios	mensal	mensal
k) Data do Primeiro pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios	01 de outubro de 2014	01 de outubro de 2014
l) Sistema de registro, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira	CETIP	CETIP

4.1.1 Data e Local de Emissão: Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é 01 de setembro de 2014. O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.1.2 Forma: Os CRI serão emitidos sob a forma escritural e será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato expedido pela CETIP. Adicionalmente, também será admitido para fins de reconhecimento de titularidade dos CRI o comprovante de titularidade dos CRI emitido pelo Escriturador.

4.1.3 Preço de Subscrição e Forma de Integralização: o preço de integralização dos CRI será o seu Valor Nominal Unitário corrigido pela Atualização Monetária e acrescido da Remuneração, calculado *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da sua efetiva subscrição e integralização.

4.1.3.1 A integralização dos CRI será à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo valor discriminado no item anterior, e será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP e, conforme aplicáveis.

4.1.4 Prazo: Os CRI Seniores e os CRI Subordinados terão prazo de 120 (cento e vinte) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 01 de setembro de 2024.

5. CARACTERÍSTICAS DOS CRI

5.1 Amortização Programada: O valor nominal atualizado dos CRI Seniores será amortizado em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, de acordo com o cronograma de amortização previsto no Anexo VII deste Termo de Securitização, e observada a fórmula constante do item 5.1.1 abaixo, sendo a primeira amortização devida em 01 de outubro de 2014. O valor nominal atualizado dos CRI Subordinados por sua vez será amortizado em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, de acordo com o cronograma de amortização previsto no Anexo VII deste Termo de Securitização, e observada a fórmula constante do item 5.1.1 abaixo, sendo a primeira amortização devida em 01 de outubro de 2014.

5.1.1 *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.

Ta_i = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 8 (oito) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo VII.

5.2 Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IGP-M, mensalmente, todo dia 1º (primeiro), sendo que (i) o primeiro pagamento dos CRI Seniores será feito no dia 01 de outubro de 2014 e (ii) o primeiro pagamento dos CRI Subordinados será feito no dia 01 de outubro de 2014, observada a fórmula constante do item 5.2.1 abaixo.

5.2.1 *Cálculo da Atualização Monetária:*

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

SDa = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem

arredondamento;

SDB = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado da variação do IGP-M, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}, \text{ onde:}$$

NI_n = Número Índice do IGP-M do mês imediatamente anterior ao mês de atualização monetária;

NI₀ = Número Índice do IGP-M do mês imediatamente anterior ao mês Emissão, ou após ao mês da atualização monetária, o que ocorrer por último .

5.2.2 *Substituição do Índice de Atualização Monetária:* Se o IGP-M for extinto ou considerado inaplicável ao presente Termo, passará automaticamente a ser utilizado o índice que vier a substituí-lo, ou, na impossibilidade de utilização deste, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo pela Securitizadora, pelas Cedentes, e submetido à aprovação dos Titulares de CRI, em Assembleia Geral. Caso aprovado, o índice substitutivo deverá ser indicado em aditamento ao presente Termo de Securitização. Caso não seja aprovada a taxa de substituição do índice de Atualização Monetária na referida Assembleia Geral, as Cedentes deverão adquirir compulsoriamente a totalidade dos Créditos Imobiliários e ficarão obrigadas a pagar à Securitizadora, no Prazo de Aquisição Compulsória, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o correspondente Valor de Aquisição Compulsória, sob pena de execução e/ou excussão das Garantias.

5.3 Remuneração: A remuneração dos CRI Seniores, incidente sobre o Valor Nominal Unitário atualizado desde a Data de Emissão, é composta por juros remuneratórios de 9,0000% (nove por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias corridos desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento, observada a fórmula constante do item 5.3.1 abaixo. Os juros dos CRI Seniores serão pagos mensalmente, sempre no dia 01 (primeiro) de cada mês, de acordo com o

cronograma de pagamento da Remuneração previsto no Anexo VII deste Termo de Securitização, sendo que o primeiro pagamento dos juros dos CRI Seniores será devido em 01 de outubro de 2014.

5.3.1 *Cálculo da Remuneração:*

$$J_i = SDa \times (Fator_de_Juros - 1), \text{ onde:}$$

J_i = Valor unitário dos i -ésimos juros acumulados. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Saldo devedor unitário da Emissão dos CRI ou da data da última amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

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

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

$i = 9,0000$; e

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou a data de incorporação de juros ou último pagamento de juros, exclusive, e a data do cálculo, inclusive.

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

5.3.2 *Remuneração do CRI Subordinado:* Os CRI Subordinados, por sua vez, farão jus a remuneração calculada da mesma forma que a remuneração dos CRI Seniores, respeitando a ordem de alocação de recursos definida no item 5.21 abaixo. Os juros devidos aos CRI Subordinados seguirão a periodicidade de pagamento conforme tabela constante do Anexo VII a este Termo de Securitização, desde que respeitada a alocação de recursos definida no item 5.21 abaixo, sendo que o primeiro pagamento dos juros dos CRI Subordinados, caso devido, deverá ocorrer em 01 de outubro de 2014.

5.4 Aquisição Compulsória

5.4.1 *Eventos de Aquisição Compulsória Automática:* Nos termos do item 3.5 do Contrato de Cessão, as Cedentes deverão adquirir, automática e compulsoriamente, independentemente da deliberação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, fração ou a totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme o caso e ficarão obrigadas a pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Valor de Aquisição Compulsória, sob pena de execução e/ou excussão das Garantias, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos:

- (i) a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias sejam contestadas por qualquer um dos Locatários ou pelas Cedentes, suas controladoras, controladas e coligadas, judicial ou extrajudicialmente, ou a inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias sejam reconhecidas em primeira instância, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulidade, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia ou revisão de aluguel, total ou parcial, dos Contratos de Locação, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários, ou ainda seja decorrente de falsidade, incorreção, omissão ou incompletude das declarações prestadas pelas Cedentes nos itens 3.1 e 3.2 do Contrato de Cessão, ainda que parcial, desde que qualquer dos eventos aqui relacionados torne o fluxo de Créditos Imobiliários arrecadados insuficiente para o pagamento de 100% (cem por cento) da Parcela, depois de utilizado o Fundo de Reserva;
- (ii) se qualquer dos Imóveis deixar de ser de propriedade das Cedentes, incluindo, mas não se limitando a, por força de qualquer decisão judicial transitada em julgado ou sentença arbitral definitiva;
- (iii) as Cedentes ou qualquer sociedade controladora ou que seja controlada pelas Cedentes, direta ou indiretamente, ou que esteja sob o mesmo controle direto ou indireto das Cedentes, incluindo a MPSC (a) requeiram recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial de referido requerimento; (b) requeiram sua falência; (c) tenham sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada por terceiros; ou (d) estejam sujeitas a qualquer forma de concurso de credores;

- (iv) se ocorrer cessão ou transferência, por qualquer uma das Cedentes, sem o consentimento da Securitizadora, de seus direitos e obrigações decorrentes dos Contratos de Locação;
- (v) em caso de alienação pelas Cedentes a quaisquer terceiros, sem o consentimento da Securitizadora e dos titulares do CRI, de qualquer dos Imóveis ou das Lojas objeto dos Contratos de Locação;
- (vi) descumprimento, pelas Cedentes, de qualquer uma de suas obrigações pecuniárias assumidas nos Documentos da Operação de que sejam parte, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados da Data de Verificação;
- (vii) independentemente do eventual exercício da coobrigação pelas Cedentes, o inadimplemento, por parte dos respectivos Locatários, de 3 (três) Aluguéis Mínimos consecutivos ou alternados, dentro de 12 (doze) meses, quando referido inadimplemento não acarretar a rescisão do respectivo contrato de locação, observado, na ocorrência desta hipótese, o disposto no item 5.4.4.1 abaixo;
- (viii) nos casos em que não houver previsão específica no Contrato de Cessão, a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas em lei, tais como aquelas previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (ix) suspensão do registro dos CRI e/ou das CCI junto à CETIP ou seu cancelamento pela CVM;
- (x) rescisão, resolução, invalidade, nulidade e/ou ineficácia ou inexecutabilidade de quaisquer Documentos da Operação;
- (xi) desapropriação total, tombamento e/ou confisco dos Imóveis e/ou das Lojas;
- (xii) ocorrência de qualquer outro Evento de Aquisição Compulsória Automática previsto de forma esparsa nos demais Documentos da Operação;
- (xiii) no caso de os Titulares de CRI não aprovarem em Assembleia Geral a nova taxa de substituição do índice de Atualização Monetária, nos termos do item 5.2.2 acima.

5.4.2 *Eventos de Aquisição Compulsória Não Automática:* A Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização, para deliberar sobre a aquisição compulsória pelas Cedentes da fração ou totalidade dos Créditos Imobiliários na ocorrência das hipóteses a seguir referidas:

- (i) caso, por qualquer razão, a soma dos Créditos Imobiliários, dos Alugueis Percentuais Lojistas, Alugueis Percentuais Sublocação e Alugueis Mínimos Sublocação seja inferior a 160% (cento e sessenta por cento) da Parcela em 3 (três) Datas de Verificação consecutivas, ou em 3 (três) Datas de Verificação alternadas, dentro de um período de 12 (doze) meses, a ser devidamente apurado pela Securitizadora;
- (ii) caso, por qualquer razão, a Razão de Garantia não seja observada ou cumprida em 3 (três) Datas de Verificação consecutivas, ou em 3 (três) Datas de Verificação alternadas, dentro de um período de 12 (doze) meses;
- (iii) descumprimento, por qualquer das Cedentes, de qualquer uma de suas obrigações não pecuniárias assumidas nos Documentos da Operação de que sejam parte, desde que tal descumprimento não seja sanado no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis;
- (iv) se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pelas Cedentes, suas controladas, controladoras ou coligadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, cujo valor, global ou individual, seja igual ou maior do que R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), e que referido inadimplemento não seja sanado no prazo de cura previsto nos respectivos instrumentos;
- (v) se as Cedentes forem condenadas em ação judicial, processo administrativo ou arbitral de forma definitiva ou transitadas em julgado, conforme o caso, em valor igual ou superior, em montante individual ou agregado, a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), para as quais não tenha oferecido bens em garantia ou feito provisão para pagamento;
- (vi) se houver protesto legítimo de títulos, contra as Cedentes, suas controladas, controladoras ou coligadas, em valor individual ou agregado, cujo valor, global ou individual, seja igual ou maior do que R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), dentro do prazo de vigência dos Contratos de Locação, sem que a sustação seja obtida no prazo legal;
- (vii) se, sem o consentimento da Securitizadora e dos titulares de CRI, houver fusão, cisão, incorporação de sociedade, ativos ou ações, transferência do controle direto ou indireto de

- qualquer uma das Cedentes ou qualquer outro processo de reestruturação societária de qualquer uma das Cedentes ou de qualquer sociedade controladora ou que seja controlada pelas Cedentes, conforme o caso;
- (viii) desapropriação parcial, penhora ou qualquer outra forma de constrição dos Imóveis e/ou das Lojas que afete o pagamento dos Créditos Imobiliários;
 - (ix) se quaisquer das Declarações das Cedentes previstas nos itens 3.1 e 3.2 do Contrato de Cessão, ou prestadas em quaisquer outros Documentos da Operação, sejam ou se tornem incompletas ou inverídicas, a qualquer tempo;
 - (x) caso as Cedentes não mantenham em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas e/ou foro lançados ou incidentes sobre as Lojas e/ou sobre os Imóveis, exceto se (a) a exigibilidade dos referidos créditos estiver suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional e (b) notificada a pagar referidos débitos, as Cedentes o fizerem no prazo máximo constante da respectiva notificação;
 - (xi) mudança ou alteração do objeto social das Cedentes, de forma a alterar o seu ramo de atividade empresarial, ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas, sem a prévia e expressa anuência da Securitizadora e dos titulares de CRI;
 - (xii) não destinar os recursos oriundos dos CRI de acordo com as finalidades descritas no Termo de Securitização;
 - (xiii) descumprimento, por parte das Cedentes ou por qualquer uma de suas controladas, durante a vigência dos CRI, das leis, normas e regulamentos, inclusive ambientais, que afetem ou possam afetar de forma material as suas respectivas capacidades de cumprir fiel e integralmente com suas obrigações previstas nos Documentos da Operação;
 - (xiv) recebimento de autuações pelos órgãos governamentais de caráter, dentre outros, fiscal, ambiental, trabalhista em relação a saúde e segurança ocupacional ou de defesa da concorrência que possam afetar a capacidade operacional, legal ou financeira das Cedentes e/ou o que afetem o cumprimento de suas obrigações e/ou que sejam relacionadas, direta ou indiretamente, com o CRI;
 - (xv) rebaixamento da classificação de risco da emissão dos CRI emitida pela Moody's, Standard & Poor's ou Fitch Rating em 2 notas, por ocasião de uma única ou de diversas

classificações consecutivas ou não, ou ainda caso a classificação de risco não seja atualizada na periodicidade mínima indicada neste Termo de Securitização por uma das referidas agências;

- (xvi) caso seja ajuizada qualquer medida judicial ou extrajudicial que possa afetar as Garantias;
- (xvii) caso as Cedentes não obtenham o registro da Alienação Fiduciária dos Imóveis, no Cartório de Registro de Imóveis competente, (a) em 30 (trinta) dias contados do protocolo mencionado no item 3.3 (iii) do Contrato de Cessão, ou (b) no prazo máximo adicional de 45 (quarenta e cinco) dias contados do recebimento de respectiva exigência formulada pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;
- (xviii) caso as Cedentes não obtenham o cancelamento da alienação fiduciária registrada nas matrículas nº 105.765, 105.766, 105.767, 105.768, 105.769, 105.770 e 105.771 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Maringá, em favor do Banco ABC, em virtude da Dívida Existente, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento do respectivo termo de quitação a ser enviado pelo Banco ABC;
- (xix) caso o Contrato de Prestação de Serviços Interservicer seja aditado e/ou rescindido por iniciativa de qualquer das Partes, sem expressa anuência da Securitizadora;
- (xx) caso as Garantias ora ou futuramente pactuadas sejam objeto de questionamento judicial por qualquer terceiro, com a emissão, por juízo brasileiro ou internacional, de decisão, sentença ou acórdão (ou instituto jurídico de mesma natureza na jurisdição aplicável), judicial ou arbitral, ainda que sujeito a recurso, desde que não tenha havido substituição ou reforço das Garantias afetadas nos termos e nos prazos previstos nos respectivos instrumentos que as formalizam, ou por qualquer motivo, inclusive por força de alteração legislativa, tornar-se inábil ou imprópria para garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas;
- (xxi) caso não seja apresentados em até 10 (dez) Dias Úteis contados da assinatura do presente instrumento, prorrogáveis por mais 10 (dez) Dias Úteis, desde que comprovada culpa de terceiros, endosso à apólice de seguro vigente para cobertura dos Imóveis, nos termos da Alienação Fiduciária de Imóveis, incluindo a Securitizadora como beneficiária na apólice;
- (xxii) ocorrência de quaisquer Eventos de Aquisição Compulsória Não Automática previstos de modo esparsa neste Instrumento ou nos demais Documentos da Operação; e

(xxiii) se qualquer dos Imóveis deixar de ser de propriedade das Cedentes, incluindo, mas não se limitando a, por força de qualquer decisão judicial ou sentença arbitral.

