

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 335ª SÉRIE DA  
1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN  
SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Pelo presente instrumento,

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.374, 10º andar, CEP 01310-916, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o n.º 03.767.538/0001-14, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("Securizadora" ou "Emissora"); e,

na qualidade de agente fiduciário,

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, Barra da Tijuca, CEP 22631-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representado nos termos de seu estatuto social ("Agente Fiduciário")

(sendo a Securizadora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte").

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 335ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Termo de Securitização"), de acordo com a Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei 9.514/97"), com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414"), para formalizar a securitização de créditos imobiliários e a correspondente emissão de certificados de recebíveis imobiliários pela Emissora, conforme os termos e condições a seguir descritos:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

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

"Agente de Validação"

Empresa não pertencente ao grupo econômico da Devedora ou da Construtora, contratada para o acompanhamento do andamento das obras do Centro de



Distribuição.

"Agente Fiduciário" ou  
"Instituição Custodiante"

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, Barra da Tijuca, CEP 22631-000 inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91.

"Alienação Fiduciária"

Alienação fiduciária em garantia constituída sobre o Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, pela Cedente em favor da Securitizadora, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento: (i) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, relativas ao pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Locação, incluindo multas, juros de mora e multa moratória; (ii) de todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando à obrigação de Recompra Compulsória assumida nos termos da Cláusula 8.1 do Contrato de Cessão e à obrigação do pagamento da Multa Indenizatória assumida nos termos da Cláusula 8.7 do Contrato de Cessão; (iii) de todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando ao pagamento, em caso de descumprimento pela Cedente, da obrigação de Recompra Compulsória nos termos da Cláusula 8.1 do Contrato de Cessão, e da obrigação do pagamento da Multa Indenizatória nos termos da Cláusula 8.7 do Contrato de Cessão; e (iv) de todos os demais custos, despesas e encargos oriundos do Contrato de Locação, do Contrato de Cessão, da cobrança dos Créditos Imobiliários, da execução da Fiança, e da excussão da Alienação Fiduciária, além de eventuais tributos, taxas e comissões.

"Amortização Ordinária"

Amortização ordinária dos CRI, conforme sistemática do item 6.1.(p) deste Termo de Securitização.

2



<u>"Amortização Extraordinária"</u>	Amortização extraordinária dos CRI nos termos do item 6.1.(q) do presente Termo de Securitização.
<u>"Assembleia Geral"</u>	Assembleia dos titulares dos CRI, conforme Cláusula Dezessete deste Termo de Securitização.
<u>"Banco Depositário"</u> ou <u>"Banco Liquidante"</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 60.671.190/0001-04. .
<u>"Bens Vinculados"</u>	Tem o significado descrito no item 11.1.1. deste Termo de Securitização.
<u>"Boletim de Subscrição"</u>	Boletim de subscrição dos CRI.
<u>"Boletins de Medição"</u>	Boletins a serem elaborados pela Construtora, nos termos do Contrato de Construção, e validados pelo Agente de Validação, nos termos do Contrato de Cessão, às expensas da Cedente, para comprovação do cumprimento da evolução do Cronograma Físico-Financeiro da obra do Centro de Distribuição.
<u>"CCI"</u>	Cédula de Créditos Imobiliários Fracionária emitida, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, pela Cedente em 21 de novembro de 2013 nos termos da Lei 10.931/04, sem garantia real, representando a totalidade dos Créditos Imobiliários.
<u>"Cedente"</u>	<b>PIGHES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.</b> , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Paçandu, Estado do Paraná, na Avenida Ivaí, s/n.º, Centro, CEP 87140-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 16.704.491/0001-91.
<u>"Centro de Distribuição"</u>	O centro de distribuição a ser construído pela Construtora no Imóvel, nos termos do Contrato de Construção, e objeto de locação da Cedente à Devedora, nos termos do Contrato de Locação.
<u>"CETIP"</u>	CETIP S.A. – Mercados Organizados.
<u>"Código Civil"</u>	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme



alterada.

<u>"Código de Processo Civil"</u>	Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada.
<u>"Construtora"</u>	<b>BRASIL BATISTELLA CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.</b> , sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, na Rua José Paolillo, n.º 341, CEP 13484-495, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 51.420.677/0001-10.
<u>"Conta Centralizadora"</u>	Conta corrente n.º 6279-0, agência 3222-0, do Banco do Brasil S/A. (n.º 001) de titularidade da Securitizadora, destinada a receber os recursos provenientes dos pagamentos da totalidade dos Créditos Imobiliários.
<u>"Contrato de Alienação Fiduciária"</u>	O "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia", celebrado em 21 de novembro de 2013 entre Cedente e a Securitizadora, por meio do qual foi constituída a Alienação Fiduciária.
<u>"Contrato de Cessão"</u>	O "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado em 21 de novembro de 2013 entre Cedente e a Securitizadora, com interveniência da Fiadora, por meio do qual foi formalizada a cessão da CCI à Securitizadora.
<u>"Contrato de Construção"</u>	O "Contrato Particular de Prestação de Serviços de Construção Civil sob o Regime de Empreitada a Preço Global e Outras Avenças", celebrado em 14 de junho de 2013 entre a Cedente e a Construtora, conforme aditado em 04 de julho de 2013.
<u>"Contrato de Distribuição"</u>	O "Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Colocação sob Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 335ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização", celebrado em 21 de novembro de 2013 entre a Cedente, a Devedora, a Securitizadora e o Coordenador Líder.
<u>"Contrato de Locação"</u>	O "Instrumento Particular de Contrato de Locação de



Imóvel na Modalidade *Built To Suit* e Outras Avenças", celebrado em 21 de novembro de 2013 entre a Cedente e a Devedora, tendo por objeto a locação do Centro de Distribuição.

"Coordenador Líder"

**BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, sociedade integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, nº 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 24.933.830/0001-30.

"Créditos Imobiliários"

Os créditos imobiliários representados pela CCI, correspondentes à fração de 85,47% (oitenta e cinco inteiros e quarenta e sete centésimos por cento) da totalidade dos créditos devidos pela Devedora à Cedente em decorrência do Contrato de Locação, correspondente aos valores do aluguel fixo mensal, contraprestação ao investimento realizado pela Cedente na aquisição do Imóvel e na construção do Centro de Distribuição, bem como à efetiva locação do Centro de Distribuição pelo prazo mencionado no Contrato de Locação e, em conjunto com todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força do Contrato de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais. Os valores devidos pela Devedora à Cedente nos termos da Cláusula 4.4 do Contrato de Locação não integram o conceito de Créditos Imobiliários.

"CRI"

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 335ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora.

"CRI em Circulação"

Para fins de verificação de quórum, todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora, a Cedente e a Devedora possuem, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores, acionistas ou conselheiros e respectivos cônjuges.



<u>"Cronograma Físico-Financeiro da Obra"</u>	Cronograma físico-financeiro da construção do Centro de Distribuição, nos termos do Contrato de Construção.
<u>"CVM"</u>	Comissão de Valores Mobiliários.
<u>"Data de Emissão"</u>	O dia 25 de novembro de 2013.
<u>"Data de Integralização"</u>	A data de subscrição e efetiva integralização dos CRI, que será a Data de Emissão.
<u>"Data de Vencimento"</u>	O dia 10 de novembro de 2023.
<u>"Devedora" ou "Fiadora"</u>	<b>COMPANHIA SULAMERICANA DE DISTRIBUIÇÃO</b> , sociedade por ações de capital fechado, com sede na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Avenida Carlos Correia Borges, n.º 1.188, CEP 87060-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.517.841/0001-97.
<u>"Dia Útil"</u>	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado nacional.
<u>"Documentos da Operação"</u>	O Contrato de Locação, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão, o Contrato de Alienação Fiduciária, este Termo de Securitização, o Boletim de Subscrição dos CRI e o Contrato de Distribuição, bem como seus eventuais aditamentos, quando referidos em conjunto.
<u>"Emissão"</u>	335ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora.
<u>"Empréstimo Ponte"</u>	Empréstimo ponte obtido por meio da emissão de Cédula de Crédito Bancário n.º 20/00718-3, em face do Banco do Brasil S.A., no valor de até R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) com vencimento em 14 de dezembro de 2013.
<u>"Escritura de Emissão de CCI"</u>	O "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, e Outras Avenças", celebrado em 21 de novembro de 2013 entre a Cedente e a Instituição Custodiante, tendo por objeto a emissão da CCI.
<u>"Fluxo de Pagamentos"</u>	Fluxo de pagamentos constante no Anexo II deste Termo de Securitização;