5.4.2.1 Caso os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, representando mais de 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Sênior em Circulação não deliberem pela não realização da aquisição compulsória, as Cedentes deverão adquirir, compulsoriamente, fração ou a totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme for deliberado pelos Titulares dos CRI, e ficarão obrigados a pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Valor de Aquisição Compulsória, sob pena de execução e/ou excussão das Garantias.

5.4.2.2 Caso a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI mencionada no item 5.4.2.1 acima não seja instalada por falta de quorum, em primeira e segunda convocação, as Cedentes deverão adquirir compulsoriamente fração ou a totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme o caso e ficarão obrigadas a pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o correspondente Valor de Aquisição Compulsória, sob pena de execução e/ou excussão das Garantias.

5.4.3 Os Eventos de Aquisição Compulsória acarretarão, necessariamente, o resgate integral dos CRI, devendo a Securitizadora:

- i) tomar as medidas cabíveis em benefício dos Titulares de CRI, que poderão incluir, mas não se limitarão a, excutir ou executar judicialmente as Garantias, conforme venha a ser deliberado pelos titulares do CRI em assembleia dos titulares de CRI;
- ii) caso seja declarada a insolvência da Securitizadora, aplicar-se-á o disposto no item 9 abaixo.

5.4.4 Nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão para aquisição compulsória, as Cedentes são obrigadas a adquirir a fração ou a totalidade dos Créditos Imobiliários, no Prazo de Aquisição Compulsória, conforme definido na cláusula 5.4.4.1 abaixo.

5.4.4.1 Na hipótese de aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários, as Cedentes pagarão à Cessionária, no Prazo de Aquisição Compulsória, o Valor de Aquisição Compulsória, sob pena de execução e/ou excussão das Garantias.

5.4.4.2 Exclusivamente na ocorrência da hipótese descrita no item 5.4.1 (vii) acima, o Valor de Aquisição Compulsória abrangerá (i) exclusivamente os Créditos Imobiliários objeto do inadimplemento, ou (ii) a totalidade dos Créditos Imobiliários, mesmo aqueles não inadimplidos, caso o somatório dos Créditos Imobiliários inadimplidos, em valor conjunto ou agregado, seja igual ou superior a 10% (dez por cento) do saldo devedor atualizado do CRI Sênior, em ambos os casos acrescidos do valor das parcelas em atraso, se existirem, igualmente atualizadas e acrescidas dos encargos moratórios previstos nos respectivos instrumentos, além da incidência de multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês, sobre o valor do respectivo saldo devedor.

5.4.5 As Cedentes pagarão o Valor de Aquisição Compulsória no Prazo de Aquisição Compulsória. Caso as Cedentes não paguem o Valor de Aquisição Compulsória no Prazo de Aquisição Compulsória, a Cessionária poderá iniciar os procedimentos para excussão e/ou execução das Garantias.

5.5 Eventos de Multa Indenizatória

5.5.1 As Cedentes responderão pela existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários durante todo o prazo de duração dos Contratos de Locação, de modo que as Cedentes pagarão à Securitizadora a Multa Indenizatória, abaixo definida, caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos:

- (i) o direito à Aquisição Compulsória, de que é titular a Securitizadora, não puder ser exercido, em sua plenitude, por qualquer motivo, inclusive em caso de confisco, desapropriação, penhora ou qualquer outra forma de constrição dos Imóveis ou das Lojas, ou em caso de alienação das Lojas pelas Cedentes a terceiros; e
- (ii) uma vez exercido o direito à Aquisição Compulsória de que é titular a Securitizadora, nos termos dos itens 5.4 e seguintes acima, os recursos obtidos não sejam suficientes para garantir o pleno adimplemento das obrigações da Securitizadora perante os Titulares dos CRI no âmbito da Operação.

5.5.2 *Pagamento da Multa Indenizatória:* Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, as Cedentes se obrigam, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora a Multa Indenizatória, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória. Em qualquer caso, a

Securitizadora continuará tendo direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários enquanto não for paga pelas Cedentes a integralidade da Multa Indenizatória.

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

5.5.4 Sem prejuízo do pagamento da Multa Indenizatória, fica desde logo ressalvado pelas Partes o direito da Securitizadora de pleitear eventual indenização suplementar, em caso de ocorrência de danos ou prejuízos cujo valor sobeje o da Multa Indenizatória.

5.5.5 *Prazo de Pagamento e Encargos Moratórios:* A Multa Indenizatória será paga pelas Cedentes no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, sob pena de incidência, sobre os valores em atraso, de multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês, e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário, sem prejuízo da execução e/ou excussão das Garantias.

5.5.6 *Acompanhamento dos Eventos:* O acompanhamento dos Eventos de Aquisição Compulsória Automática, dos Eventos de Aquisição Compulsória Não Automática, dos Eventos de Multa Indenizatória e das hipóteses de rescisão dos Contratos de Locação será efetuado pela Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, mediante comunicação por escrita das Cedentes em até 2 (dois) Dias Úteis da respectiva ocorrência, devendo adotar as providências estabelecidas, para essas situações, no Contrato de Cessão e nos Contratos de Locação.

5.6 Aquisição Facultativa Parcial dos Créditos Imobiliários e Amortização Extraordinária do CRI: Será vedada a aquisição facultativa dos Créditos Imobiliários pelas Cedentes até o 7º (sétimo) mês contado da Data de Emissão. As Cedentes poderão, a qualquer tempo a partir dessa data, adquirir parcialmente os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, limitada a aquisição de 98% (noventa e oito por cento) dos Créditos Imobiliários, mediante envio de notificação à Securitizadora com antecedência prévia mínima de 60 (sessenta) dias, mediante o pagamento do Valor de Aquisição Facultativa Parcial. A partir do recebimento desta notificação, a Securitizadora deverá notificar o Agente Fiduciário sobre a Amortização Extraordinária dos CRI, com antecedência prévia mínima de 15 (quinze) dias.

5.6.1 O pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI a título de Amortização Extraordinária ficará condicionado ao recebimento, pela Securitizadora, do Valor da Aquisição Facultativa Parcial, nos termos do Contrato de Cessão, devendo ocorrer em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento do Valor de Aquisição Facultativa Parcial. A Amortização Extraordinária será operacionalizada de acordo com os procedimentos adotados pela CETIP.

5.6.2 Em caso de qualquer forma de antecipação, pelas Cedentes, do pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Securitizadora deverá utilizar os recursos decorrentes de tais eventos integral e exclusivamente para a Amortização Extraordinária dos CRI, no mês subsequente ao da ocorrência do evento, na data de pagamento da amortização ordinária programada.

5.6.3 Nessas hipóteses, a Securitizadora será responsável por realizar o cálculo do saldo devedor dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização, e imediatamente ajustar a “Tabela de Pagamento de Amortização e Remuneração dos CRI”, constante deste Termo de Securitização como seu Anexo VII, cuja versão consolidada deverá ser registrada junto à CETIP.

5.7 Resgate Antecipado: Será vedada a aquisição facultativa dos Créditos Imobiliários pelas Cedentes até o 7º (sétimo) mês contado da Data de Emissão. As Cedentes poderão, a qualquer tempo a partir desta data, adquirir totalmente os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, mediante envio de notificação à Securitizadora com antecedência prévia mínima de 60 (sessenta) dias, mediante o pagamento do Valor de Aquisição Facultativa Total. A partir do recebimento desta notificação, a Securitizadora deverá notificar o Agente Fiduciário sobre o Resgate Antecipado dos CRI, com antecedência prévia mínima de 15 (quinze) dias.

5.7.1 O pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI a título de Resgate Antecipado ficará condicionado ao recebimento, pela Securitizadora, do Valor da Aquisição Facultativa Total, nos termos do Contrato de Cessão, devendo ocorrer em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento do Valor de Aquisição Facultativa Total. O Resgate Antecipado será operacionalizado de acordo com os procedimentos adotados pela CETIP.

5.7.2 Os CRI objeto de Resgate Antecipado serão cancelados pela Securitizadora.

5.8 Prêmio: Nas hipóteses de Aquisição Facultativa total ou parcial, nos termos previstos nos termos dos itens 5.6 e 5.7 acima, as Cedentes serão obrigadas a pagar, além do

Valor de Aquisição Facultativa Parcial e o Valor de Aquisição Facultativa Total, conforme o caso, o seguinte prêmio:

ÉPOCA DA AQUISIÇÃO FACULTATIVA	PRÊMIO
7º mês, inclusive, ao 36º mês, inclusive, contados da Data de Emissão	8,0%
37º mês, inclusive, ao 120º mês, inclusive, contados da Data de Emissão	3,0%

5.9 Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP.

5.10 Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento de qualquer dos Titulares dos CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo de Securitização ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

5.11 Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.11.1 Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o efetivo recebimento, pela Securitizadora, dos pagamentos devidos pelos Lojistas sob os Créditos Imobiliários e o pagamento das obrigações da Securitizadora referentes aos CRI.

5.12 Registro para Negociação: Os CRI serão registrados para negociação no mercado secundário através do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo os CRI negociados, liquidados e custodiados eletronicamente na CETIP. Os Titulares dos CRI poderão negociá-los com terceiros somente após o prazo de 90 (noventa) dias contados da subscrição ou aquisição dos CRI pelos investidores, sendo certo que os CRI Subordinados ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário, conforme previsto no item 5.12.2 abaixo.

5.12.1 Será permitida a negociação dos CRI apenas entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04, e observado o disposto no artigo 3º da Instrução CVM nº 476/09.

5.12.2 Os CRI Subordinados não serão admitidos à negociação na CETIP, sendo que seus titulares não poderão negociar, alienar ou de qualquer forma transferir seus direitos à terceiros, sem prejuízo de eventual constituição de ônus ou restrição aos seus direitos, desde que tal constituição de ônus seja expressa e previamente aprovada pelos titulares dos CRI Seniores, isentando a CETIP de qualquer verificação nesse sentido.

5.13 Destinação de Recursos: Após o pagamento das despesas decorrentes da Emissão, os recursos obtidos pela Securitizadora com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Securitizadora para o pagamento da Dívida Existente e, posteriormente utilizados para o pagamento do Valor da Cessão, por conta e ordem das Cedentes, que neste ato autorizam irrevogável e expressamente a Securitizadora a fazê-lo.

5.14 Regime Fiduciário: Será instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como sobre os direitos, prerrogativas, privilégios dele decorrentes, sobre as Garantias, sobre a Conta Centralizadora e sobre quaisquer outros acessórios dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, assim como sobre os instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, nos termos deste Termo de Securitização.

5.15 Razão de Garantia, Fundo de Reserva: os valores dos Créditos Imobiliários recebidos desde a celebração do Contrato de Cessão que não forem destinados ao pagamento das obrigações pecuniárias relativas às Parcelas, na forma prevista neste Termo de Securitização, deverão ser destinados (a) durante os 6 (seis) primeiros meses contados da Data de Emissão dos CRI, à constituição de um Fundo de Reserva e (b) após esse período, para eventual recomposição do referido Fundo de Reserva. Caso não tenha sido atingida a Razão de Garantia após referido prazo, a Securitizadora deverá observar o procedimento previsto no item 5.15.1 abaixo até que a Razão de Garantia seja efetivamente atingida e, portanto, o Fundo de Reserva seja integralmente constituído.

5.15.1 A Securitizadora deverá verificar a cada Data de Verificação, o saldo do Fundo de Reserva, para se certificar de que a Razão de Garantia está sendo cumprida, sob pena de a

Securitizadora deixar de liberar recursos da Conta Centralizadora para a Conta Livre Movimento, nos termos e condições definidos abaixo e voltar a reter recursos para o Fundo de Reserva, até que a Razão de Garantia seja recomposta e cumprida novamente.

5.15.2 Uma vez descumprida a Razão de Garantia, a Securitizadora somente liberará os recursos excedentes da Conta Centralizadora para as Contas Livre Movimento, na mesma proporção indicada na alínea (ii) do item 2.2.3 do Contrato de Cessão, caso, no Período de Verificação, a Razão de Garantia seja devidamente cumprida.

5.15.3 Caso o montante de recursos disponíveis na Conta Centralizadora e no Fundo de Reserva não sejam suficientes para o adimplemento das Parcelas vencidas, poderá ser declarada a ocorrência de Evento de Aquisição Compulsória Não Automática, nos termos do item 4.5.2 (iii) abaixo. Caso os titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deliberem pela realização da aquisição compulsória, nos termos do item 5.4.2.1 abaixo, a Securitizadora poderá executar as Garantias para a satisfação dos seus créditos, se assim for deliberado pelos titulares do CRI em assembleia, e para o consequente pagamento dos CRI, observado o disposto no Contrato de Cessão e nos instrumentos que formalizam as Garantias aqui referidas.

5.15.4 Os valores retidos no Fundo de Reserva que não forem utilizados para amortização dos CRI deverão ser investidos pela Securitizadora nos Investimento Permitidos.

5.15.5 As Cedentes declaram-se integralmente cientes e de acordo com os critérios para o cálculo da Parcela constante deste Termo de Securitização, reconhecendo que tais critérios serão necessariamente utilizados como referência para fins de cálculo da Razão de Garantia pela Securitizadora.

5.15.5.1 Adicionalmente, as Cedentes declaram-se integralmente cientes e de acordo que o Fundo de Reserva poderá ser utilizado para pagamento de eventual diferença negativa, se houver, entre o Índice e o índice de atualização monetária dos CRI.

5.16 Garantias: Além do Regime Fiduciário e consequente instituição do Patrimônio Separado, a Emissão conta com as seguintes garantias:

5.16.1 *Alienação Fiduciária de Imóveis*: Em garantia das Obrigações Garantidas, as Cedentes alienaram fiduciariamente os Imóveis em favor da Securitizadora, nos termos da Escritura de

Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre a Cedentes e a Securitizadora, lavrada perante o Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Maringá.

5.16.2 *Cessão Fiduciária dos Recebíveis Locação*: Em garantia das Obrigações Garantidas, as Cedentes cederam fiduciariamente à Securitizadora os direitos creditórios decorrentes do pagamento do Aluguel Percentual Lojistas, conforme descritos nos respectivos Contratos de Locação Lojistas.

5.16.3 *Cessão Fiduciária de Recebíveis Sublocação*: Em garantia das Obrigações Garantidas, a MPSC cedeu fiduciariamente à Securitizadora os direitos creditórios decorrentes do pagamento dos Alugueis Mínimos Sublocação, dos Encargos Adicionais Sublocação e dos Alugueis Percentuais Sublocação, quando houver, conforme descritos nos respectivos Contratos de Sublocação MPSC.

5.16.4 *Coobrigação*: As Cedentes assumiram, no Contrato de Cessão, na qualidade de devedoras solidárias e principais pagadoras, em caráter solidário e sem qualquer benefício de ordem, responsabilidade de pagamento de todas as Obrigações Garantidas, nas datas de vencimento das mesmas.

5.16.5 *Aval*: Os Avalistas outorgaram aval à Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, em garantia do pagamento de todas as obrigações principais e acessórias oriundas dos CRI.

5.16.5.1. Os Avalistas são principais pagadores, solidariamente responsáveis pelo pagamento integral dos CRI, sendo o Aval prestado nos termos dos artigos 897 e seguintes do Código Civil Brasileiro.

5.16.5.2 Considerando que o Sr. Julio Algeri é casado, sob o regime de comunhão parcial de bens, com a Sra. **Yana Ysis Colares Matos Algeri**, brasileira, administradora de empresas, residente e domiciliada na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Sete de Setembro, nº 5.402, inscrita no CPF/MF nº 404.807.479-20 e portadora da cédula de identidade nº 3.303.372-9 SSP/PR, esta comparece neste instrumento para conceder sua outorga uxória à prestação de aval pelo Sr. Julio Algeri, nos termos do artigo 1.647, III do Código Civil.

5.17 *Ordem de Execução das Garantias*: As Cedentes e a Securitizadora concordam que a execução das Garantias aqui dispostas será realizada preferencialmente de acordo com a ordem prevista no presente item, ficando a critério da Securitizadora e/ou dos titulares de CRI alterar a ordem de execução das Garantias aqui disposta mediante Assembleia Geral dos Titulares do CRI, nos termos da Cláusula 12 abaixo, observados os termos e condições dos instrumentos que formalizam as Garantias, de modo a possibilitar a satisfação integral das Obrigações Garantidas:

(i) Coobrigação;

- (ii) utilização do Fundo de Reserva e/ou dos Investimentos Permitidos em que forem investidos os recursos oriundos do Fundo de Reserva;
- (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação;
- (iv) Cessão Fiduciária de Recebíveis Sublocação;
- (v) Aval; e
- (vi) Alienação Fiduciária dos Imóveis.

5.18 Condição Suspensiva: O desembolso do Valor da Cessão está condicionado à verificação das Condições Precedentes constantes do Contrato de Cessão.

5.19 Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, jurídico, documental, entre outros, que se relacionam tanto à Securitizadora, quanto às Cedentes, aos Documentos da Operação, às Garantias e aos próprios CRI. Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Anexo VIII deste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos, seu assessor legal e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Os fatores de risco indicados no Anexo VIII não representam a totalidade dos riscos inerentes à emissão dos CRI, devendo os investidores analisar todos os aspectos da Emissão antes de tomar a decisão de investir nos CRI.

5.20 Subordinação: Conforme estabelecido neste Termo de Securitização, o pagamento das obrigações relativas à série de CRI Subordinados somente será realizado após o pagamento dos juros e amortizações mensais de CRI Seniores, observada a ordem de alocação do item 5.21 abaixo.

5.21 Ordem de Alocação dos Recursos: A partir da Data de Emissão dos CRI até o pagamento integral dos CRI, a Securitizadora obriga-se a utilizar os recursos decorrentes do recebimento dos Créditos Imobiliários obedecendo a seguinte ordem:

- (i) pagamento das Despesas;

- (ii) pagamento dos juros referentes aos CRI Seniores vencidos no respectivo mês do pagamento;
- (iii) pagamento do principal dos CRI Seniores, relativo ao respectivo mês de pagamento;
- (iv) pagamento aos CRI Seniores de eventual Amortização Extraordinária e/ou Resgate Antecipado;
- (v) recomposição do Fundo de Reserva, se for necessário;
- (vi) pagamento dos juros, referentes aos CRI Subordinados, vencidos no respectivo mês do pagamento;
- (vii) pagamento do principal dos CRI Subordinados;
- (viii) pagamento aos CRI Subordinados de eventual Amortização Extraordinária; e
- (ix) disponibilização dos eventuais recursos remanescentes nas Contas Livre Movimento.

6. FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1 Os CRI serão distribuídos com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, em regime de garantia firme e de melhores esforços de distribuição, nos termos do Contrato de Distribuição e poderão ser subscritos por até 20 (vinte) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, sendo permitida a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) investidores qualificados pela instituição responsável pela colocação dos CRI.

6.2 O público-alvo da colocação dos CRI será composto exclusivamente por Investidores Qualificados.

6.3 Tendo em vista que os CRI serão colocados com esforços restritos no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, sua oferta pública está automaticamente dispensada do registro de distribuição previsto no artigo 19, I, da Lei nº 6.385/76 junto à CVM. A referida autarquia deverá apenas ser informada sobre o encerramento da oferta pública dos CRI, em até 5 (cinco) dias contados de seu encerramento. A Oferta será registrada na ANBIMA pelo Coordenador Líder exclusivamente para fins de envio de

informações para a base de dados da ANBIMA, conforme disposto no artigo 1º, §2º do Código ANBIMA, não sendo aplicáveis à Oferta as disposições constantes no Código ANBIMA, exceto aquelas previstas em seu Capítulo V, desde que expedidas as diretrizes específicas do Conselho de Regulação e Melhores Práticas até a data de envio à CVM da comunicação de encerramento da Oferta.

6.4 A colocação dos CRI será intermediada pelo Coordenador Líder, que foi contratado pela Securitizadora por meio do Contrato de Distribuição nesta data.

6.5 Dos 40 (quarenta) CRI ofertados, (i) 24 (vinte e quatro) CRI Seniores serão colocados pelo Coordenador Líder sob regime de garantia firme de colocação e (ii) (a) 6 (seis) CRI Seniores e os CRI Subordinados serão colocados sob regime de melhores esforços de colocação, sendo que os CRI Subordinados serão adquiridos por meio de dação em pagamento pelas Cedentes, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição, observado que os CRI Sênior deverão obrigatoriamente ser distribuídos na mesma data.

6.5.1 A subscrição e integralização dos CRI observarão os procedimentos estabelecidos pela CETIP.

7. INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

7.1 Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, vinculando-os ao presente Termo de Securitização, e sobre as Garantias, incluindo todos os seus instrumentos e respectivos anexos, bem como sobre quaisquer outros acessórios dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos da declaração constante dos Anexos III e V deste instrumento.

7.1.1 O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante mediante entrega deste Termo de Securitização, conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

7.2 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e os demais bens e direitos sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído não constituem patrimônio da Securitizadora, mas Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

7.2.1 O Patrimônio Separado será composto pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como pelos direitos, prerrogativas, privilégios dela decorrentes, pelas Garantias, por todas as contas previstas nos Documentos da Operação, inclusive a Conta Centralizadora, e por quaisquer outros acessórios dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, assim como pelos instrumentos que os representam, e destinar-se-á especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

7.3 O Patrimônio Separado objeto do Regime Fiduciário responderá apenas pelas obrigações inerentes aos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, estando isento de qualquer ação ou execução de outros credores da Securitizadora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passível de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo de Securitização.

7.4 Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios dela decorrentes, as Garantias, todas as contas previstas nos Documentos da Operação, inclusive a Conta Centralizadora, e quaisquer outros acessórios dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, assim como os instrumentos que os representam, ressalvadas as hipóteses previstas em lei (especialmente na Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76):

- i) constituem Patrimônio Separado que não se confunde com o patrimônio da Securitizadora;
- ii) serão mantidos em apartado do patrimônio da Securitizadora até que seja completado o resgate da totalidade dos CRI objeto da presente Emissão;
- iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI;
- iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora por mais privilegiados que sejam; e

vi) somente responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

7.5 Considerando que a presente emissão contará com Regime Fiduciário constituído sobre os Créditos Imobiliários, conforme previsto no artigo 10, parágrafo único da Lei nº 9.514/97, o presente Termo de Securitização deverá ser averbado no Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Maringá.

8. ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1 A Securitizadora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº 9.514/97.

8.2. A totalidade do patrimônio da Securitizadora somente responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado, conforme previsto no artigo 12, parágrafo único da Lei nº 9.514/97.

8.3 A Securitizadora deverá elaborar e publicar as demonstrações financeiras, destacando o Patrimônio Separado em notas explicativas ao seu balanço ou conforme critério a ser regulamentado pelos órgãos competentes.

8.4 Sem prejuízo do disposto no item 9.1 abaixo, a insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído, conforme disposto no artigo 15, parágrafo único da Lei nº 9.514/97.

9. LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1 Ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: (a) falta de cumprimento, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que não sanadas em 5 (cinco) dias contados da data do respectivo descumprimento; (b) falência, insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Securitizadora ou por qualquer credor da Securitizadora, dissolução,

liquidação ou extinção da Securitizadora; ou (c) alteração de controle, cisão ou incorporação da Securitizadora. Na ocorrência de qualquer destas hipóteses, o Agente Fiduciário convocará uma Assembleia Geral para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos e condições previstos no item 9.1.1 e respectivos subitens abaixo, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora.

9.1.1 A não declaração da liquidação do Patrimônio Separado nas hipóteses previstas nos itens (a) a (c) do item 9.1 acima dependerá da aprovação de Titulares dos CRI em Circulação que representem pelo menos 3/4 (três quartos) dos CRI em Circulação.

9.2 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência da totalidade dos bens e direitos que o compõe 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 Securitizadora 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: (i) administrar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e os demais bens e direitos que integram o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lhe foi transferida, inclusive mediante excussão das Garantias, (iii) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção dos CRI detidos por cada um deles, e (iv) transferir os direitos de crédito eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

10.1 A Securitizadora, neste ato, declara e garante ao Agente Fiduciário que:

- i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- ii) obteve todas as suas autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo

- mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- iv) nos termos do Contrato de Cessão, é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;
 - v) nos termos das declarações prestadas pelas Cedentes nos termos do Contrato de Cessão, e exceto pelos ônus e gravames descritos no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames, inexistindo, nos termos da opinião legal elaborada pelos assessores jurídicos da Oferta, fato que impeça ou restrinja a celebração deste Termo de Securitização;
 - vi) mediante a celebração do presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI consubstanciam e sujeitos aos competentes registros, as Garantias consubstanciarão patrimônio separado do patrimônio da Securitizadora, vinculados única e exclusivamente à emissão dos CRI;
 - vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Securitizadora, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
 - viii) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
 - ix) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

10.2 A Securitizadora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Securitizadora de que tiver conhecimento, mediante publicação na imprensa, nos termos do item 14.1 deste Termo de Securitização, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

10.2.1 A Securitizadora se compromete a informar imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar, na qualidade de credor, em relação a qualquer das CCI,

bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia de Geral de que trata o item 10.3 abaixo.

10.3 A Securitizadora se responsabiliza, nos termos da legislação aplicável em vigor, pela exatidão das informações e declarações que prestar ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que para fins da Emissão foram contratados advogados para realizarem a análise diligente dos documentos relacionados a emissão dos CRI para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos potenciais subscritores dos CRI, bem como sua exigibilidade, observadas as condições previstas nos documentos da Emissão, tais como registro nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos ou de registro de imóveis, conforme aplicáveis.

10.4 Adicionalmente são obrigações da Securitizadora:

- i) fornecer ao Agente Fiduciário, além de cópia dos documentos recebidos referentes à presente Emissão, os seguintes documentos e informações a respeito da ocorrência de qualquer descumprimento às obrigações definidas no presente Termo de Securitização, tão logo tenha conhecimento;
- ii) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente registrada na CVM;
- iii) informar o Agente Fiduciário tão logo tenha tomado conhecimento, da ocorrência de qualquer descumprimento dos Documentos da Operação;
- iv) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
- v) manter contratada às expensas das Cedentes, durante a vigência deste Termo de Securitização, a instituição financeira para a prestação de serviço de Agente Arrecadador, o Agente Fiduciário, a Instituição Depositante, a Agência de Rating, bem como demais prestadores de serviços essenciais à Oferta;
- vi) não realizar negócios e/ou operações (a) alheios ao objeto social definido em seu estatuto social, (b) que desobedeçam as disposições de seu estatuto social ou (c) que não tenham sido previamente autorizados com a estrita observância dos procedimentos estabelecidos

pelo seu estatuto social, sem prejuízo do cumprimento das demais disposições estatutárias, legais e regulamentares aplicáveis;

vii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil;

viii) manter:

a) válidos e regulares os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

b) na forma exigida pela Lei nº 6.404/76 e alterações posteriores, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial; e

c) em dia o pagamento de tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, exceto por aqueles que tiverem sua exigibilidade suspensa ou estiverem sendo validamente discutidos judicial ou administrativamente;

ix) enviar à CVM no prazo legal cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI ou informações de interesse do mercado.

10.5 A partir da Data de Emissão até o pagamento integral de todos os CRI, a Securitizadora obriga-se a utilizar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, observado do disposto no presente Termo de Securitização.