*W*

*R*

*L*

*PK*



<u>"Fiança"</u>	Garantia fidejussória, na forma de fiança prestada pela Fiadora, nos termos da Cláusula Quinta do Contrato de Cessão, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento: (i) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando à obrigação de Recompra Compulsória prevista na Cláusula 8.1. do Contrato de Cessão e à obrigação de pagamento da Multa Indenizatória prevista na Cláusula 8.7. do Contrato de Cessão; e (ii) todos os demais custos, despesas e encargos oriundos do Contrato de Cessão, da cobrança dos Créditos Imobiliários, da execução da Fiança e da excussão da Alienação Fiduciária, além de eventuais tributos, taxas e comissões.
<u>"Garantias"</u>	A Alienação Fiduciária e a Fiança, quando referidas em conjunto.
<u>"IGP-M/FGV"</u>	Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
<u>"Imóvel"</u>	O imóvel objeto da matrícula n.º 102.788 do 1º Registro de Imóveis da Comarca da Maringá, Estado do Paraná, sobre o qual está sendo construído o Centro de Distribuição.
<u>"Instrução CVM 414"</u>	Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 476"</u>	Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>"Investidores" ou "Titulares dos CRI"</u>	Detentores dos CRI em Circulação.
<u>"IPCA/IBGE"</u>	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
<u>"Lei das Sociedades por Ações"</u>	Lei n.º 6.404, de 15 de setembro de 1976, conforme alterada.



"Lei 4.728/65"	Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada.
"Lei 9.514/97"	Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
"Lei 10.931/04"	Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
"Multa Indenizatória"	Os valores que deverão ser pagos pela Cedente à Emissora na ocorrência quaisquer dos eventos previstos no item 8.7 do Contrato de Cessão, o qual corresponderá ao montante necessário à liquidação integral dos CRI, nos termos da Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização.
"Oferta Restrita"	A oferta pública de distribuição primária dos CRI, que será realizada com esforços restritos de colocação, em regime de garantia firme de colocação, nos termos da Instrução CVM 476 e Instrução CVM 414.
"Patrimônio Separado"	O patrimônio separado previsto na Lei 9.514/97, a ser constituído pela Securitizadora mediante emissão dos CRI, conforme descrito na Cláusula Doze deste Termo de Securitização.
"Preço de Recompra Facultativa"	A soma do Prêmio de Recompra Facultativa e do Valor de Recompra Facultativa, nos termos da Cláusula 9.5 deste Termo de Securitização.
"Prêmio de Recompra Facultativa"	O prêmio devido pela Cedente na hipótese de Recompra Facultativa (conforme definido na Cláusula 8.6 do Contrato de Cessão), nos termos da Cláusula 9.5 deste Termo de Securitização.
"Resgate Antecipado Obrigatório"	O resgate antecipado obrigatório dos CRI, na hipótese de ocorrência de Recompra Compulsória (conforme definido na Cláusula 8.1 do Contrato de Cessão), previsto na Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização.
"Regime Fiduciário"	O regime patrimonial instituído pela Lei 9.514/97, que segrega os Créditos Imobiliários, as Garantias e o Seguro Patrimonial que lastreiam a emissão do CRI do patrimônio da companhia securitizadora, até o pagamento integral do CRI, isentando os créditos de ações ou execuções de

*W*

*Ø*

*2*  
*MB*





credores da companhia securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.

"Seguro Patrimonial"

O seguro patrimonial para proteção do Centro de Distribuição, com valor de garantia suficiente para a sua reconstrução em caso de sinistro, total ou parcial, e a sua respectiva reposição ao estado anterior ao sinistro, que se tornará vigente a partir da imissão da Devedora na posse do Centro de Distribuição, e deverá (i) oferecer coberturas securitárias de acordo com as condições, potencial de risco e peculiaridades do Centro de Distribuição e (ii) ser contratado com seguradora de primeira linha à época da contratação da apólice e de suas renovações, tendo a Securitizadora como única beneficiária, em benefício do Patrimônio Separado, de forma que quaisquer valores creditados a título de indenização do Seguro Patrimonial sejam creditados diretamente na Conta Centralizadora.

"Termo de Securitização"

O presente Termo de Securitização, conforme definido no preâmbulo.

"Valor de Cessão"

O valor certo e ajustado de R\$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais), a ser pago pela Securitizadora para a Cedente, em contrapartida à cessão da CCI, conforme Cláusula Quinta deste Termo de Securitização.

"Valor de Recompra Compulsória Integral"

O valor a ser pago pela Cedente na hipótese de Recompra Compulsória, conforme previsto na Cláusula 8.1 do Contrato de Cessão e nos termos da Cláusula 9.1 deste Termo de Securitização.

"Valor de Recompra Facultativa"

O valor de recompra facultativa devido pela Cedente na hipótese de Recompra Facultativa (conforme definido na Cláusula 8.6 do Contrato de Cessão), nos termos da Cláusula 9.5 deste Termo de Securitização.

Outros termos iniciados com letras maiúsculas, quando aqui utilizados, terão o significado a eles atribuído no corpo deste Termo de Securitização ou nos demais Documentos da Operação.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DA AUTORIZAÇÃO PARA EMISSÃO**

9



2.1. A Emissora está autorizada a realizar, nos termos de seu Estatuto Social e da Reunião do Conselho de Administração, realizada em 10 de janeiro de 2011, a presente Emissão.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

3.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários, as Garantias e o Seguro Patrimonial, incluindo seus respectivos acessórios, aos CRI objeto da Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

### **CLÁUSULA QUARTA - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

#### ***Origem da CCI e Outras Características***

4.1. A CCI vinculada ao presente Termo de Securitização corresponde ao direito de recebimento dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação.

4.2. A CCI foi custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do §4º, do artigo 18, da Lei 10.931/04.

4.3. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização encontram-se descritas e individualizadas no Anexo I a este Termo de Securitização.

#### ***Prazos e Condições dos Créditos Imobiliários***

4.4. Os Créditos Imobiliários compreendem: (i) o direito de recebimento de 100% (cem por cento) do somatório dos aluguéis mensais devidos nos termos do Contrato de Locação com exceção da parcela referente à tributação incidente sobre o valor dos aluguéis mensais, nos termos da Cláusula 4.4 do Contrato de Locação; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força do Contrato de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros, encargos moratórios, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais porventura devidos.

4.4.1. Anualmente, o valor dos aluguéis integrantes dos Créditos Imobiliários será reajustado monetariamente, de acordo com a variação percentual acumulada do IPCA/IBGE. Caso o IPCA/IBGE seja extinto ou considerado legalmente inaplicável, os valores em questão passarão automaticamente a ser corrigidos pela variação positiva do IGP-M/FGV ou, na impossibilidade de utilização deste, por 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 Devedora e pelos investidores dos CRI, e deverá ser indicado em aditivo contratual.

- 4.4.2. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer dos Créditos Imobiliários serão devidos pela Devedora: (i) multa moratória de 2% (dois por cento) do valor devido e não pago; e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die* até o efetivo pagamento.
- 4.4.3. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser feitos diretamente na Conta Centralizadora de titularidade da Securitizadora, observados os termos do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão.

#### **Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários**

4.5. Caberá à Securitizadora a cobrança dos Créditos Imobiliários, na forma, tempo e modo assinalados neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

4.5.1. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários serão exercidas pela Securitizadora, conforme disposto neste Termo de Securitização e compreenderão no mínimo as seguintes tarefas:

- (i) acompanhamento da evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação, apurando e informando a Devedora, conforme o caso, os valores devidos, nos termos desse instrumento; e
- (ii) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de qualquer liquidação, deles dando quitação.

4.5.2. Nos termos do Contrato de Cessão, o atendimento pessoal da Devedora, no que se refere (i) às questões que envolvam diretamente o Centro de Distribuição e sua execução, deverá ser realizado pela Cedente, e (ii) com relação às questões financeiras pactuadas no Contrato de Locação, deverá ser realizado exclusivamente pela Securitizadora.

4.5.3. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário relatórios anuais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento dos Créditos Imobiliários sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos e respectivo saldo devedor.

4.5.4. Caso eventuais valores pagos pela Devedora, sejam recebidos pela Securitizadora que atuará na qualidade de mandatária da Devedora, nos termos do art. 653 e



seguintes do Código Civil, depois da liquidação total do Patrimônio Separado, tais valores serão devolvidos à Cedente em até 2 (dois) Dias Úteis do seu recebimento.