10.6 A Securitizadora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 28/83, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do

grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

10.6.1 O Agente Fiduciário deverá encaminhar à Securitizadora o respectivo relatório anual em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do prazo final de sua apresentação.

10.7 A Securitizadora compromete-se a notificar imediatamente os titulares do CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se de maneira relevante inverídicas, incompletas ou incorretas.

11. DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1 A Securitizadora nomeia e constitui a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. como Agente Fiduciário da Emissão, que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar perante a Securitizadora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

11.2 O Agente Fiduciário declara e garante à Securitizadora que:

- i) aceita a função para que foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários para tanto;
- iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- v) verificou a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo de Securitização;

- vi) verificou que, na data da assinatura do presente Termo de Securitização, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Locação e a Cessão Fiduciária de Recebíveis Sublocação ainda não estavam constituídas, sendo que o prazo para constituição das mesmas está prevista em cada respectivo contrato;
- vii) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66 da Lei nº 6.404/76, para exercer a função que lhe é conferida;
- viii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83; e
- ix) não tem qualquer ligação com a Securitizadora ou com as Cedentes que o impeça de exercer suas funções.

11.3 O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

11.4 São obrigações do Agente Fiduciário:

- i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Securitizadora na gestão do Patrimônio Separado;
- ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e vinculados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- iv) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- v) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

- vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- vii) conservar em boa guarda toda a correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- viii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- ix) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- x) verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- xi) determinar o reforço das Garantias, nas hipóteses, forma e condições previstas nos instrumentos que as formalizam;
- xii) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inconsistências constantes de tais informações;
- xiii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Securitizadora;
- xiv) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- xv) comparecer à Assembleia Geral a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- xvi) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI;
- xvii) manter os Titulares dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;

- xviii) convocar Assembleia Geral no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo de Securitização 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;
- xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer; e
- xx) disponibilizar o valor nominal unitário dos CRI, calculado pela Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu *website*.

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

11.5.1 As parcelas citadas no item 11.5 supra serão reajustadas pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

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

11.5.3 As parcelas citadas nos itens acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir

sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.5.4 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, se assim possível, e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pelas Cedentes, no prazo estipulado pelos titulares dos CRI neste sentido. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios da Securitizadora para reaver os Créditos Imobiliários e/ou excluir as Garantias, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRI, de acordo com o percentual de créditos a que cada titular de CRI detém, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência

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

11.6 A fim de proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos, o Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas, tais como notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos potenciais subscritores dos CRI, publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia Geral e respectiva ata, dentre outras), transportes, alimentação, viagens e estadias, despesas com conferências e contatos telefônicos, desde que as tenha, comprovadamente, incorrido. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 5 (cinco) Dias Úteis após a entrega à Securitizadora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas e será suportado proporcionalmente pelos Titulares dos CRI.

11.7 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 contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para eleição do novo Agente Fiduciário.

11.8 O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído, pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral, ou, ainda, por deliberação dos Titulares de CRI, em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

11.9 O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.10 A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

12. ASSEMBLEIA GERAL

12.1 Os Titulares de CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI.

12.1.1 A Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, no jornal de publicação legal da Securitizadora e se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRIs que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do total dos CRI em Circulação, e, em segunda convocação, após decorridos ao menos 5 dias corridos, com a presença de qualquer número de Titulares de CRI.

12.1.2 Na hipótese da ocorrência de Evento de Aquisição Compulsória Obrigatória Não Automática previsto no Contrato de Cessão, aplicar-se-á o disposto no item 5.4.2.1 e seguintes deste Termo de Securitização.

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

12.3 Observado o disposto no item 12.2 acima, deverá ser convocada Assembleia Geral toda vez que a Securitizadora, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, tiver que exercer ativamente seus direitos estabelecidos nas CCI, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seus direitos e prerrogativas em face das Cedentes.

12.3.1 A Assembleia Geral mencionada no item 12.3 acima deverá ser realizada em data suficientemente anterior àquela em que se encerra o prazo para a Securitizadora manifestar-se perante as Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão, desde que considerado o prazo disposto no item 12.1.1 acima.

12.3.2 Somente após os Titulares dos CRI definirem a orientação para o exercício dos direitos de credor das CCI, a Securitizadora deverá exercer seu direito e manifestar-se conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou, ainda, caso o Agente Fiduciário não informe a Securitizadora sobre a orientação de atuação definida pelos Titulares de CRI, a Securitizadora não deverá exercer o direito em questão, sendo certo que seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI e não poderá ser imputada à Securitizadora qualquer responsabilidade em decorrência da ausência de manifestação.

12.3.3 A Securitizadora não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação transmitida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI, às Cedentes.

12.4 Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76 a respeito das Assembleias gerais de acionistas.

12.5 A cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

12.6 Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação serão considerados os CRI em circulação. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do *quorum* de deliberação da Assembleia Geral.

12.7 Será facultada a presença dos representantes legais da Securitizadora nas Assembleias Gerais.

12.8 O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.9 A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao Agente Fiduciário; (ii) ao representante da Securitizadora; (iii) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI; ou (iv) ou à pessoa designada pela CVM.

12.10 Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por votos de titulares de CRI Sênior que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Sênior em Circulação detidos pelos Titulares de CRI Sênior presentes.

12.11 Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quoruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

12.12 Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral para deliberar sobre (i) a correção de erros materiais, e/ou ajustes ou correções de procedimentos operacionais refletidos em qualquer dos Documentos da Operação, desde que referida alteração ou correção não possa acarretar qualquer prejuízo aos Titulares os CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI ou (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM.

13. DESPESAS DA EMISSÃO

13.1 Serão de responsabilidade:

i) das Cedentes, conforme descrito na Escritura de Emissão de CCI e/ou no Contrato de Cessão:

a) emolumentos de registro das CCI e do CRI na CETIP, inclusive os emolumentos para manutenção desses registros;

- b) remuneração do Agente Fiduciário, inclusive taxa de custódia, registro e implantação das CCI;
 - c) despesas com terceiros especialistas, honorários advocatícios, auditores ou fiscais, custas judiciais, taxas judiciárias e ônus sucumbenciais incorridos pela Securitizadora para a preservação dos seus direitos e cobrança de quaisquer pagamentos devidos nos termos do Contrato de Cessão;
 - d) registro (1) do Contrato de Alienação Fiduciária nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes; (2) do Contrato de Cessão Fiduciária Locação no cartório competente; (3) do Contrato de Cessão Fiduciária Sublocação no cartório competente; e (4) de outros contratos necessários para a conclusão da Operação;
 - e) comissões devidas à Securitizadora pela estruturação e emissão do CRI, conforme descritas no Contrato de Distribuição;
 - f) despesas relativas à administração e contabilidade do patrimônio separado do CRI;
 - g) honorários dos assessores legais contratados para preparar os documentos da Emissão e auditoria legal das Cedentes e dos Imóveis;
 - h) todos os gastos relativos à publicação de assembleias e/ou notificações e seus registros nos órgãos competentes de qualquer ato societário realizado pela Securitizadora no interesse da Operação;
 - i) despesas com empresas e autarquias envolvidas na operação, tais como CETIP, Agente Fiduciário, Instituição Custodiante e Agência de *Rating*, incluindo, mas não se limitando a, todos os custos com o registro das CCI;
 - j) quaisquer outras despesas relacionadas aos Créditos Imobiliários, à Oferta e à Emissão dos CRI, desde que devidamente comprovadas.
- ii) do Patrimônio Separado:
- a) exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários

representados pelas CCI, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

- b) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
- c) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI;
- d) excussão ou execução judicial das Garantias e todos os custos, emolumentos e despesas relacionadas;
- e) honorários advocatícios, custas judiciais, taxas judiciárias e ônus sucumbenciais incorridos pela Securitizadora para a preservação dos seus direitos e cobrança de quaisquer pagamentos devidos nos termos da Escritura de Emissão de CCI;
- f) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização; e
- g) demais despesas essenciais para manutenção da operação em prol dos Titulares dos CRI.

13.2 Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos titulares de CRI estão descritos no Anexo VI a este Termo de Securitização.

14. PUBLICIDADE

14.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal “O Dia - SP”, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

14.2 As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Securitizadora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

15. REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

15.1 O Termo de Securitização será registrado perante a Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23, parágrafo único da Lei nº 10.931/04.

16. NOTIFICAÇÕES

16.1 Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento conforme os dados de contato abaixo ou em outros que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Termo de Securitização. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, ou por correio eletrônico quando do envio da mensagem eletrônica, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. Os originais dos documentos enviados por correio eletrônico deverão ser encaminhados para os endereços abaixo em até 2 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.:

i) se para a Securitizadora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

At.: Frederico Pessoa Porto

Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, Bela Vista

01311-200

São Paulo – SP

Tel: (11) 4081-4754

Correio eletrônico: produtos.bs@grupopan.com

ii) se para o Agente Fiduciário

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

At.: Henrique Noronha

Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca

22.640-100

Rio de Janeiro - RJ

Tel.: (21) 3514-0000

Fax: (21) 3514-0099

Correio eletrônico: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

16.2 A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

17. CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

17.1 A Emissão foi submetida à apreciação da Agência de *Rating*, cuja atribuição de classificação de risco “A-” é uma condição precedente para a liquidação do CRI.

17.2 A classificação de risco será objeto de atualização anual pela Agência de *Rating*, sendo disponibilizados ao Agente Fiduciário os respectivos relatórios, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data de seu recebimento pela Securitizadora.

17.3 A classificação de risco e suas respectivas atualizações estarão disponíveis para consulta dos Titulares do CRI mediante solicitação ao Agente Fiduciário com antecedência mínima de 3 (três) Dias Úteis.

18. DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Securitizadora.

18.2 O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes por si e seus sucessores.

18.3 Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito, mediante aditamento ao presente Termo de Securitização assinado pelo Agente Fiduciário e pela Securitizadora, desde que previamente aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização.

18.3.1 As Partes concordam que o presente Contrato poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação dos titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da (i) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, (ii) quando verificado erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo à Emissão e aos titulares de CRI, ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

18.4 Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, de boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

18.5 O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Securitizadora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração destes documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

18.6 A Securitizadora e o Agente Fiduciário, neste ato, declaram que verificaram a legalidade e a ausência de vícios da operação, bem como a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização, baseando-se na opinião legal elaborada por advogados especialmente contratados para tanto.

18.7 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Securitizadora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 28 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

19. MEDIAÇÃO, ARBITRAGEM E FORO

19.1 As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente as controvérsias oriundas deste Termo de Securitização.

19.2 Surgida a controvérsia, qualquer das Partes deverá convidar a outra Parte para, em 24 (vinte quatro) horas, reunirem-se para apresentação do problema, podendo nomear mediador para auxiliá-las.

19.3 Salvo estipulação em contrário, disposta em procedimento de mediação específico, as partes terão o prazo de 10 (dez) dias, a partir da primeira reunião referida no item acima, para solucionar a controvérsia amigavelmente.

19.4 Não logrando êxito, no prazo estipulado, a composição amigável citada nos itens acima, a questão, controvérsia, dúvida, pendência ou qualquer litígio originário do presente Termo de Securitização, inclusive quanto à sua interpretação ou execução será dirimido por arbitragem. A arbitragem será administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (“Câmara”), de acordo com o “Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá” (“Regulamento”), por tribunal composto por três árbitros (“Tribunal Arbitral”).

19.4.1 Nos termos do item 5.2 do Regulamento, caberá a cada Parte a indicação de um árbitro e seu respectivo suplente para composição do Tribunal Arbitral. Ainda, conforme disposto no item 5.4 do Regulamento, os respectivos árbitros eleitos deverão nomear um terceiro árbitro, o qual será responsável pela presidência do Tribunal Arbitral.

19.5 A administração e o correto desenvolvimento do procedimento arbitral caberá ao Tribunal Arbitral.

19.6 O procedimento arbitral terá: (i) lugar no Município de São Paulo, Estado de São Paulo; (ii) como idioma oficial o português; e (iii) como lei aplicável a da República Federativa do Brasil, sendo vedado o julgamento por equidade.

19.6.1 O Tribunal Arbitral deverá aplicar primeiro as cláusulas deste Contrato e, na omissão, o disposto na legislação brasileira, observado o disposto no item 19.6.1.1 abaixo.

19.6.1.1. Este Termo de Securitização deverá ser interpretado em conjunto com os demais Documentos da Operação, posto que inserida no contexto de captação de recursos mencionado no preâmbulo deste Termo de Securitização.

19.7 A Parte interessada notificará a Câmara sobre sua intenção de começar a arbitragem, conforme as regras do Regulamento.

19.7.1 A recusa, por qualquer Parte, em celebrar os termos de referência ou compromisso de arbitragem não impedirá que a arbitragem se desenvolva e se conclua validamente, ainda que à revelia, e que a sentença arbitral assim proferida seja plenamente vinculante e eficaz às Partes.

19.7.2 Caso qualquer uma das Partes, por qualquer motivo, frustrar ou impeça a instauração do procedimento arbitral, seja por ação ou omissão, inclusive no caso de não assinatura do respectivo compromisso arbitral, a Parte que frustrou ou impediu a instauração do procedimento arbitral deverá pagar aos Titulares dos CRI multa não compensatória no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) por cada dia de atraso a partir do 30º (trigésimo) dia subsequente à proposição do procedimento arbitral por qualquer das Partes.

19.8 A sentença arbitral será proferida no município de São Paulo, Estado de São Paulo.

19.8.1 Nenhum recurso caberá contra a sentença arbitral, a qual terá, para as Partes, natureza de decisão final e irrecorrível.

19.9 As Partes declaram terem lido, conhecer, compreender e concordar com (i) o Regulamento, (ii) a tabela de custos da Câmara e (iii) o Corpo de Árbitros da Câmara, todos disponíveis, nesta data, no site www.ccbc.org.br/arbitragem.asp, obrigando-se, de modo irrevogável e irretroatável, a acompanhar suas eventuais e futuras atualizações.

19.9 Caso qualquer controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Termo de Securitização não possa, por força de lei, ser dirimida pela via arbitral, bem como para a obtenção das medidas coercitivas ou cautelares antecedentes, anteriores, vinculantes ou temporárias, bem como para o início obrigatório no procedimento arbitral, nos termos do Artigo 7º da Lei nº 9.307/96, fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

19.10 As despesas relacionadas a qualquer disputa submetida à arbitragem nos termos acima deverão ser arcadas pela Parte que for vencida no procedimento arbitral, incluindo custas e

honorários advocatícios razoáveis incorridos pela Parte vencedora, e, se for dada procedência parcial à pretensão, as Partes arcarão com as despesas em partes iguais, exceto se de outra forma determinado pelos árbitros.