#### **CLÁUSULA QUINTA - CESSÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PAGAMENTO DO VALOR DE CESSÃO**

5.1. A Cedente, por meio do Contrato de Cessão, cedeu e transferiu à Securitizadora, que, por sua vez, adquiriu da Cedente, observados os termos e condições do Contrato de Cessão, a CCI representativa dos Créditos Imobiliários.

5.1.1. O Contrato de Cessão não representa a assunção pela Securitizadora das obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Locação.

5.2. Em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários pela Cedente à Securitizadora, e por todas as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, a Securitizadora compromete-se a pagar à Cedente o Valor de Cessão.

5.2.1. Os recursos referentes ao pagamento do Valor de Cessão pela Securitizadora à Cedente serão depositados pelo Coordenador Líder na Conta Centralizadora após a subscrição e integralização dos CRI e serão liberados conforme previsto no Contrato de Cessão.

5.2.2. O Valor da Cessão deverá ser destinado: (i) para o pagamento das despesas *flat* da Emissão, descritas no Anexo I do Contrato de Cessão, (ii) para o pagamento do Empréstimo Ponte, (iii) para o ressarcimento de despesas incorridas pela Cedente relativas aos pagamentos realizados à Construtora no âmbito do Contrato de Construção; e (iv) para o pagamento da construção do Centro de Distribuição, de acordo com o acompanhamento do Cronograma Físico Financeiro da Obra e das medições da obra do Centro de Distribuição por meio dos Boletins de Medição elaborados pela Construtora, desde que devidamente validados pelo Agente de Validação.

5.2.3. Os recursos retidos na Conta Centralizadora serão aplicados em títulos públicos federais ou certificados de depósito bancário de emissão do banco da Conta Centralizadora, com liquidez diária e sem período de carência, e os valores que sobejarem após o término das obras do Centro de Distribuição serão devolvidos à Cedente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis do último pagamento realizado à Construtora.

5.2.4. Na hipótese de não colocação dos CRI, a Cedente não fará jus ao Valor de Cessão.

5.3. Os Boletins de Medição serão elaborados quinzenalmente pela Construtora, devendo ser validados pelo Agente de Validação, às expensas da Cedente, e posteriormente



apresentados pela Cedente à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário, para comprovação do cumprimento da evolução do Cronograma Físico-Financeiro da Obra. O Agente Fiduciário deverá manter os Boletins de Medição em sua sede à disposição dos Investidores.

5.4. Qualquer aditamento ao Contrato de Construção que impacte na metodologia de acompanhamento ou no prazo máximo para finalização da obra do Centro de Distribuição, ou na forma de pagamento à Construtora, ou ainda ao Contrato de Locação do qual acarrete a redução, por qualquer razão, do valor dos Créditos Imobiliários ou a alteração das condições e procedimentos de pagamento dos Créditos Imobiliários, deverá ser precedido de prévia e expressa notificação e anuência, respectivamente, da Securitizadora.

5.5. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente responsabiliza-se pela existência integral, exigibilidade, legitimidade e correta formalização dos Créditos Imobiliários derivados do Contrato de Locação, os quais dão origem ao lastro da CCI.

#### CLÁUSULA SEXTA - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

6.1. A emissão dos CRI objeto deste Termo de Securitização pela Securitizadora observará as seguintes condições e características:

- (a) Emissão: 1ª;
- (b) Série: 335ª;
- (c) Quantidade de CRI: 34 (trinta e quatro);
- (d) Valor Global da Série: R\$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais);
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (f) Prazo da Emissão: 3.637 (três mil, seiscentos e trinta e sete) dias;
- (g) Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários na forma do artigo 9º da Lei 9.514/1997, nos termos da Cláusula Onze abaixo;
- (h) Forma. Os CRI serão emitidos na forma escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela CETIP enquanto os CRI estiverem eletronicamente custodiados na CETIP;
- (i) Destinação dos Recursos. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI, deduzidas as despesas de estruturação e emissão do CRI, serão utilizados pela



Emissora para quitação do Empréstimo Ponte, e pagamento dos valores devidos pela Cedente à Construtora no âmbito do Contrato de Construção;

- (j) Local e Data de Emissão: Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é o dia 25 de novembro de 2013. O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo;
- (k) Período de Carência: Os CRI contarão com prazo de carência de 10 (dez) meses contados da Data de Emissão para o pagamento do valor principal e da Remuneração dos CRI ("Período de Carência"). Os juros calculados durante o período de carência serão incorporados ao saldo do valor nominal dos CRI, mensalmente nas datas definidas na tabela do Anexo II (cada uma, uma "Data de Incorporação"), sendo o primeiro pagamento realizado em 09 de outubro de 2014;
- (l) Data de Vencimento: Observadas as hipóteses de Amortização Extraordinária e de Resgate Antecipado Obrigatório, os CRI terão prazo de duração de 3.637 (três mil seiscentos e trinta e sete) dias contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 10 de novembro de 2023;
- (m) Garantias: a Emissão conta com garantia real e fidejussória, conforme previsto na Cláusula Sétima deste Termo de Securitização;
- (n) Remuneração: A remuneração dos CRI será composta por atualização monetária anual, com base na variação positiva do IPCA/IBGE, acrescida de juros remuneratórios à taxa de 7,11% (sete inteiros e onze centésimos por cento) ao ano, com base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. A atualização monetária do CRI será realizada em novembro de cada ano ("Mês de Atualização"), ou Dia Útil imediatamente posterior, a partir da Data de Emissão e calculada de acordo com a seguinte forma:

$$VNa = (VNb) \times C$$

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado dos CRIs, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário de emissão dos CRIs, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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



Onde:

NIn= Número índice do segundo mês imediatamente anterior ao Mês de Atualização.  
NI0 = Número índice do segundo mês imediatamente anterior ao último Mês de Atualização. O primeiro número índice utilizado será o referente ao mês de setembro de 2013.

O número índice do IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

Os juros remuneratórios serão capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro-rata temporis*, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data de Emissão até o vencimento, sendo calculados da seguinte forma:

$$J = VNa \times (Fator de Juros - 1)$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido acima.

Fator de Juros = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$FatordeJuros = \left[ \left( \frac{i}{100} \right) + 1 \right]^{\frac{dup}{252}}$$

Onde:

i = 7,11;

dup = número de Dias Úteis entre a Data de Emissão, de incorporação, ou último vencimento de juros, conforme o caso, e a data de cálculo.

(o) Periodicidade de Pagamento da Remuneração. Os valores relativos à Remuneração dos CRI deverão ser pagos mensalmente, após o Período de Carência, nos dias constantes



do Anexo II, sendo que o primeiro pagamento será realizado em 09 de outubro de 2014 (cada data, uma "Data de Pagamento da Remuneração");

(p) Preço de Subscrição e Forma de Integralização: Os CRI serão subscritos em uma única data pelo seu Valor Nominal Unitário e serão integralizados à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição, de acordo com as normas de liquidação aplicáveis à CETIP ("Data de Integralização"), na mesma Data de Emissão dos CRI;

(q) Amortização Ordinária: Cada CRI será amortizado mensal e sucessivamente a partir de 09 de outubro de 2014, inclusive, até a Data de Vencimento, inclusive, ou seja, 10 de novembro de 2023, nas Datas de Pagamento da Remuneração, e de acordo com os percentuais indicados no fluxo de pagamento constante do Anexo II deste Termo de Securitização ("Amortização Ordinária"), calculados obedecendo a seguinte expressão:

$$AM_i = VN_a \times Tai,$$

Onde:

$AM_i$  = valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$VN_a$  = Conforme definido acima.

$Tai$  = i-ésima taxa de amortização informada com todas as casas decimais, conforme definido na tabela de amortização dos CRI constante no Anexo II a este Termo de Securitização.

Caso o IPCA/IBGE deixe de ser publicado ou ocorra a impossibilidade ou impedimento de sua utilização, a atualização monetária dos CRI passará a ser realizada pela variação positiva do IGP-M/FGV, ou, em caso de sua inexistência, ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice deverá ser o mesmo índice pactuado no Contrato de Locação, e será sugerido pela Devedora e aprovado pelos investidores dos CRI, devendo ser indicado em aditivo contratual. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora prevista neste Termo de Securitização não houver divulgação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo nos termos acima, será aplicado o último índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

(r) Amortização Extraordinária: Os CRI serão amortizados extraordinariamente nas hipóteses previstas na Cláusula Nona abaixo;





(s) Resgate Antecipado Total: Os CRI serão resgatados antecipadamente nas hipóteses previstas na Cláusula Nona abaixo;

(t) Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Securitizadora, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu respectivo vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos;

(u) Encargos Moratórios dos CRI: Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, em razão do não pagamento, pela Devedora e/ou pela Cedente, conforme aplicável, dos valores devidos nos termos dos respectivos Documentos da Operação, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos seguintes encargos moratórios, os quais, quando do seu recebimento pela Securitizadora, deverão ser integralmente transferidos aos titulares dos CRI:

- (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e
- (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die* até o efetivo pagamento.

Caso o atraso no pagamento decorra de culpa ou dolo da Securitizadora no cumprimento de suas respectivas atribuições, a Securitizadora será responsável pelo pagamento dos encargos moratórios acima previstos;

v) Publicidade: Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal "O Dia" do Estado de São Paulo, ou, caso seja possível contatar todos os investidores, por meio eletrônico com comprovação de recebimento de e-mail ou mediante notificação com aviso de recebimento devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação no mínimo 1 (um) Dia Útil antes da sua ocorrência.

x) Registro para Distribuição e Negociação. Os CRI serão registrados para distribuição primária e para negociação secundária no módulo CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a liquidação e a custódia eletrônica realizadas pela CETIP.

w) Classificação de Risco: Não haverá classificação de risco para a Emissão.

## CLÁUSULA SÉTIMA – DAS GARANTIAS

7.1. Foram constituídas, no âmbito da Emissão, a Fiança e a Alienação Fiduciária, sob as seguintes condições.



7.2. Fiança: Nos termos do Contrato de Cessão, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento: (i) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando à obrigação de Recompra Compulsória prevista na Cláusula 8.1. do Contrato de Cessão e à obrigação de pagamento da Multa Indenizatória prevista na Cláusula 8.7. do Contrato de Cessão; e (ii) todos os demais custos, despesas e encargos oriundos do Contrato de Cessão, da cobrança dos Créditos Imobiliários, da execução da Fiança, e da excussão da Alienação Fiduciária, além de eventuais tributos, taxas e comissões, a Fiadora, constituiu-se, para os efeitos Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, fiadora e devedora solidária, sem benefício de ordem, observados os termos e condições descritos no Contrato de Cessão.

7.3. Alienação Fiduciária: Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento: (i) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, relativas ao pagamento dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Locação, incluindo multas, juros de mora e multa moratória; (ii) de todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando à obrigação de Recompra Compulsória assumida nos termos da Cláusula 8.1 do Contrato de Cessão e à obrigação do pagamento da Multa Indenizatória assumida nos termos da Cláusula 8.7 do Contrato de Cessão; (iii) de todas as obrigações pecuniárias assumidas pela Devedora no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando ao pagamento, em caso de descumprimento pela Cedente, da obrigação de Recompra Compulsória nos termos da Cláusula 8.1 do Contrato de Cessão, e da obrigação do pagamento da Multa Indenizatória nos termos da Cláusula 8.7 do Contrato de Cessão; e (iv) de todos os demais custos, despesas e encargos oriundos do Contrato de Locação, do Contrato de Cessão, da cobrança dos Créditos Imobiliários, da execução da Fiança, e da excussão da Alienação Fiduciária, além de eventuais tributos, taxas e comissões, nos termos da Lei 9.514/1997, do artigo 66-B da Lei n 4.728/65, com a nova redação dada pelo artigo 55 da Lei 10.931/2004 e dos artigos 1.361 e seguintes do Código Civil, a Cedente alienou e transferiu, de forma irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária, o domínio resolúvel e a posse indireta do Imóvel, em favor da Securitizadora.

#### **CLÁUSULA OITAVA - PROCEDIMENTO DE COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO**

8.1. A distribuição primária dos CRI será pública com esforços restritos, com regime de garantia firme de colocação, com intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição, conforme previsto no artigo 2º da Instrução CVM 476, observados os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição.

8.2. Em observância ao disposto na Instrução CVM 476, a Oferta Restrita será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, observado que (i) somente será permitida ao Coordenador Líder a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados



(conforme abaixo definido) e (ii) os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

8.2.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados após 90 dias contados da data de subscrição ou aquisição pelos Investidores Qualificados, assim definidos nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 476 ("Investidores Qualificados").

8.3. Nos termos da Instrução CVM 476, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada do registro perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada.

8.4. A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro perante a Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais - ANBIMA, de que trata o artigo 25, parágrafo 1º, do Código de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.

8.5. O valor mínimo de aplicação pelos Investidores Qualificados nos CRI objeto da Oferta Restrita será de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). A Oferta Restrita dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI e/ou quando do encerramento do prazo de colocação previsto no Contrato de Distribuição, o que ocorrer primeiro.

#### CLÁUSULA NONA – DO RESGATE ANTECIPADO

##### *Resgate Antecipado Obrigatório*

9.1. Os CRI serão resgatados integral e antecipadamente (i) na ocorrência de uma das hipóteses de Recompra Compulsória previstas no item 8.1. do Contrato de Cessão e consequente pagamento, pela Cedente, do valor correspondente ao saldo devedor atualizado dos CRI, acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado ("Valor de Recompra Compulsória" e "Resgate Antecipado Obrigatório"), (ii) no exercício pela Cedente da opção de Recompra Facultativa prevista na Cláusula 8.6. do Contrato de Cessão e 9.5. abaixo, e (iii) na ocorrência de um dos eventos previstos no item 8.7. do Contrato de Cessão e consequente pagamento, pela Cedente, da Multa Indenizatória.

9.2. O Resgate Antecipado Obrigatório deverá ser realizado em até 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento pela Securitizadora do Valor de Recompra Compulsória Integral ou da Multa Indenizatória, conforme o caso, pelo valor equivalente ao Valor Nominal Unitário não amortizado, acrescido da Remuneração devida e ainda não paga até a data de Resgate Antecipado Obrigatório, sem acréscimo de qualquer prêmio ou penalidade ("Preço de Resgate").

9.3. O Resgate Antecipado Obrigatório será operacionalizado por meio de comunicação enviada pela Emissora ao Agente Fiduciário, o qual informará os Titulares dos CRI com



antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis contados da data prevista para o Resgate Antecipado Total ("Comunicação de Resgate Antecipado"), a qual deverá descrever os termos e condições do Resgate Antecipado Obrigatório, incluindo: (a) a data prevista para o efetivo resgate dos CRI e o efetivo pagamento aos Titulares dos CRI; (b) o Preço de Resgate; e (c) as demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares dos CRI.

9.4. Para os CRI custodiados eletronicamente no CETIP21, a operacionalização do Resgate Antecipado Total seguirá os procedimentos adotados pela CETIP, a qual deverá ser notificada pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis de sua realização. Adicionalmente, a Comunicação de Resgate Antecipado deverá ser enviada ao Banco Liquidante dos CRI, com antecedência mínima de 1 (um) Dia Útil da data do Resgate Antecipado Obrigatório.

9.5. Além da Recompra Compulsória, nos termos da Cláusula 8.6. do Contrato de Cessão, a Cedente poderá realizar, a partir do 3º (terceiro) aniversário da Data de Emissão e sem necessidade de anuência dos investidores dos CRI, a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários pelo valor correspondente ao saldo devedor atualizado dos CRI, acrescido de eventuais despesas do Patrimônio Separado ("Valor de Recompra Facultativa"), acrescido de prêmio sobre o saldo devedor atualizado, cujo percentual observará a tabela abaixo ("Prêmio de Recompra Facultativa" e, somado ao Valor de Recompra Facultativa, "Preço de Recompra Facultativa"), desde que mediante prévia notificação por escrito à Emissora, com 30 (trinta) dias corridos de antecedência.

Ano de Vigência	3º	4º	5º	6º	7º	8º	9º	10º
Prêmio (%)	2,83	2,48	2,12	1,76	1,41	1,05	0,70	0,35

9.5.1. Caso (i) a Cedente deixe de efetivar a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários no prazo assinalado na Cláusula 8.6. do Contrato de Cessão, ou (ii) seja desrespeitado o prazo de 30 (trinta) dias corridos de antecedência mínima para notificação à Securitizadora da sua intenção de realizar a Recompra Facultativa, sujeitar-se-á ao pagamento de uma multa indenizatória de 1% (um por cento) calculada sobre o Valor de Recompra Facultativa. Independente da penalidade acima pactuada, a Cedente responderá pela reparação das perdas e danos a que der causa em razão da inexecução das obrigações ora assumidas .

9.5.2. A Securitizadora obriga-se desde já a utilizar todos os recursos provenientes do pagamento do Preço de Recompra Facultativa para a amortização extraordinária dos CRI, bem como para cumprir as demais obrigações do Patrimônio Separado, se houver, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos respectivos recursos da Cedente.