19.11 Este Termo de Securitização será regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 01 de setembro de 2014

(assinaturas nas páginas seguintes)

(Página de assinaturas 1/6 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 344ª e 345ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, celebrado entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., e a Skipton S.A., a FNG Administração e Participações Ltda., a Zafir Participações S.A. e o Sr. Julio Cesar Algeri, na qualidade de avalistas, em 01 de setembro de 2014)

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

1. _____

Por:

Cargo:

2. _____

Por:

Cargo:

(Página de assinaturas 2/6 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 344ª e 345ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, celebrado entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., e a Skipton S.A., a FNG Administração e Participações Ltda., a Zafir Participações S.A. e o Sr. Julio Cesar Algeri, na qualidade de avalistas, em 01 de setembro de 2014)

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

1. _____

Por:

Cargo:

2. _____

Por:

Cargo:

(Página de assinaturas 3/6 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 344ª e 345ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, celebrado entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., e a Skipton S.A., a FNG Administração e Participações Ltda., a Zafir Participações S.A. e o Sr. Julio Cesar Algeri, na qualidade de avalistas, em 01 de setembro de 2014)

SKIPTON S.A.

1. _____

Por:

Cargo:

2. _____

Por:

Cargo:

(Página de assinaturas 4/6 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 344ª e 345ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, celebrado entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., e a Skipton S.A., a FNG Administração e Participações Ltda., a Zafir Participações S.A. e o Sr. Julio Cesar Algeri, na qualidade de avalistas, em 01 de setembro de 2014)

FNG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

1. _____

Por:

Cargo:

2. _____

Por:

Cargo:

(Página de assinaturas 5/6 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 344ª e 345ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, celebrado entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., e a Skipton S.A., a FNG Administração e Participações Ltda., a Zafir Participações S.A. e o Sr. Julio Cesar Algeri, na qualidade de avalistas, em 01 de setembro de 2014)

ZAFIR PARTICIPAÇÕES S.A.

1. _____

Por:

Cargo:

2. _____

Por:

Cargo:

(Página de assinaturas 6/6 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 344ª e 345ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, celebrado entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., e a Skipton S.A., a FNG Administração e Participações Ltda., a Zafir Participações S.A. e o Sr. Julio Cesar Algeri, na qualidade de avalistas, em 01 de setembro de 2014)

JULIO CESAR ALGERI

YANA YSIS COLARES MATOS ALGERI

Que por meio da aposição de sua assinatura, concede outorga uxória à prestação de aval pelo Sr. Julio Cesar Algeri, nos termos do artigo 1.647, III do Código Civil

Testemunhas:

Nome:

RG n°:

CPF/MF n°:

Nome:

RG n°:

CPF/MF n°:

ANEXO I AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 344 E 345ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”, CELEBRADO ENTRE A BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO E A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., E A SKIPTON S.A., A FNG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., A ZAFIR PARTICIPAÇÕES S.A. E O SR. JULIO CESAR ALGERI, NA QUALIDADE DE AVALISTAS, EM 01 DE SETEMBRO DE 2014

CÓPIA DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

ANEXO II AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 344ª E 345ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”, CELEBRADO ENTRE A BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO E A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., E A SKIPTON S.A., A FNG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., A ZAFIR PARTICIPAÇÕES S.A. E O SR. JULIO CESAR ALGERI, NA QUALIDADE DE AVALISTAS, EM 01 DE SETEMBRO DE 2014

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BANCO ABC BRASIL S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.400, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 28.195.667/0001-06, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos dos certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 344ª e 345ª Séries da 1ª emissão (“Emissão”) da Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Securizadora”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou veracidade, consistência, correção e suficiência das informações constantes no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 344ª e 345ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, celebrado entre a Securizadora e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., e a Skipton S.A., a FNG Administração e Participações Ltda., a Zafir Participações S.A. e o Sr. Julio Cesar Algeri, na qualidade de avalistas, em 01 de setembro de 2014.

São Paulo, 01 de setembro de 2014

BANCO ABC BRASIL S.A.

1. _____

Por:

Cargo:

2. _____

Por:

Cargo:

ANEXO III AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 344ª E 345ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”, CELEBRADO ENTRE A BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO E A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., E A SKIPTON S.A., A FNG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., A ZAFIR PARTICIPAÇÕES S.A. E O SR. JULIO CESAR ALGERI, NA QUALIDADE DE AVALISTAS, EM 01 DE SETEMBRO DE 2014

DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securizadora”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de Securizadora dos certificados de recebíveis por ela emitidos nos termos do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 344ª e 345ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, celebrado entre a Securizadora e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Agente Fiduciário”), e a Skipton S.A., a FNG Administração e Participações Ltda., a Zafir Participações S.A. e o Sr. Julio Cesar Algeri, na qualidade de avalistas, em 01 de setembro de 2014 (“Termo de Securitização” e “CRI”), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações constantes no Termo de Securitização.

São Paulo, 01 de setembro de 2014

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

1. _____

Por:

Cargo:

2. _____

Por:

Cargo:

ANEXO IV AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 344ª E 345ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”, CELEBRADO ENTRE A BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO E A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., E A SKIPTON S.A., A FNG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., A ZAFIR PARTICIPAÇÕES S.A. E O SR. JULIO CESAR ALGERI, NA QUALIDADE DE AVALISTAS, EM 01 DE SETEMBRO DE 2014

DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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, sala 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de agente fiduciário dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 344ª e 345ª Séries da 1ª emissão (“Emissão”) da Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Securitizadora” e “CRI”), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações constantes no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 344ª e 345ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, celebrado entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e o Agente Fiduciário, e a Skipton S.A., a FNG Administração e Participações Ltda., a Zafir Participações S.A. e o Sr. Julio Cesar Algeri, na qualidade de avalistas, em 01 de setembro de 2014.

São Paulo, 01 de setembro de 2014

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

1. _____

Por:

Cargo:

2. _____

Por:

Cargo:

ANEXO V AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 344ª E 345ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”, CELEBRADO ENTRE A BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO E A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., E A SKIPTON S.A., A FNG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., A ZAFIR PARTICIPAÇÕES S.A. E O SR. JULIO CESAR ALGERI, NA QUALIDADE DE AVALISTAS, EM 01 DE SETEMBRO DE 2014

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI

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, sala 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Instituição Custodiante, nos termos do (i) “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias Sob a Forma Escritural e sem Garantia Real Imobiliária*”, celebrado em 01 de setembro de 2014 entre a Kadima Empreendimentos e Participações S.A. (“Kadima”) e a Instituição Custodiante; (ii) “*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias Sob a Forma Escritural e sem Garantia Real Imobiliária*”, celebrado em 01 de setembro de 2014 entre a Kadima, a MGF Promoções e Eventos Ltda. (“MGF”) e a Instituição Custodiante; (iii) *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sob a Forma Escritural e sem Garantia Real Imobiliária*”, celebrado em 01 de setembro de 2014 entre a MPSC Administradora e Locadora de Bens Ltda. (“MPSC”) e a Instituição Custodiante (“Escrituras de CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foram entregues para custódia (a) as Cédulas de Crédito Imobiliário descritas no quadro a seguir, as quais já se encontram devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) e sobre a qual a Securitizadora instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO, nos termos da cláusula 6 do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 344ª e 345ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, celebrado entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Instituição Custodiante, e a Skipton S.A., a FNG Administração e Participações Ltda., a Zafir Participações S.A. e o Sr. Julio Cesar Algeri, na qualidade de avalistas, em 01 de setembro de 2014 (“Termo de Securitização”), bem como (b) o próprio Termo de Securitização.

NÚMERO	SÉRIE
1	MG01

2	MG01
3	MG01
4	MG01
1	TP01
1	KD01
2	KD01
3	KD01
4	KD01
5	KD01
6	KD01
7	KD01
8	KD01
9	KD01
10	KD01
11	KD01
12	KD01
13	KD01
14	KD01
15	KD01
16	KD01
17	KD01
18	KD01
19	KD01
20	KD01
21	KD01
22	KD01
23	KD01
24	KD01
25	KD01
26	KD01
27	KD01
28	KD01
29	KD01
30	KD01
31	KD01
32	KD01
33	KD01
34	KD01
35	KD01
36	KD01
37	KD01
38	KD01
39	KD01
40	KD01
41	KD01
42	KD01
43	KD01
44	KD01
45	KD01
46	KD01
47	KD01
48	KD01
49	KD01
50	KD01
51	KD01
52	KD01

53	KD01
54	KD01
55	KD01
56	KD01
57	KD01
58	KD01
59	KD01
60	KD01
61	KD01
62	KD01
63	KD01
64	KD01
65	KD01
66	KD01
67	KD01
68	KD01
69	KD01
70	KD01
71	KD01
72	KD01
73	KD01
74	KD01
75	KD01
76	KD01
77	KD01
78	KD01

São Paulo, 01 de setembro de 2014.

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

1. _____

Por:

Cargo:

2. _____

Por:

Cargo:

ANEXO VI AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 344ª E 345ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”, CELEBRADO ENTRE A BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO E A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., E A SKIPTON S.A., A FNG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., A ZAFIR PARTICIPAÇÕES S.A. E O SR. JULIO CESAR ALGERI, NA QUALIDADE DE AVALISTAS, EM 01 DE SETEMBRO DE 2014

SUMÁRIO DA TRIBUTAÇÃO INCIDENTE SOBRE OS RENDIMENTOS DO CRI

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento nos CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto de renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 720 dias.¹

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

¹ Artigo 1º, Lei nº 11.033/2004.

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) ² 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 isentas³ terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. Como regra geral, as entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora⁴.

O IRRF dos 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 separado⁵.

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 imposto⁶.

² Artigo 3º, II, Lei nº 11.033/2004.

³ Artigo 37, Instrução Normativa RFB nº 1.022/2010.

⁴ Artigo 57, Instrução Normativa RFB nº 1.022/2010.

⁵ Artigo 56, III, Instrução Normativa RFB nº 1.022/2010.

⁶ Artigo 56, I, Instrução Normativa RFB nº 1.022/2010.

Os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%⁷, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BM&FBOVESPA, são isentos de tributação⁸. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tribuam a renda ou que a tribuam por alíquota inferior a 20%, aplicam-se as mesmas regras estabelecidas para os residentes ou domiciliados no País⁹.

(ii) Imposto sobre Operações Financeiras - 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 Nacional¹⁰, a alíquota do IOF/Câmbio será igual a zero¹¹. 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. No entanto, as operações de CRI estão atualmente sujeitas à alíquota zero, independentemente de prazo.¹²

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 Securitizadora, 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.

⁷ Artigo 68,II, Instrução Normativa RFB nº 1.022/2010.

⁸ Artigo 69, Instrução Normativa RFB nº 1.022/2010.

⁹ Artigo 73, Instrução Normativa RFB nº 1.022/2010.

¹⁰ Resolução CMN nº 2.689/2000.

¹¹ Artigo 15-A, Decreto nº 6.306/2007.

¹² Artigo 32,§2º, Decreto nº 6.306/2007.

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

Existem dois regimes de tributação do PIS e da Cofins: cumulativo e não cumulativo.

No regime cumulativo, integram a base de cálculo ,as receitas decorrentes de venda de bens ou prestação de serviço bem como as demais receitas decorrentes da atividade ou objeto principal da pessoa jurídica. As alíquotas de PIS e Cofins são, respectivamente, 0,65% e 3%.¹³

Já no regime não cumulativo, as alíquotas são 1,65% (PIS) e 7,6% (Cofins),e incidem sobre todas as receitas auferidas pela pessoa jurídica, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para as receitas,. Além disso, o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.¹⁴

Tendo em vista que a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, sujeitos ao regime não cumulativo, deveriam incluí-las na base de cálculo, mas, atualmente, estão sujeitas à alíquota zero¹⁵.

Por sua vez, os investidores tributados pelo lucro presumido, sujeitos ao regime cumulativo, só oferecem as receitas financeiras à tributação dessas contribuições se tiverem como atividade principal a exploração de operações financeiras.

Ressalta-se que as instituições financeiras e entidades assemelhadas estão sujeitas a um regime próprio, ,, cujas alíquotas de PIS e Cofins são, respectivamente, 0,65% e 4%.¹⁶

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

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelos Titulares de CRI em geral, ou

¹³ Lei nº 9.718/98.

¹⁴ Leis nº 10.637/02 e 10.833/03.

¹⁵ Decreto nº 5.442/05.

¹⁶ Instrução Normativa RFB nº 1.285/2012.

até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

ANEXO VII AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 344ª E 345ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”, CELEBRADO ENTRE A BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO E A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., E A SKIPTON S.A., A FNG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., A ZAFIR PARTICIPAÇÕES S.A. E O SR. JULIO CESAR ALGERI, NA QUALIDADE DE AVALISTAS, EM 01 DE SETEMBRO DE 2014

TABELA DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS CRI SENIORES

N.	Data	Parcela Bruta	Juros	Amortização	Saldo Devedor	% Amortização
0	01/09/2014				24.000.000,00	
1	01/10/2014	299.478,87	172.975,76	126.503,11	23.873.496,89	0,52709629%
2	01/11/2014	299.478,87	172.064,01	127.414,86	23.746.082,03	0,53370840%
3	01/12/2014	299.478,87	171.145,69	128.333,18	23.617.748,85	0,54043938%
4	01/01/2015	299.478,87	170.220,75	129.258,12	23.488.490,73	0,54729229%
5	01/02/2015	299.478,87	169.289,15	130.189,72	23.358.301,00	0,55427028%
6	01/03/2015	299.478,87	168.350,83	131.128,04	23.227.172,96	0,56137663%
7	01/04/2015	299.478,87	167.405,75	132.073,13	23.095.099,83	0,56861472%
8	01/05/2015	299.478,87	166.453,85	133.025,02	22.962.074,81	0,57598806%
9	01/06/2015	299.478,87	165.495,10	133.983,77	22.828.091,04	0,58350029%
10	01/07/2015	299.478,87	164.529,43	134.949,44	22.693.141,60	0,59115516%
11	01/08/2015	299.478,87	163.556,81	135.922,06	22.557.219,54	0,59895657%
12	01/09/2015	299.478,87	162.577,17	136.901,70	22.420.317,84	0,60690856%
13	01/10/2015	299.478,87	161.590,48	137.888,39	22.282.429,45	0,61501532%
14	01/11/2015	299.478,87	160.596,67	138.882,20	22.143.547,25	0,62328121%
15	01/12/2015	299.478,87	159.595,70	139.883,17	22.003.664,09	0,63171074%
16	01/01/2016	299.478,87	158.587,52	140.891,35	21.862.772,74	0,64030858%
17	01/02/2016	299.478,87	157.572,07	141.906,80	21.720.865,94	0,64907960%
18	01/03/2016	299.478,87	156.549,30	142.929,57	21.577.936,37	0,65802886%
19	01/04/2016	299.478,87	155.519,16	143.959,71	21.433.976,66	0,66716160%
20	01/05/2016	299.478,87	154.481,60	144.997,27	21.288.979,39	0,67648329%
21	01/06/2016	299.478,87	153.436,56	146.042,31	21.142.937,08	0,68599960%
22	01/07/2016	299.478,87	152.383,98	147.094,89	20.995.842,19	0,69571643%
23	01/08/2016	299.478,87	151.323,82	148.155,05	20.847.687,14	0,70563994%
24	01/09/2016	299.478,87	150.256,02	149.222,85	20.698.464,29	0,71577652%
25	01/10/2016	299.478,87	149.180,52	150.298,35	20.548.165,94	0,72613284%
26	01/11/2016	299.478,87	148.097,28	151.381,60	20.396.784,35	0,73671585%
27	01/12/2016	299.478,87	147.006,22	152.472,65	20.244.311,70	0,74753279%
28	01/01/2017	299.478,87	145.907,30	153.571,57	20.090.740,12	0,75859122%
29	01/02/2017	299.478,87	144.800,46	154.678,41	19.936.061,71	0,76989902%
30	01/03/2017	299.478,87	143.685,64	155.793,23	19.780.268,48	0,78146441%

31	01/04/2017	299.478,87	142.562,79	156.916,08	19.623.352,40	0,79329601%
32	01/05/2017	299.478,87	141.431,85	158.047,03	19.465.305,38	0,80540278%
33	01/06/2017	299.478,87	140.292,75	159.186,12	19.306.119,25	0,81779411%
34	01/07/2017	299.478,87	139.145,44	160.333,43	19.145.785,83	0,83047983%
35	01/08/2017	299.478,87	137.989,87	161.489,00	18.984.296,82	0,84347022%
36	01/09/2017	299.478,87	136.825,97	162.652,91	18.821.643,92	0,85677603%
37	01/10/2017	299.478,87	135.653,67	163.825,20	18.657.818,72	0,87040855%
38	01/11/2017	299.478,87	134.472,93	165.005,94	18.492.812,78	0,88437958%
39	01/12/2017	299.478,87	133.283,68	166.195,19	18.326.617,59	0,89870152%
40	01/01/2018	299.478,87	132.085,86	167.393,01	18.159.224,58	0,91338738%
41	01/02/2018	299.478,87	130.879,40	168.599,47	17.990.625,11	0,92845081%
42	01/03/2018	299.478,87	129.664,25	169.814,62	17.820.810,49	0,94390616%
43	01/04/2018	299.478,87	128.440,34	171.038,53	17.649.771,96	0,95976851%
44	01/05/2018	299.478,87	127.207,61	172.271,26	17.477.500,70	0,97605373%
45	01/06/2018	299.478,87	125.966,00	173.512,87	17.303.987,83	0,99277852%
46	01/07/2018	299.478,87	124.715,43	174.763,44	17.129.224,39	1,00996046%
47	01/08/2018	299.478,87	123.455,86	176.023,01	16.953.201,38	1,02761811%
48	01/09/2018	299.478,87	122.187,20	177.291,67	16.775.909,71	1,04577102%
49	01/10/2018	299.478,87	120.909,41	178.569,47	16.597.340,25	1,06443983%
50	01/11/2018	299.478,87	119.622,40	179.856,47	16.417.483,77	1,08364636%
51	01/12/2018	299.478,87	118.326,11	181.152,76	16.236.331,02	1,10341365%
52	01/01/2019	299.478,87	117.020,49	182.458,38	16.053.872,63	1,12376610%
53	01/02/2019	299.478,87	115.705,45	183.773,42	15.870.099,21	1,14472952%
54	01/03/2019	299.478,87	114.380,94	185.097,94	15.685.001,28	1,16633130%
55	01/04/2019	299.478,87	113.046,88	186.432,00	15.498.569,28	1,18860045%
56	01/05/2019	299.478,87	111.703,20	187.775,67	15.310.793,61	1,21156777%
57	01/06/2019	299.478,87	110.349,84	189.129,03	15.121.664,58	1,23526602%
58	01/07/2019	299.478,87	108.986,73	190.492,15	14.931.172,43	1,25973000%
59	01/08/2019	299.478,87	107.613,79	191.865,08	14.739.307,35	1,28499677%
60	01/09/2019	299.478,87	106.230,95	193.247,92	14.546.059,43	1,31110582%
61	01/10/2019	299.478,87	104.838,15	194.640,72	14.351.418,71	1,33809928%
62	01/11/2019	299.478,87	103.435,31	196.043,56	14.155.375,16	1,36602213%
63	01/12/2019	299.478,87	102.022,37	197.456,51	13.957.918,65	1,39492244%
64	01/01/2020	299.478,87	100.599,23	198.879,64	13.759.039,01	1,42485168%
65	01/02/2020	299.478,87	99.165,84	200.313,03	13.558.725,98	1,45586496%
66	01/03/2020	299.478,87	97.722,12	201.756,75	13.356.969,23	1,48802143%
67	01/04/2020	299.478,87	96.268,00	203.210,88	13.153.758,36	1,52138461%
68	01/05/2020	299.478,87	94.803,39	204.675,48	12.949.082,88	1,55602282%
69	01/06/2020	299.478,87	93.328,23	206.150,64	12.742.932,23	1,59200961%
70	01/07/2020	299.478,87	91.842,43	207.636,44	12.535.295,79	1,62942433%
71	01/08/2020	299.478,87	90.345,93	209.132,94	12.326.162,85	1,66835266%
72	01/09/2020	299.478,87	88.838,64	210.640,23	12.115.522,62	1,70888729%
73	01/10/2020	299.478,87	87.320,49	212.158,38	11.903.364,24	1,75112860%
74	01/11/2020	299.478,87	85.791,39	213.687,48	11.689.676,76	1,79518556%
75	01/12/2020	299.478,87	84.251,28	215.227,59	11.474.449,17	1,84117658%
76	01/01/2021	299.478,87	82.700,07	216.778,81	11.257.670,36	1,88923061%
77	01/02/2021	299.478,87	81.137,67	218.341,20	11.039.329,16	1,93948831%
78	01/03/2021	299.478,87	79.564,01	219.914,86	10.819.414,31	1,99210344%
79	01/04/2021	299.478,87	77.979,02	221.499,85	10.597.914,45	2,04724440%
80	01/05/2021	299.478,87	76.382,60	223.096,28	10.374.818,18	2,10509601%
81	01/06/2021	299.478,87	74.774,67	224.704,20	10.150.113,97	2,16586159%
82	01/07/2021	299.478,87	73.155,15	226.323,72	9.923.790,26	2,22976528%
83	01/08/2021	299.478,87	71.523,96	227.954,91	9.695.835,35	2,29705485%

84	01/09/2021	299.478,87	69.881,02	229.597,85	9.466.237,50	2,36800484%
85	01/10/2021	299.478,87	68.226,23	231.252,64	9.234.984,86	2,44292029%
86	01/11/2021	299.478,87	66.559,52	232.919,35	9.002.065,51	2,52214110%
87	01/12/2021	299.478,87	64.880,80	234.598,07	8.767.467,44	2,60604718%
88	01/01/2022	299.478,87	63.189,97	236.288,90	8.531.178,54	2,69506445%
89	01/02/2022	299.478,87	61.486,96	237.991,91	8.293.186,63	2,78967212%
90	01/03/2022	299.478,87	59.771,68	239.707,19	8.053.479,44	2,89041118%
91	01/04/2022	299.478,87	58.044,03	241.434,84	7.812.044,59	2,99789479%
92	01/05/2022	299.478,87	56.303,93	243.174,94	7.568.869,65	3,11282068%
93	01/06/2022	299.478,87	54.551,29	244.927,58	7.323.942,07	3,23598623%
94	01/07/2022	299.478,87	52.786,02	246.692,85	7.077.249,22	3,36830698%
95	01/08/2022	299.478,87	51.008,02	248.470,85	6.828.778,37	3,51083931%
96	01/09/2022	299.478,87	49.217,21	250.261,66	6.578.516,72	3,66480860%
97	01/10/2022	299.478,87	47.413,50	252.065,37	6.326.451,34	3,83164450%
98	01/11/2022	299.478,87	45.596,78	253.882,09	6.072.569,25	4,01302526%
99	01/12/2022	299.478,87	43.766,97	255.711,90	5.816.857,35	4,21093429%
100	01/01/2023	299.478,87	41.923,97	257.554,90	5.559.302,45	4,42773278%
101	01/02/2023	299.478,87	40.067,69	259.411,18	5.299.891,27	4,66625414%
102	01/03/2023	299.478,87	38.198,03	261.280,84	5.038.610,43	4,92992833%
103	01/04/2023	299.478,87	36.314,89	263.163,98	4.775.446,45	5,22294748%
104	01/05/2023	299.478,87	34.418,19	265.060,68	4.510.385,77	5,55049014%
105	01/06/2023	299.478,87	32.507,81	266.971,06	4.243.414,70	5,91902947%
106	01/07/2023	299.478,87	30.583,66	268.895,21	3.974.519,49	6,33676480%
107	01/08/2023	299.478,87	28.645,65	270.833,22	3.703.686,27	6,81423816%
108	01/09/2023	299.478,87	26.693,66	272.785,21	3.430.901,06	7,36523525%
109	01/10/2023	299.478,87	24.727,61	274.751,26	3.156.149,80	8,00813701%
110	01/11/2023	299.478,87	22.747,39	276.731,48	2.879.418,33	8,76800837%
111	01/12/2023	299.478,87	20.752,90	278.725,97	2.600.692,35	9,67994021%
112	01/01/2024	299.478,87	18.744,03	280.734,84	2.319.957,51	10,79461937%
113	01/02/2024	299.478,87	16.720,68	282.758,19	2.037.199,32	12,18807611%
114	01/03/2024	299.478,87	14.682,75	284.796,12	1.752.403,21	13,97978654%
115	01/04/2024	299.478,87	12.630,14	286.848,73	1.465.554,47	16,36887752%
116	01/05/2024	299.478,87	10.562,72	288.916,15	1.176.638,33	19,71377738%
117	01/06/2024	299.478,87	8.480,41	290.998,46	885.639,87	24,73134282%
118	01/07/2024	299.478,87	6.383,09	293.095,78	592.544,09	33,09423941%
119	01/08/2024	299.478,87	4.270,66	295.208,21	297.335,88	49,82046390%
120	01/09/2024	299.478,87	2.143,00	297.335,88	-	100,00000000%

**TABELA DE PAGAMENTO DE AMORTIZAÇÃO E REMUNERAÇÃO DOS CRI
SUBORDINADOS**

N.	Data	Parcela Bruta	Juros	Amortização	Saldo Devedor	% Amortização
0	01/09/2014				16.000.000,00	
1	01/10/2014	199.652,58	115.317,17	84.335,41	15.915.664,59	0,52709629%
2	01/11/2014	199.652,58	114.709,34	84.943,24	15.830.721,35	0,53370840%
3	01/12/2014	199.652,58	114.097,13	85.555,45	15.745.165,90	0,54043938%
4	01/01/2015	199.652,58	113.480,50	86.172,08	15.658.993,82	0,54729229%
5	01/02/2015	199.652,58	112.859,43	86.793,15	15.572.200,67	0,55427028%
6	01/03/2015	199.652,58	112.233,88	87.418,70	15.484.781,97	0,56137663%
7	01/04/2015	199.652,58	111.603,83	88.048,75	15.396.733,22	0,56861472%
8	01/05/2015	199.652,58	110.969,23	88.683,35	15.308.049,88	0,57598806%
9	01/06/2015	199.652,58	110.330,06	89.322,52	15.218.727,36	0,58350029%
10	01/07/2015	199.652,58	109.686,29	89.966,29	15.128.761,07	0,59115516%
11	01/08/2015	199.652,58	109.037,87	90.614,71	15.038.146,36	0,59895657%
12	01/09/2015	199.652,58	108.384,78	91.267,80	14.946.878,56	0,60690856%
13	01/10/2015	199.652,58	107.726,99	91.925,59	14.854.952,97	0,61501532%
14	01/11/2015	199.652,58	107.064,45	92.588,13	14.762.364,84	0,62328121%
15	01/12/2015	199.652,58	106.397,14	93.255,44	14.669.109,39	0,63171074%
16	01/01/2016	199.652,58	105.725,01	93.927,57	14.575.181,82	0,64030858%
17	01/02/2016	199.652,58	105.048,05	94.604,53	14.480.577,29	0,64907960%
18	01/03/2016	199.652,58	104.366,20	95.286,38	14.385.290,91	0,65802886%
19	01/04/2016	199.652,58	103.679,44	95.973,14	14.289.317,77	0,66716160%
20	01/05/2016	199.652,58	102.987,73	96.664,85	14.192.652,93	0,67648329%
21	01/06/2016	199.652,58	102.291,04	97.361,54	14.095.291,38	0,68599960%
22	01/07/2016	199.652,58	101.589,32	98.063,26	13.997.228,13	0,69571643%
23	01/08/2016	199.652,58	100.882,55	98.770,03	13.898.458,09	0,70563994%
24	01/09/2016	199.652,58	100.170,68	99.481,90	13.798.976,19	0,71577652%
25	01/10/2016	199.652,58	99.453,68	100.198,90	13.698.777,30	0,72613284%
26	01/11/2016	199.652,58	98.731,52	100.921,06	13.597.856,23	0,73671585%
27	01/12/2016	199.652,58	98.004,15	101.648,43	13.496.207,80	0,74753279%
28	01/01/2017	199.652,58	97.271,53	102.381,05	13.393.826,75	0,75859122%
29	01/02/2017	199.652,58	96.533,64	103.118,94	13.290.707,81	0,76989902%
30	01/03/2017	199.652,58	95.790,43	103.862,15	13.186.845,66	0,78146441%
31	01/04/2017	199.652,58	95.041,86	104.610,72	13.082.234,94	0,79329601%
32	01/05/2017	199.652,58	94.287,90	105.364,68	12.976.870,25	0,80540278%
33	01/06/2017	199.652,58	93.528,50	106.124,08	12.870.746,17	0,81779411%
34	01/07/2017	199.652,58	92.763,63	106.888,95	12.763.857,22	0,83047983%
35	01/08/2017	199.652,58	91.993,25	107.659,34	12.656.197,88	0,84347022%
36	01/09/2017	199.652,58	91.217,31	108.435,27	12.547.762,61	0,85677603%
37	01/10/2017	199.652,58	90.435,78	109.216,80	12.438.545,81	0,87040855%
38	01/11/2017	199.652,58	89.648,62	110.003,96	12.328.541,85	0,88437958%
39	01/12/2017	199.652,58	88.855,79	110.796,79	12.217.745,06	0,89870152%
40	01/01/2018	199.652,58	88.057,24	111.595,34	12.106.149,72	0,91338738%
41	01/02/2018	199.652,58	87.252,94	112.399,65	11.993.750,07	0,92845081%
42	01/03/2018	199.652,58	86.442,83	113.209,75	11.880.540,33	0,94390616%
43	01/04/2018	199.652,58	85.626,90	114.025,69	11.766.514,64	0,95976851%
44	01/05/2018	199.652,58	84.805,08	114.847,51	11.651.667,14	0,97605373%
45	01/06/2018	199.652,58	83.977,33	115.675,25	11.535.991,89	0,99277852%