## CLÁUSULA DÉCIMA - PAGAMENTO DE CUSTOS E DESPESAS

10.1. A Securitizadora será responsável pelo pagamento das seguintes despesas: (i) todas as despesas com a obtenção e manutenção, nos prazos legalmente exigidos, de todas e quaisquer licenças, aprovações, autorizações e alvarás legalmente exigidos para o regular funcionamento da Securitizadora; (ii) despesas com o registro da documentação societária da Securitizadora; e (iii) despesas com a publicação da documentação societária da Securitizadora, desde que relacionados à esta Emissão.

10.2. Nos termos do Contrato de Cessão, foram deduzidas para obtenção do Valor de Cessão as despesas relacionadas a emissão e estruturação dos CRI e da Emissão, previstas no Anexo II do Contrato de Cessão. A Cedente também será responsável pelo pagamento, direto ou indireto, das despesas recorrentes dos CRI, bem como por despesas eventuais necessárias na vida dos CRI, tais como as incorridas com a convocação e realização de Assembleia Geral.

10.3. O Patrimônio Separado deverá arcar com eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas nos itens 10.1. e 10.2. acima, incluindo, sem limitação:

- (a) aquelas cuja responsabilidade não seja expressamente atribuída a outra pessoa;
- (b) relacionadas à cobrança de quaisquer valores devidos pela Devedora nos Documentos da Operação, exceto quanto às cobranças ordinárias dos valores dos Créditos Imobiliários, que serão pagas pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão; e
- (c) a extração de quaisquer tipos de certidões judiciais ou extrajudiciais.

10.4. Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos titulares do CRI são de inteira responsabilidade do Patrimônio Separado.

10.5. No caso de destituição da Securitizadora, conforme previsto neste Termo de Securitização, as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em Assembleia Geral dos titulares dos CRI e seus valores adiantados ao Agente Fiduciário, extraídos do Patrimônio Separado, na data da respectiva aprovação.

10.6. Em razão do disposto no item 10.5. acima, as despesas a serem adiantadas pelo Patrimônio Separado, na defesa dos interesses dos titulares do CRI incluem: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas



em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar ou executar os créditos oriundos de qualquer dos Documentos da Operação; (iii) despesas com viagens, estadias e alimentação incorridas pelos administradores do Agente Fiduciário ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ele contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos ou cobrança dos créditos oriundos de qualquer dos Documentos da Operação; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Patrimônio Separado para cobertura do risco da sucumbência; e (v) as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

## CLÁUSULA ONZE – DO REGIME FIDUCIÁRIO

### 11.1. Vínculo à Emissão dos CRI

11.1.1. Os Créditos Imobiliários, as Garantias, o Seguro Patrimonial, assim como todos os direitos, garantias, valores, multas, indenizações e prerrogativas descritos nos Documentos da Operação, e todas e quaisquer outras garantias descritas ou no futuro incluídas ou somadas aos Documentos da Operação são expressamente vinculados à Emissão dos CRI ("Bens Vinculados").

### 11.2. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Bens Vinculados

11.2.1. Nos termos dos artigos 9º e 10 da Lei 9.514/97, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretratável, regime fiduciário sobre os Bens Vinculados, o qual está submetido às seguintes condições:

- (a) os créditos relativos aos Bens Vinculados, incluindo quaisquer recursos que sejam ou venham a ser mantidos na Conta Centralizadora, destacam-se do patrimônio da Securitizadora e constituem patrimônio separado ("Patrimônio Separado");
- (b) a CCI é afetada neste ato como lastro da Emissão dos CRI;
- (c) o agente fiduciário do Patrimônio Separado será o Agente Fiduciário, e os beneficiários do Patrimônio Separado serão os titulares dos CRI; e
- (d) o Patrimônio Separado será liquidado na forma prevista na Cláusula 12.4 deste Termo de Securitização.



11.2.2. Os deveres, responsabilidades, forma de atuação, remuneração, condições e forma de destituição ou substituição do Agente Fiduciário estão descritos na Cláusula Dezesesseis abaixo.

11.2.3 Os Bens Vinculados, incluindo quaisquer recursos que sejam ou venham a ser mantidos na Conta Centralizadora:

- (a) não se confundem com o patrimônio da Securitizadora;
- (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete a liquidação da totalidade dos CRI objeto da presente Emissão;
- (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, exceto no que se refere a quaisquer recursos que sejam ou venham a ser mantidos na Conta Centralizadora, os quais, embora componham o Patrimônio Separado, se destinam à realização das obras do Centro de Distribuição;
- (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Devedora, da Cedente e/ou da Securitizadora;
- (e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Devedora, da Cedente e/ou da Securitizadora; e
- (f) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que está afetada.

### 11.3. Valores Recebidos

11.3.1. Todos os valores recebidos pela Securitizadora em função da vinculação aqui estabelecida ou em razão do Patrimônio Separado deverão ser aplicados exclusivamente para o pagamento dos CRI, abatidas eventuais despesas incorridas e não pagas nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação, exceto com relação à utilização do Seguro Patrimonial para reconstrução do Centro de Distribuição nas hipóteses de ocorrência de sinistro parcial ou total, nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de Locação.

## CLÁUSULA DOZE – DO PATRIMÔNIO SEPARADO

### 12.1. Administração do Patrimônio Separado



12.1.1. O Patrimônio Separado será administrado pela Securitizadora e será objeto de registro contábil próprio e independente. A Securitizadora deverá elaborar e publicar suas demonstrações financeiras, destacando o Patrimônio Separado em notas explicativas ao seu balanço ou conforme critério a ser regulamentado pelos órgãos competentes.

12.1.2. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414, a Securitizadora declara que:

- (a) o controle e distribuição dos recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Securitizadora;
- (b) a arrecadação e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Securitizadora ou por terceiros por ela contratados, e distribuídos aos titulares dos CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos;
- (c) os pagamentos relativos à CCI serão depositados na Conta Centralizadora de titularidade exclusiva da Securitizadora e vinculada exclusivamente aos CRI; e
- (d) a custódia das CCI será realizada pela Instituição Custodiante.

12.1.3. O Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração do Patrimônio Separado, podendo, inclusive, transferi-lo para entidade integrante do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI isenta de passivos trabalhistas, fiscais ou previdenciários, em qualquer das seguintes hipóteses:

- (a) a ocorrência de qualquer evento, inclusive o descumprimento pela Securitizadora das obrigações aqui estabelecidas, que afete o recebimento tempestivo dos pagamentos a que os titulares dos CRI façam jus ou o Patrimônio Separado, desde que tal evento (i) não derive do descumprimento das obrigações da Devedora e/ou da Cedente, e (ii) não seja sanado nos prazos para purgação da mora aqui definidos;
- (b) desvio de finalidade do Patrimônio Separado; ou
- (c) dissolução, liquidação, requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial, pedido de autofalência, decretação de falência, insolvência, ou, ainda, qualquer procedimento similar que venha a ser criado por lei, requerido ou decretado contra a Securitizadora.

*M*

*A*

*A*  
*CPD*





12.1.4. Na hipótese de os titulares dos CRI deliberarem novas normas de administração do Patrimônio Separado, nos termos do item 12.2.2 abaixo, poderá ser acordado, inclusive, a transferência das CCI a entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, nos termos do § 1º do artigo 14 da Lei 9.514/97.

## 12.2. Insuficiência dos Bens do Patrimônio Separado

12.2.1. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.

12.2.2. Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário convocará Assembleia Geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante.

12.2.3. A Assembleia Geral mencionada na Cláusula 12.2.2. acima, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias no jornal estipulado no item 6.1. (v) acima, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos CRI que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos CRI e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

## 12.3. Responsabilidade e Insolvência da Securitizadora

12.3.1. A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação ou em disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, por eventuais dívidas ou pendências de sua titularidade, que não o CRI, que afetem o Patrimônio Separado, ou ainda por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

12.3.2. A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído.

12.3.3. Os pagamentos da CCI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou juros remuneratórios dos investidores, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Securitizadora.

## 12.4. Liquidação do Patrimônio Separado

12.4.1. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

- (a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI na Data de Vencimento ou, a qualquer tempo, na hipótese de Regate Antecipado; ou



- (b) após deliberação nesse sentido da Assembleia Geral de titulares dos CRI convocada nos termos da lei e da Cláusula 12.2.3. deste Termo de Securitização, mediante transferência da CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos beneficiários do Patrimônio Separado. Neste caso, a CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, cabendo ao Agente Fiduciário ou a terceiro, conforme o caso, após deliberação dos titulares dos CRI, (i) administrar a CCI e os demais bens e direitos que integravam o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos da CCI e dos demais Documentos da Operação, (iii) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos da CCI eventualmente não realizados aos titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

12.4.2. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o regime fiduciário aqui instituído.

12.4.3. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que está submetida a CCI, termo de quitação, que servirá para baixa na CETIP e junto a instituição financeira custodiante da CCI. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea "(a)" do item 12.4.1. acima, na reintegração à Cedente dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea "(b)" do item 12.4.1. acima, os titulares dos CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário ou terceiro, conforme o caso, a restituir prontamente à Securitizadora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

### CLÁUSULA TREZE - DECLARAÇÕES DA EMISSORA

13.1. A Securitizadora declara, sob as penas da lei, que:

- (a) verificou e atesta a legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião da realização da Oferta Restrita, nos termos do artigo 10



da Instrução CVM 476. Cópia da declaração emitida pelo Coordenador Líder, para fins do item 15, do Anexo III da Instrução CVM 414, está contida no Anexo V deste Termo de Securitização;

- (b) observadas as disposições do Contrato de Cessão, a Securitizadora adquiriu os Créditos Imobiliários e passou a ser legítima credora da Devedora, sendo legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (c) o Contrato de Cessão consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização;
- (d) 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;
- (e) está devidamente autorizada e obteve todas as 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 à celebração do presente Termo de Securitização;
- (f) os representantes legais que assinam o Termo de Securitização tem poderes para assumir, em nome da Securitizadora, as obrigações ora estabelecidas ou, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor; e
- (g) o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foi devidamente instituído por meio deste Termo de Securitização e será registrado na Instituição Custodiante.

#### **CLÁUSULA CATORZE - OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA SECURITIZADORA E OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**

##### **14.1. Obrigações da Securitizadora**

14.1.1. Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Securitizadora, em caráter irrevogável e irretroatável, obriga-se, adicionalmente, a:

- (a) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio, independente de suas demonstrações financeiras;



- (b) fornecer ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:
- (i) dentro de 15 (quinze) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
  - (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Securitizadora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
  - (iii) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares dos CRI e que afetem os seus interesses, no âmbito da presente Emissão;
  - (iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa referente aos Créditos Imobiliários objeto da Emissão ou aos Documentos da Operação, recebida pela Securitizadora e que seja relacionada aos interesses dos titulares dos CRI, no máximo, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento; e
  - (v) anualmente, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários.
- (c) 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 ("Empresa de Auditoria"), cujo relatório deverá (i) identificar e discriminar quaisquer ações judiciais e/ou administrativas movidas em face da Securitizadora, os valores envolvidos nas respectivas ações, bem como quaisquer passivos e/ou potenciais passivos de natureza fiscal, trabalhista e/ou previdenciária; e (ii) confirmar que todos os tributos devidos pela Securitizadora foram corretamente calculados e pagos;
- (d) informar o Agente Fiduciário, tempestivamente, acerca da ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo de Securitização, tão logo tenha conhecimento do referido descumprimento;
- (e) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;



- (f) não praticar qualquer ato em desacordo com este Termo de Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (g) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, aos titulares dos CRI, mediante publicação de aviso, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (h) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, 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, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (i) manter:
  - (i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações essenciais ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
  - (ii) na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, 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
  - (iii) em dia o pagamento de todas as suas obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, incluindo, sem limitar, os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, que não estejam sendo questionados de boa fé nos termos da legislação em vigor, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (j) contratar o Banco Liquidante, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de banco liquidante dos CRI;



- (k) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento um serviço de atendimento aos titulares dos CRI ou contratar instituição financeira para a prestação desse serviço;
- (l) convocar, sempre que necessário, a Empresa de Auditoria ou com quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos titulares dos CRI;
- (m) comunicar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis que tiver conhecimento, o Agente Fiduciário, a eventual ocorrência de eventos que ensejem a rescisão antecipada do Contrato de Cessão, conforme ali previsto; e
- (n) calcular o valor unitário de cada CRI em conjunto com o Agente Fiduciário.

14.1.2. Além das obrigações elencadas no item 14.1.1. acima, a Securitizadora obriga-se a gerir a CCI vinculada ao presente Termo de Securitização, por si ou por seus prepostos, na qualidade de titular destas, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de juros e demais encargos e acessórios.

14.1.3. Sem prejuízo de suas outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a, nos termos da Instrução CVM 476:

- (a) preparar suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM;
- (b) submeter suas demonstrações financeiras à Empresa de Auditoria;
- (c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer de auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (d) manter os documentos mencionados na alínea "c" acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (e) observar as disposições da Instrução da CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002 ("Instrução CVM 358"), no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de qualquer "Fato Relevante", conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM



358, e comunicar a ocorrência de tal Fato Relevante imediatamente ao Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário; e

- (g) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM ou pela CETIP.

14.1.4. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, ressaltando que, em conformidade com parecer legal emitido por escritório especializado, verificou a não existência de obstáculos de ordem legal e contratual à realização da emissão dos CRI.

## 14.2. Obrigações da Instituição Custodiante

14.2.1. Os Créditos Imobiliários estão representados pela CCI, a qual será custodiada pela Instituição Custodiante. Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Instituição Custodiante, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

- (a) manter a prestação de serviço de custódia, de forma a assegurar à Securitizadora acesso às informações sobre o registro da CCI;
- (b) responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização da CCI;
- (c) efetuar o registro da CCI na CETIP, de acordo com os procedimentos definidos por esta;
- (d) prestar o serviço de registro e custódia da CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições, titularidade da CCI mediante carta de confirmação de titularidade emitida pela CETIP a ser enviada pela Securitizadora à Instituição Custodiante, transferência, bloqueio, retirada e quitação, de acordo com os instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções; e
- (f) na forma do artigo 23 da Lei 10.931/04, registrar o Termo de Securitização, emitindo declaração deste registro, na forma do Anexo IV deste Termo de Securitização.

## CLÁUSULA QUINZE - ALOCAÇÃO DE RECURSOS



## 15.1. Pagamentos aos titulares dos CRI

15.1.1. A partir da Data de Emissão até o pagamento de todos os CRI, a Securitizadora obriga-se a utilizar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e dos demais Documentos da Operação exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

## CLÁUSULA DEZESSEIS - AGENTE FIDUCIÁRIO

### 16.1. Obrigações do Agente Fiduciário

16.1.1. Por meio do presente Termo de Securitização, a Securitizadora nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI, incumbindo-lhe:

- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (b) enviar imediatamente aos titulares dos CRI, mediante solicitação destes, os documentos de que trata o item 14.1.1, alínea (b), subitens "i", "ii", "iii", e (c), bem como esta Cláusula Dezesseis do presente Termo de Securitização. Com relação a relatórios gestão de Créditos Imobiliários, colocá-los à disposição dos titulares dos CRI em seu escritório indicado na qualificação acima;
- (c) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização da CCI afetada à presente Emissão dos CRI e integrantes do Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (d) promover a liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização e nas deliberações da Assembleia Geral dos titulares dos CRI;
- (e) receber e dar quitação de quaisquer débitos da Securitizadora em favor dos titulares dos CRI;
- (f) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

*m*

*A*

*P*  
*g*





- (g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções recebidos da Securitizadora;
- (h) notificar os titulares dos CRI, por meio de aviso a ser publicado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado a partir da ciência de sua ocorrência, de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas ao presente Termo de Securitização;
- (i) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, inclusive aquelas relativas à manutenção do seu registro de companhia aberta perante a CVM, notificando-a em caso de qualquer descumprimento;
- (j) solicitar, quando considerar necessária, auditoria extraordinária na Securitizadora, justificando as razões de tal solicitação;
- (k) comparecer à Assembleia Geral dos titulares dos CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (l) acompanhar, diariamente, o valor unitário de cada CRI calculado pela Securitizadora e disponibiliza-lo, aos participantes do mercado, por meio da central de atendimento do Agente Fiduciário e/ou do site na internet (<http://www.oliveiratrust.com.br>);
- (m) fornecer, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que está submetida a CCI, termo de quitação à Securitizadora, que servirá para baixa, nos competentes registros de imóveis, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário;
- (n) convocar Assembleia Geral dos titulares dos CRI, nas hipóteses previstas nas cláusulas específicas deste Termo de Securitização;
- (o) verificar com o Banco Liquidante, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI conforme estipulado no presente Termo de Securitização;
- (p) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, inclusive aquelas relativas à manutenção do seu registro de companhia aberta perante a CVM, informando-a em caso de qualquer descumprimento;