46	01/07/2018	199.652,58	83.143,62	116.508,96	11.419.482,93	1,00996046%
47	01/08/2018	199.652,58	82.303,91	117.348,68	11.302.134,25	1,02761811%
48	01/09/2018	199.652,58	81.458,14	118.194,45	11.183.939,81	1,04577102%
49	01/10/2018	199.652,58	80.606,27	119.046,31	11.064.893,50	1,06443983%
50	01/11/2018	199.652,58	79.748,26	119.904,32	10.944.989,18	1,08364636%
51	01/12/2018	199.652,58	78.884,08	120.768,51	10.824.220,68	1,10341365%
52	01/01/2019	199.652,58	78.013,66	121.638,92	10.702.581,75	1,12376610%
53	01/02/2019	199.652,58	77.136,97	122.515,61	10.580.066,14	1,14472952%
54	01/03/2019	199.652,58	76.253,96	123.398,62	10.456.667,52	1,16633130%
55	01/04/2019	199.652,58	75.364,58	124.288,00	10.332.379,52	1,18860045%
56	01/05/2019	199.652,58	74.468,80	125.183,78	10.207.195,74	1,21156777%
57	01/06/2019	199.652,58	73.566,56	126.086,02	10.081.109,72	1,23526602%
58	01/07/2019	199.652,58	72.657,82	126.994,76	9.954.114,95	1,25973000%
59	01/08/2019	199.652,58	71.742,52	127.910,06	9.826.204,90	1,28499677%
60	01/09/2019	199.652,58	70.820,64	128.831,95	9.697.372,95	1,31110582%
61	01/10/2019	199.652,58	69.892,10	129.760,48	9.567.612,47	1,33809928%
62	01/11/2019	199.652,58	68.956,88	130.695,70	9.436.916,77	1,36602213%
63	01/12/2019	199.652,58	68.014,91	131.637,67	9.305.279,10	1,39492244%
64	01/01/2020	199.652,58	67.066,16	132.586,43	9.172.692,67	1,42485168%
65	01/02/2020	199.652,58	66.110,56	133.542,02	9.039.150,65	1,45586496%
66	01/03/2020	199.652,58	65.148,08	134.504,50	8.904.646,16	1,48802143%
67	01/04/2020	199.652,58	64.178,66	135.473,92	8.769.172,24	1,52138461%
68	01/05/2020	199.652,58	63.202,26	136.450,32	8.632.721,92	1,55602282%
69	01/06/2020	199.652,58	62.218,82	137.433,76	8.495.288,15	1,59200961%
70	01/07/2020	199.652,58	61.228,29	138.424,29	8.356.863,86	1,62942433%
71	01/08/2020	199.652,58	60.230,62	139.421,96	8.217.441,90	1,66835266%
72	01/09/2020	199.652,58	59.225,76	140.426,82	8.077.015,08	1,70888729%
73	01/10/2020	199.652,58	58.213,66	141.438,92	7.935.576,16	1,75112860%
74	01/11/2020	199.652,58	57.194,26	142.458,32	7.793.117,84	1,79518556%
75	01/12/2020	199.652,58	56.167,52	143.485,06	7.649.632,78	1,84117658%
76	01/01/2021	199.652,58	55.133,38	144.519,20	7.505.113,58	1,88923061%
77	01/02/2021	199.652,58	54.091,78	145.560,80	7.359.552,78	1,93948831%
78	01/03/2021	199.652,58	53.042,68	146.609,90	7.212.942,87	1,99210344%
79	01/04/2021	199.652,58	51.986,01	147.666,57	7.065.276,30	2,04724440%
80	01/05/2021	199.652,58	50.921,73	148.730,85	6.916.545,45	2,10509601%
81	01/06/2021	199.652,58	49.849,78	149.802,80	6.766.742,65	2,16586159%
82	01/07/2021	199.652,58	48.770,10	150.882,48	6.615.860,17	2,22976528%
83	01/08/2021	199.652,58	47.682,64	151.969,94	6.463.890,23	2,29705485%
84	01/09/2021	199.652,58	46.587,35	153.065,23	6.310.825,00	2,36800484%
85	01/10/2021	199.652,58	45.484,16	154.168,42	6.156.656,57	2,44292029%
86	01/11/2021	199.652,58	44.373,01	155.279,57	6.001.377,01	2,52214110%
87	01/12/2021	199.652,58	43.253,86	156.398,72	5.844.978,29	2,60604718%
88	01/01/2022	199.652,58	42.126,65	157.525,93	5.687.452,36	2,69506445%
89	01/02/2022	199.652,58	40.991,31	158.661,27	5.528.791,09	2,78967212%
90	01/03/2022	199.652,58	39.847,78	159.804,80	5.368.986,29	2,89041118%
91	01/04/2022	199.652,58	38.696,02	160.956,56	5.208.029,73	2,99789479%
92	01/05/2022	199.652,58	37.535,95	162.116,63	5.045.913,10	3,11282068%
93	01/06/2022	199.652,58	36.367,53	163.285,05	4.882.628,05	3,23598623%
94	01/07/2022	199.652,58	35.190,68	164.461,90	4.718.166,15	3,36830698%
95	01/08/2022	199.652,58	34.005,35	165.647,23	4.552.518,92	3,51083931%
96	01/09/2022	199.652,58	32.811,48	166.841,11	4.385.677,81	3,66480860%
97	01/10/2022	199.652,58	31.609,00	168.043,58	4.217.634,23	3,83164450%
98	01/11/2022	199.652,58	30.397,85	169.254,73	4.048.379,50	4,01302526%

99	01/12/2022	199.652,58	29.177,98	170.474,60	3.877.904,90	4,21093429%
100	01/01/2023	199.652,58	27.949,31	171.703,27	3.706.201,63	4,42773278%
101	01/02/2023	199.652,58	26.711,79	172.940,79	3.533.260,85	4,66625414%
102	01/03/2023	199.652,58	25.465,35	174.187,23	3.359.073,62	4,92992833%
103	01/04/2023	199.652,58	24.209,93	175.442,65	3.183.630,97	5,22294748%
104	01/05/2023	199.652,58	22.945,46	176.707,12	3.006.923,84	5,55049014%
105	01/06/2023	199.652,58	21.671,87	177.980,71	2.828.943,14	5,91902947%
106	01/07/2023	199.652,58	20.389,11	179.263,47	2.649.679,66	6,33676480%
107	01/08/2023	199.652,58	19.097,10	180.555,48	2.469.124,18	6,81423816%
108	01/09/2023	199.652,58	17.795,78	181.856,80	2.287.267,37	7,36523525%
109	01/10/2023	199.652,58	16.485,08	183.167,51	2.104.099,87	8,00813701%
110	01/11/2023	199.652,58	15.164,93	184.487,65	1.919.612,22	8,76800837%
111	01/12/2023	199.652,58	13.835,27	185.817,31	1.733.794,90	9,67994021%
112	01/01/2024	199.652,58	12.496,02	187.156,56	1.546.638,34	10,79461937%
113	01/02/2024	199.652,58	11.147,12	188.505,46	1.358.132,88	12,18807611%
114	01/03/2024	199.652,58	9.788,50	189.864,08	1.168.268,81	13,97978654%
115	01/04/2024	199.652,58	8.420,09	191.232,49	977.036,32	16,36887752%
116	01/05/2024	199.652,58	7.041,82	192.610,76	784.425,55	19,71377738%
117	01/06/2024	199.652,58	5.653,61	193.998,97	590.426,58	24,73134282%
118	01/07/2024	199.652,58	4.255,40	195.397,19	395.029,39	33,09423941%
119	01/08/2024	199.652,58	2.847,10	196.805,48	198.223,92	49,82046390%
120	01/09/2024	199.652,58	1.428,66	198.223,92	-	100,00000000%

ANEXO VIII AO “TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 344ª E 345ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO”, CELEBRADO ENTRE A BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO E A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., E A SKIPTON S.A., A FNG ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA., A ZAFIR PARTICIPAÇÕES S.A. E O SR. JULIO CESAR ALGERI, NA QUALIDADE DE AVALISTAS, EM 01 DE SETEMBRO DE 2014

FATORES DE RISCO

1. A capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Lojistas – Os CRI são lastreados nas CCI, que representam os Créditos Imobiliários, oriundos dos Contratos de Locação. As CCI foram vinculadas aos CRI com o estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do restante do patrimônio da Securitizadora. Os Créditos Imobiliários correspondem (i) (a) ao aluguel mínimo e fixo mensal descrito nos Contratos de Locação Lojistas (“Aluguel Mínimo Lojistas”), atualizado monetariamente na periodicidade e com base na variação acumulada do índice de atualização previsto em cada Contrato de Locação Lojistas (“Índice”); (b) os acessórios do Aluguel Mínimo Lojistas fixados nos Contratos de Locação dos Lojistas, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, em especial a integralidade da indenização por rescisão contratual devida pelos Lojistas, despesas, custas, honorários, garantias, despesas, tributos, tarifas e seguros que, direta ou indiretamente, incidam ou venham incidir, em qualquer época, sobre os Imóveis e demais encargos contratuais e legais previstos no Contratos de Locação Lojistas; e (ii) (a) ao aluguel mínimo descrito no Contrato de Locação MPSC (“Aluguel Mínimo MPSC”), bem como (b) os acessórios do Aluguel Mínimo MPSC fixados no Contrato de Locação MPSC, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, em especial a integralidade da indenização por rescisão contratual devida pela MPSC, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação MPSC. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelas Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelos Lojistas, de suas obrigações assumidas no Contrato de Locação, em tempo hábil para o pagamento pela Securitizadora dos valores decorrentes dos CRI, e/ou da execução parcial ou integral das Garantias. Ainda, a ocorrência de eventos de qualquer natureza, inclusive de natureza econômica ou política, que afetem a situação econômico-financeira das Cedentes, poderá afetar negativamente a capacidade respectiva de honrar suas obrigações nos termos dos Documentos da

Operação e, por conseguinte, comprometer o pagamento pontual e integral dos CRI, inclusive a obrigação de pagamento assumida pelas Cedentes por força da Coobrigação descrita no Contrato de Cessão.

2. Débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Securitizadora – Este Termo de Securitização institui regime fiduciário sobre as CCI e sobre as Garantias, dentre outros ativos acima descritos, de forma que tais ativos se encontram vinculados à liquidação dos CRI e destacados do restante do patrimônio da Securitizadora, integrando o Patrimônio Separado. Este Termo de Securitização estabelece, dentre outras condições, que o Patrimônio Separado está isento de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora. Não obstante, o artigo 76 da MP nº 2.158-35 dispõe que o regime fiduciário e o Patrimônio Separado não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da Securitizadora, ainda que em virtude de outras operações por esta realizadas. Portanto, caso a Securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, o Patrimônio Separado poderá vir a ser alcançado para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações sob os CRI.

3. Baixa liquidez do mercado secundário de CRI – Os CRI serão registrados para negociação no mercado secundário. Os Titulares dos CRI poderão negociá-los nos mercados de balcão organizado ou bolsa de valores somente depois de decorridos 90 (noventa) dias de sua subscrição. O mercado secundário existente no Brasil para negociação de certificados de recebíveis imobiliários historicamente apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação dos CRI que possibilite aos respectivos Titulares dos CRI sua alienação nas condições que entendam convenientes.

4. Limitação de ativos - A Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos as CCI representativas dos Créditos Imobiliários, bem como as Garantias. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento dos pagamentos devidos pelas Cedentes sob as CCI afetará negativamente a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações sob os CRI.

5. Risco de Estrutura - A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos Investidores em

razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia e exequibilidade do arcabouço contratual e de suas respectivas garantias;

6. Dispensa do registro na CVM – Tendo em vista que os CRI serão colocados com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, sua oferta pública está automaticamente dispensada do registro de distribuição previsto no artigo 19, I da Lei nº 6.385/76 junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisará os documentos relacionados à emissão dos CRI. Os investidores devem, assim, buscar obter informações, para tomada de decisão de subscrição dos CRI, junto à instituição contratada para realizar a colocação pública destes valores mobiliários ou, junto à Securitizadora, em caso de aquisição no mercado secundário.

7. Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado - Os CRI estão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em impactos negativos na expectativa de rendimentos do Investidor, e/ou em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

8. Influência do Governo Federal sobre a economia brasileira - O Governo Federal intervém com frequência na economia brasileira e, ocasionalmente, faz mudanças significativas nas políticas, normas monetárias, fiscais, creditícias e tarifárias e regulamentos. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar outras políticas e regulamentos muitas vezes envolvem, entre outras medidas, controles de preço e de salário, aumentos ou diminuição nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, desvalorizações de moeda, controles de capital, limites sobre importações e outras medidas. Os negócios, a situação financeira, os resultados e o fluxo de caixa da Securitizadora e das Cedentes podem ser adversamente afetados por mudanças nas políticas ou regulamentação que envolvem ou afetam fatores como instabilidade econômica e social, inflação, controles cambiais e restrições a remessa de recursos para o exterior, dentre outros fatores. A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro, pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado brasileiro de valores mobiliários e dos valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras. Tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar a situação econômico-financeira da Securitizadora e das Cedentes, podendo inclusive afetar adversamente o adimplemento e/ou a negociação dos CRI.

9. Riscos relativos ao combate da inflação pelo Governo Federal - No passado, o Brasil registrou índices de inflação extremamente altos. A inflação e algumas medidas tomadas pelo Governo Federal com o objetivo de controlá-la, combinada com a especulação sobre

eventuais medidas governamentais a serem adotadas, tiveram efeito negativo sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa. Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Securitizadora e as Cedentes, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI.

10. Instabilidade cambial - Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira sofreu oscilações relevantes em relação ao dólar norte-americano e outras moedas ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Eventuais desvalorizações do Real podem acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo e, conseqüentemente, a situação econômico-financeira resultados da Securitizadora e das Cedentes, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais. Por outro lado, a valorização do Real frente ao dólar norte-americano pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação de produtos brasileiros.

11. Recente desenvolvimento da securitização imobiliária e inexistência de jurisprudência consolidada - A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, apenas recentemente houve um aumento relevante do volume de emissões de certificados de recebíveis imobiliários. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Securitizadora e das Cedentes. Ademais, ainda não existe jurisprudência consolidada a respeito de litígios que envolvam operações de securitização imobiliária.

12. Insuficiência das Garantias - Na hipótese de inadimplemento dos CRI, as Garantias poderão ser executadas para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. O

valor obtido com a execução das Garantias poderá não ser suficiente para resgate integral dos CRI. Nesta caso, serão ocasionadas perdas para os Titulares dos CRI.

13. Criação de novos tributos e aumento das alíquotas de tributos já existentes – A criação de novos tributos ou o aumento das alíquotas dos tributos atualmente incidentes sobre as atividades das Cedentes, bem como sobre financiamentos e quaisquer outros que afetem, direta ou indiretamente, o setor de atuação das Cedentes poderá acarretar efeito adverso relevante sobre sua situação econômico-financeira, comprometendo o pagamento dos Créditos Imobiliários e, por conseguinte, afetando o pagamento dos CRI.

14. Desapropriação dos Imóveis - Os Imóveis poderão ser objeto de desapropriação por utilidade pública, conforme o disposto no Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941. Consideram-se casos de utilidade pública, por exemplo, a segurança nacional, a defesa do Estado, a criação e melhoramento de centros de população e seu abastecimento regular de meios de subsistência, a construção de edifícios públicos, dentre outras hipóteses. Ainda, caso decorridos 5 (cinco) anos do início da cobrança da alíquota progressiva do Imposto Predial e Territorial Urbano (“IPTU”) relativo aos Imóveis em razão da não utilização ou da subutilização dos Imóveis, isto é, de seu aproveitamento em níveis inferiores aos determinados no plano diretor dos municípios em que se encontram, o Poder Executivo de referidos municípios poderá proceder à desapropriação dos Imóveis por descumprimento da função social da propriedade urbana, nos termos do artigo 8º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Em ambos os casos, caso seja realizada a desapropriação de todos ou qualquer dos Imóveis, até que seja devidamente formalizado o reforço das Garantias, é possível que estas se tornem insuficientes para o pagamento integral dos CRI na hipótese de necessidade de execução, o que poderá causar perdas para os Titulares de CRI.

15. Ausência de Auditoria das Demonstrações Financeiras. As Cedentes são sociedades que não estão sujeitas à obrigação de auditoria periódica de suas demonstrações financeiras por auditores independentes autorizados pela CVM. Deste modo, suas demonstrações financeiras podem não refletir a real situação econômico-financeira das Cedentes. A existência de eventuais inconsistências entre as demonstrações financeiras das Cedentes e as respectivas reais situações econômico-financeiras poderão resultar numa análise que venha a divergir da realidade econômico-financeira dessas sociedades e causar perdas aos Titulares dos CRI.

16. Questionamento Judicial da Atipicidade dos Contratos de Locação – Os Contratos de Locação foram celebrados entre os Lojistas e as Cedentes como um negócio jurídico atípico, de modo a afastar a aplicação de regras previstas na Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. No

entanto, ainda não existe no Brasil jurisprudência consolidada sobre contratos de locação atípica e, em caso de questionamento judicial dos Contratos de Locação, disposições desfavoráveis à estrutura da Operação constantes da Lei em comento podem vir a ser aplicadas aos Contratos de Locação, tais como, sem a elas se limitar, a possibilidade de revisão do valor dos aluguéis devidos e o afastamento ou limitação do valor das multas e encargos aplicáveis. Nestas hipóteses, os Titulares dos CRI poderão ter seu patrimônio afetado negativamente.

17. Prioridade de Pagamento dos CRI Seniores – Embora o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, em princípio, seja suficiente para saldar os valores devidos aos Titulares dos CRI Sênior e dos CRI Subordinados nas respectivas datas de pagamento, a Subordinação prevista para a Emissão dos CRI, no curso normal dos pagamentos das 5 (cinco) primeiras parcelas do Crédito Imobiliário, implicará no pagamento posterior (i) da recomposição do Fundo de Reserva, se for necessário e (ii) das parcelas de amortização e dos juros remuneratórios em relação aos CRI Subordinados. No caso de eventual Amortização Extraordinária e/ou Resgate Antecipado, os CRI Seniores também terão preferência no pagamento em relação aos CRI Subordinados.

18. Riscos relacionados ao quórum de deliberação em Assembleia Geral dos titulares dos CRI – As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI são aprovadas por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI Sênior em Circulação detidas pelos presentes, conforme estabelecido neste Termo de Securitização. Os Titulares dos CRI Subordinados podem ser obrigados a acatar decisões da maioria, ainda que manifestem voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência dos Titular dos CRI Subordinados em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

19. Decisões Desfavoráveis em processos judiciais - Segundo informações fornecidas pelas Cedentes, estas são rés em alguns processos judiciais relacionados às atividades que desenvolvem e ao curso normal de seus negócios, que não foram objeto de auditoria legal e cujos resultados podem ser desfavoráveis às Cedentes. Decisões desfavoráveis que alcancem valores substanciais ou impeçam a realização de seus negócios conforme inicialmente planejados poderão afetar negativamente a situação econômico-financeira das Cedentes e, portanto, afetar e comprometer a Coobrigação assumida pelas Cedentes e causar impacto financeiro adverso aos titulares de CRI.

20. Existem ações judiciais em curso que podem afetar a cadeia dominial dos Imóveis de propriedade da Kadima – Algumas ações judiciais relevantes podem impactar a cadeia dominial dos Imóveis de propriedade da Kadima. Decisões desfavoráveis no âmbito dessas ações judiciais podem tornar uma penhora judicial do segundo pavimento dos Imóveis válida e eficaz (“Penhora DM”). Essa Penhora DM corresponde a aproximadamente 18,60% (dezoito vírgula

sessenta por cento) dos alugueis fixos e variáveis recebidos nos últimos 12 (doze meses), e ao valor de R\$ 25.115.927,41 (vinte e cinco milhões, cento e quinze mil, novecentos e vinte e sete reais e quarenta e um centavos) em julho de 2014. Caso essas decisões desfavoráveis sejam proferidas, o fluxo de Créditos Imobiliários que são o lastro dos CRI poderão ser impactados de forma relevante, o que poderá ocasionar resultados negativos aos titulares de CRI.

21. Possibilidade de propositura de ação pauliana que impacte a cadeia dominial de parte dos Imóveis de propriedade da Kadima - Existe a possibilidade de ser pleiteada a anulação do negócio jurídico ocorrido no passado, que transferiu a propriedade de parte dos Imóveis (matrículas de nº 71.118, 71.119 e 71.120) para um terceiro que, por sua vez, os alienou à Kadima, tendo como argumento que a transação consistiu em fraude contra credores. Caso referida ação seja efetivamente proposta e, ao final do seu curso, decisões desfavoráveis à Kadima sejam efetivamente proferidas, a cadeia dominial da referida parcela dos Imóveis poderá ser afetada de forma relevante, o que poderá afetar negativamente o fluxo de Créditos Imobiliários que são o lastro dos CRI e, conseqüentemente, ocasionar resultados negativos aos titulares de CRI.

22. Existência de ações que podem afetar a cadeia dominial de parte dos Imóveis de propriedade da Kadima – Existem algumas ações judiciais que visam a anulação da adjudicação ocorrida no passado, por meio da qual a Kadima adquiriu a propriedade de parte dos Imóveis (matrículas de nº 71.121, 71.122, 71.123 e 73.533). Caso ao final do seu curso decisões desfavoráveis à Kadima sejam efetivamente proferidas, a cadeia dominial da referida parcela dos Imóveis poderá ser afetada de forma relevante, o que poderá afetar negativamente o fluxo de Créditos Imobiliários que são o lastro dos CRI e, conseqüentemente, ocasionar resultados negativos aos titulares de CRI.

23. Auditoria legal de escopo restrito das Cedentes e análise por amostragem dos Créditos Imobiliários – Foi realizada auditoria legal de escopo restrito das Cedentes, da MPSC, dos Imóveis e dos Contratos de Locação Lojistas, com a finalidade de avaliar a legalidade da operação. Ademais, os Contratos de Locação Lojistas, os quais, representados pelas CCI, serviram de lastro para emissão do CRI, foram objeto de análise por amostragem, com base em 20 (vinte) contratos escolhidos pelo Coordenador Líder, dentre aqueles que possuem maior rentabilidade dos respectivos alugueis. Diante do escopo restrito na auditoria legal, assim como da análise por amostragem dos Contratos de Locação Lojistas, diversos riscos relevantes podem não ter sido identificados, avaliados e/ou devidamente mensurados, tal como a possibilidade de ter ocorrido fraude nas transmissões de propriedade dos Imóveis que ocorreram no passado, o que poderá anular a atual propriedade dos Imóveis pelas Cedentes e, portanto, afetar o lastro dessa operação de securitização e as Garantias, assim como afetar de forma relevante e negativa o fluxo de Créditos Imobiliários que são o lastro dos CRI e, conseqüentemente, ocasionar resultados negativos aos titulares de CRI.

24. A Alienação Fiduciária está sendo lavrada sob condição suspensiva – Em razão da existência das CCB's Garantia ABC, as Cedentes constituíram alienação fiduciária em favor do Banco ABC sob as matrículas nº 105.765, 105.766, 105.767, 105.768, 105.769, 105.770 e 105.771 do Cartório de Registro de Imóveis do 1º Ofício de Maringá. Os recursos obtidos com emissão do CRI e o respectivo pagamento do valor da cessão serão utilizados em parte para quitação da Dívida Existente, e a consequente extinção da referida alienação fiduciária registrada nas matrículas nº 105.765, 105.766, 105.767, 105.768, 105.769, 105.770 e 105.771, sendo essa a condição suspensiva constante na Alienação Fiduciária. Caso as Cedentes não obtenham o cancelamento da mencionada alienação fiduciária ou caso o respectivo cartório não realize o registro da Alienação Fiduciária em razão da condição suspensiva, tal fato poderá acarretar a ocorrência de Evento de Aquisição Compulsória Não Automática, sem prejuízo de a Alienação Fiduciária não ser válida e eficaz perante terceiros, o que poderá afetar de forma relevante e negativa os titulares de CRI, pois os titulares do CRI não terão a garantia objeto da Alienação Fiduciária eficaz e exequível.

25. Eficácia da Garantia - Adicionalmente, há o risco de não constituição da Alienação Fiduciária dos Imóveis: nos termos da legislação aplicável, a Alienação Fiduciária dos Imóveis deverá ser registrada no registro de imóveis competente. Nos termos dos Documentos da Operação, o registro da Alienação Fiduciária dos Imóveis deverá ser realizada após a assinatura dos documentos e, portanto, subscrição dos CRI, sob pena de ocorrer uma hipótese de Recompra Compulsória não Automática. Desta forma, ao subscrever os CRI, os investidores assumem o risco de que eventual excussão da Garantia poderá ser prejudicada pela referida eventual falta de registro.

26. Manutenção do Registro de Companhia Aberta – A Securitizadora obteve seu registro de companhia aberta em 04 de setembro de 2000, sob o nº CVM 01875-9. A sua atuação como securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à companhia aberta, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando, assim, as suas emissões de CRI

27. Ausência de processo de diligência legal (*due dilligence*) da Emissora e de seu Formulário de Referência, bem como ausência de opinião legal sobre *due dilligence* da Emissora e de seu Formulário de Referência - A Emissora e seu Formulário de Referência não foram objeto de auditoria legal para fins desta Oferta, de modo que não há opinião legal sobre *due dilligence* com relação às obrigações e/ou contingências da Emissora.

28. Desconsideração dos Créditos Imobiliários. Com relação às Cedentes, os Créditos Imobiliários podem ser invalidados ou tornados ineficazes, impactando negativamente o fluxo de Créditos Imobiliários que são o lastro dos CRI, caso seja realizada em:

- (i) fraude contra credores, inclusive da massa, se no momento da cessão dos Créditos Imobiliários, qualquer das Cedentes esteja insolvente ou se com elas passe ao estado de insolvência;
- (ii) fraude de execução, caso (a) no momento da cessão dos Créditos Imobiliários, qualquer das Cedentes sejam sujeitos passivo de demanda judicial capaz de reduzi-las à insolvência; ou (b) sobre os Créditos Imobiliários pendesse demanda judicial fundada em direito real; e
- (iii) fraude à execução fiscal, se qualquer das Cedentes, quando da cessão dos Créditos Imobiliários, sendo sujeito passivo por débito para com a Fazenda Pública, por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispusesse de bens para total pagamento da dívida fiscal.

29. Demais Riscos - Os CRI estão 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 ou decisões judiciais. Os riscos descritos no presente Anexo não constituem um rol exaustivo, estando os Titulares dos CRI sujeitos a intercorrências de diversas ordens.