- (q) verificar o cumprimento pela Securitizadora das exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas e da observância dos Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, conforme disposto na legislação aplicável e neste Termo de Securitização;
- (r) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, nos CRI e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e do Termo de Securitização, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- (s) avaliar e validar a memória de cálculo elaborada pela Devedora relativa a obrigação assumida nos termos da Cláusula 8.1., item (xxiii), do Contrato de Cessão, consistente na limitação de sua Dívida Líquida em valor/volume menor ou igual a três vezes o seu EBITDA, incluídas nesta todas as operações de cessão de crédito imobiliário, sem exceção. Para fins do cumprimento desta obrigação, a apuração desse indicador deverá ser realizada anualmente pela Devedora, com base em suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas por auditor independente autorizado pela CVM ("Auditor Independente"), que deverão ser por ela disponibilizadas e encaminhadas à Cessionária e ao Agente Fiduciário, acompanhadas de memória de cálculo, até o dia 30 de abril de cada ano, devendo o Agente Fiduciário validar a referida memória de cálculo, comprometendo-se a notificar a Securitizadora acerca do descumprimento desta obrigação tão logo constate sua ocorrência. Para os fins desta alínea (s), considera-se (1) "Dívida Líquida": a somatória, apurada com base nas demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora: (a) do valor do principal de dívida, remuneração, e, quando devidos, demais encargos inclusive moratórios, das dívidas de curto e longo prazo decorrentes de: (i) qualquer mútuo, financiamento, empréstimo contraído com instituições financeiras ou não, (ii) títulos de renda fixa, conversíveis ou não, em circulação no mercado de capitais local e/ou internacional, (iii) operações de cessão de crédito imobiliários, dentre as quais a cessão ora constituída, e (iv) instrumentos de derivativos, deduzido (b) o somatório dos valores em caixa, bancos e aplicações financeiras disponíveis; e (2) "EBITDA": O lucro operacional antes de juros, tributos, amortização e depreciação ao longo dos últimos 12 (doze) meses, conforme cada item seja reportado nas demonstrações financeiras consolidadas anuais da Fiadora, auditadas por Auditor Independente, apurados segundo as normas contábeis aplicáveis; e
- (t) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos titulares dos CRI, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro



de 4 (quatro) meses do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) Créditos Imobiliários, conforme identificados no Termo de Securitização; (ii) eventuais modificações dos Créditos Imobiliários; (iii) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários; e (iv) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos do Termo de Securitização e dos CRI.

## 16.2. Responsabilidade do Agente Fiduciário

16.2.1. O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

## 16.3. Declarações do Agente Fiduciário

16.3.1. O Agente Fiduciário, nomeado no presente Termo de Securitização, declara:

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários à celebração do presente Termo de Securitização;
- (c) os representantes legais que assinam o Termo de Securitização tem poderes para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações ora estabelecidas ou, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) os documentos desta operação estão de acordo com a legislação aplicável;
- (e) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (f) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no presente Termo de Securitização;
- (g) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;



- (h) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada (bem como legislação complementar e alterações posteriores);
- (i) ter verificado a regularidade da constituição do regime fiduciário sobre os Bens Vinculados; e
- (j) ter verificado a legalidade e ausência de vícios na operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no presente Termo, ressalvadas as Garantias que não estão constituídas e exequíveis na Data de Emissão dos CRI. Os prazos para os registros dos contratos das Garantias estão previstos nos Documentos da Operação. Nesse sentido, o Agente Fiduciário declara que (i) com base no valor de mercado da gleba do Imóvel em garantia, avaliado em 22 de agosto de 2013 por Dexter Engenharia S/C Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob n.º 67.566.711/0001-07; e no CREA-SP sob o n.º 0413586 ("Dexter"), a referida garantia é insuficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na Data de Emissão dos CRI. Esta declaração não levou em consideração o valor de avaliação do galpão do centro de distribuição à edificar sob o Imóvel, avaliado por Dexter no laudo de avaliação; (ii) o balanço patrimonial da Devedora foi devidamente apresentado.

#### 16.4. Período de Exercício das Funções do Agente Fiduciário

16.4.1. O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir desta data, devendo permanecer no exercício de suas funções até a posse do seu sucessor ou resgate integral dos CRI objeto da presente Emissão.

#### 16.5. Remuneração do Agente Fiduciário

16.5.1. O Agente Fiduciário, ou seu eventual substituto, receberá da Securitizadora, às expensas da Cedente, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, uma remuneração equivalente a: (i) uma parcela de R\$ 5.483,66 (cinco mil quatrocentos e oitenta e três reais e sessenta e seis centavos), paga integralmente antes do início da implantação do serviço, e (ii) parcelas semestrais de R\$ 5.483,66 (cinco mil quatrocentos e oitenta e três reais e sessenta e seis centavos), líquida de impostos conforme item 16.5.5. abaixo, sendo a primeira devida 2 (dois) Dias Úteis após a assinatura deste Termo de Securitização. A data base do valor acima é o mês de novembro de 2013. As remunerações previstas neste Termo de Securitização serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso.



16.5.2. As parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M/FGV ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.

16.5.3. As remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou de reembolso. Não estão incluídas, igualmente, despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora ou os titulares dos CRI, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora;

16.5.4. No caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os titulares dos CRI, tendo a Securitizadora agido na forma do item 12.3.1. acima, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Caso o inadimplemento da Securitizadora não decorra das hipóteses previstas do item 12.3.1. acima, as despesas não serão ressarcidas aos investidores pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto 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 bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese do atraso com relação ao pagamento dos CRI ocorrer por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

16.5.5. As remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS e CSLL (Contribuição Social sobre 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.

16.5.6. Em caso de mora no pagamento da remuneração do Agente Fiduciário e das suas despesas reembolsáveis, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês, sobre os valores em atraso, sem

prejuízo da atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculados *pro rata temporis* até a data do efetivo pagamento.

16.5.7. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito em conta corrente por este indicada por escrito.

#### 16.6. Substituição do Agente Fiduciário

16.6.1. Nas hipóteses de ausência, impedimento temporário, renúncia, decretação de falência, insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, voluntário ou involuntário, dissolução, liquidação, extinção ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do evento que a determinar, Assembleia Geral dos titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

16.6.2. A Assembleia Geral dos titulares dos CRI referida no item 16.6.1. acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por titulares dos CRI que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI em circulação, ou ainda, pela CVM, observados os requisitos constantes do presente Termo de Securitização.

16.6.3. Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as funções por circunstâncias supervenientes, deverá comunicar imediatamente o fato aos titulares dos CRI, pedindo sua substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada Assembleia Geral dos titulares dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

16.6.4. Aos titulares dos CRI é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em Assembleia Geral dos titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim. A deliberação acerca da matéria referida nesta Cláusula deverá obedecer ao quórum de aprovação previsto no item 17.3.2. deste Termo de Securitização.

16.6.5. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 4º da Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, e eventuais outras normas aplicáveis.

16.6.6. A substituição em caráter permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, que será averbado no registro competente, se for o caso.

16.6.7. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que (i) uma instituição substituta seja indicada pela Securitizadora e aprovada



pelos titulares dos CRI, e (ii) a instituição substituta assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

16.6.8. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 1 (um) Dia Útil da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias.

16.6.9. O Agente Fiduciário, se substituído nos termos deste item 16.6., sem qualquer custo adicional para a Securitizadora e/ou para os titulares dos CRI, deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis antes de sua efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre os CRI e sobre a Securitizadora que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pelo Agente Fiduciário ou por qualquer de seus agentes envolvidos, direta ou indiretamente, com a presente Emissão ou que quaisquer das pessoas acima referidas tenham tido acesso por força da execução de suas funções, independentemente do meio em que as mesmas estejam armazenadas ou disponíveis, de forma que a instituição substituta cumpra, sem solução de continuidade, os deveres e as obrigações do Agente Fiduciário substituído, nos termos dos Documentos da Operação.

## CLÁUSULA DEZESSETE - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

### 17.1. Assembleia Geral dos titulares dos CRI

17.1.1 Os titulares dos CRI desta Emissão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberarem sobre matérias de interesse da comunhão dos titulares dos CRI.

### 17.2. Convocação e Instalação das Assembleias

17.2.1. A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário, (ii) pela Securitizadora, (iii) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação ou (iv) pela CVM.

17.2.2. Observado o disposto no item 17.2.1. acima, deverá ser convocada Assembleia Geral toda vez que a Securitizadora tiver de exercer seus direitos estabelecidos no Contrato de Cessão ou para se manifestar sobre qualquer assunto nos quais seja necessária a aprovação por parte dos Titulares do CRI, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seu direito em face da Devedora e/ou da Cedente ou se manifestar no âmbito dos CRI.



17.2.2.1. A Assembleia Geral mencionada no item 17.2.2. acima deverá ser convocada no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data em que a Securitizadora ou o Agente Fiduciário tomar conhecimento de qualquer evento que resulte na necessidade de exercício de seus direitos estabelecidos no Contrato de Cessão. A Assembleia Geral poderá ser realizada em primeira e segunda convocação, no mesmo dia, desde que haja um espaçamento de, no mínimo, 2 (duas) horas entre ambas as Assembleias Gerais.

17.2.2.2. Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos titulares dos CRI, a Securitizadora deverá exercer seus direitos, manifestando-se conforme lhe for orientado. Caso os titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe a Securitizadora sobre a orientação de voto definida, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício dos direitos em questão, exceto nas hipóteses nas quais esteja sob votação a não decretação da ocorrência de evento de Recompra Compulsória, nas quais a Securitizadora, diante do não comparecimento dos titulares do CRI na Assembleia Geral ou na insuficiência de quórum válido para deliberação, deverá decretar pela ocorrência.

17.2.2.3. A Securitizadora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruído. Neste sentido, a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos titulares dos CRI por ela manifestados em face da Devedora e/ou da Cedente, independentemente destes causarem prejuízos aos titulares dos CRI ou à Devedora e/ou à Cedente.

17.2.3. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedade por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

17.2.4. A Assembleia Geral instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

17.2.5. A presidência da Assembleia Geral caberá de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente, (a) ao titular dos CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes, ou (b) à pessoa designada pela CVM.

17.2.6. É facultada a participação da Securitizadora, da Cedente e da Devedora nas Assembleias Gerais.





17.2.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

17.2.8. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

### 17.3. Quórum de Deliberação

17.3.1. A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

17.3.2. Caso ocorra qualquer evento de que trata o item 8.1 do Contrato de Cessão, o quórum para que tal evento não acarrete a decretação da Recompra Compulsória será de 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação que estejam presentes na Assembleia Geral.

17.3.2. **Quórum Simples.** Toda e qualquer matéria submetida à deliberação dos titulares dos CRI deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação detidos pelos presentes na Assembleia Geral, em primeira ou segunda convocação, salvo se outro quórum for exigido por este Termo de Securitização.

17.3.3. **Quórum Qualificado.** Sem prejuízo do disposto nos itens acima, estarão sujeitas à aprovação de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação:

- (a) o aditamento, modificação ou alteração de qualquer forma do Contrato de Locação, por parte da Cedente, que prejudique de qualquer forma o fluxo de pagamentos, as Garantias, os termos e condições dos Créditos Imobiliários; e;  
e
- (b) realização de cessões de crédito adicionais ou complementares decorrentes do Contrato de Locação a quaisquer terceiros que não sejam integrantes do grupo econômico da Cedente, por parte da Cedente.

17.3.4. Estarão sujeitas à aprovação de titulares dos CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação, a:

- (a) alteração de quaisquer condições ou prazos de pagamento dos CRI;



(b) alteração da Remuneração dos CRI; e

(c) alteração desta Cláusula 17;

17.3.5. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Securitizadora e obrigarão a todos os titulares dos CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido na respectiva Assembleia Geral dos titulares dos CRI.

#### CLÁUSULA DEZOITO - DOS FATORES DE RISCO

18.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Antes de tomar qualquer decisão de investimento nos CRI, os potenciais investidores deverão considerar cuidadosamente, à luz de suas próprias situações financeiras e objetivos de investimento, os fatores de risco descritos abaixo, bem como as demais informações contidas neste Termo de Securitização e em outros Documentos da Operação, devidamente assessorados por seus consultores jurídicos e/ou financeiros.

18.1.1. Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos abaixo relacionados. Caso qualquer dos riscos e incertezas aqui descritos se concretize, os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais da Emissora e, portanto, a capacidade da Emissora efetuar o pagamento dos CRI, poderão ser afetados de forma adversa. Os CRI não estão sujeitos a risco de crédito do Coordenador Líder, correndo risco de crédito da Devedora e/ou da Cedente. Os CRI estarão sujeitos a riscos relacionados ao não pagamento das obrigações pela Devedora e/ou pela Cedente, notadamente quando houver falência, recuperação judicial ou extrajudicial e à insuficiência de garantias, existindo a possibilidade de perda substancial do patrimônio líquido em caso de não pagamento dos Créditos Imobiliários.

18.1.2. Para os efeitos desta Cláusula Dezoito, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora, quer se dizer que o risco, incerteza, poderá, poderia produzir, ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requeira o contrário. Devem-se entender expressões similares nesta Cláusula como possuindo também significados semelhantes. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão:



a) **A capacidade da Emissora em honrar suas obrigações decorrentes do CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora.** O CRI é lastreado nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados ao CRI por meio do estabelecimento de Regime Fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora decorrentes do Contrato de Locação. O Patrimônio Separado constituído em favor do titular do CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular do CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas no Contrato de Locação em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes do CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade de a Devedora honrar suas obrigações nos termos do Contrato de Locação e, por conseguinte, o pagamento do CRI pela Emissora.

b) **O Contrato de Cessão está sujeito a determinadas hipóteses de recompra compulsória.** Os Créditos Imobiliários deverão ser recomprados compulsoriamente por determinados motivos, resultando no Resgate Antecipado dos CRI. Não há garantias de que a Cedente terá recursos suficientes para fazer face aos pagamentos à Emissora no momento da recompra compulsória dos Créditos Imobiliários. Além disso, a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários, resultando no Resgate Antecipado dos CRI, fará com que o Titular do CRI receba os correspondentes recursos antes da data originariamente prevista para vencimento. Nesta hipótese, o Titular do CRI poderá sofrer perdas caso, por exemplo, não consiga reinvestir os recursos pagos nos mesmos termos e condições econômicas do CRI e o valor recebido seja menor que o valor a pagar.

c) **Alterações na legislação tributária aplicável ao CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento do CRI.** Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

d) **Decisões judiciais sobre a Medida Provisória n.º 2.158-35/01 podem comprometer o regime fiduciário sobre os créditos imobiliários de certificados de recebíveis imobiliários.** A Medida Provisória n.º 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que



“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

**e) Não existe jurisprudência consolidada acerca da securitização.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos

**f) Suficiência e Regular Constituição de Garantias.** Os Créditos Imobiliários são garantidos pelas Garantias, quais sejam, a (i) Alienação Fiduciária e (ii) a Fiança. Em determinadas hipóteses, a Emissora poderá executar as Garantias para o pagamento dos valores devidos. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para a satisfação das dívidas e o pagamento integral dos CRI, o que afetaria negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização, o que poderá afetar de forma adversa e negativa os Titulares dos CRI. Ademais, o procedimento de excussão das Garantias pode não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares dos CRI. Adicionalmente, o seguinte risco está relacionado às Garantias:

- Risco de não Constituição de Garantias: nos termos da legislação aplicável, as Garantias deverão ser registradas nos cartórios de registro de títulos e documentos competentes e no registro de imóveis competente, conforme o caso, nos prazos previstos nos respectivos contratos. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que tenham ocorrido os respectivos registros, os Titulares dos CRI assumirão o risco de que eventual excussão das Garantias poderá ser prejudicada por eventual falta de tal registro.



**g) Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores.** A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. 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 Emissora. Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos investidores.

**h) Emissora dependente de registro de companhia aberta.** A Emissora tem por objeto atuar como securitizadora de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários. Para tanto, depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.

**i) Limitação de ativos.** A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como única fonte de recursos os Créditos Imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado, inclusive a propriedade fiduciária do Imóvel. Em Assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.

**j) Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora.** Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.



**k) Inadimplência dos Créditos Imobiliários.** A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, sem prejuízo das Garantias, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

**l) O Risco de crédito da Devedora pode afetar adversamente os CRI.** Uma vez que o pagamento das remunerações dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela Devedora, dos Créditos Imobiliários, a capacidade de pagamento da Devedora poderá ser afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRI.

**m) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo originador ou cedente para concessão do crédito.** O pagamento dos CRI está sujeito aos riscos normalmente associados à concessão de empréstimos, incluindo, mas não se limitando a, deficiências na análise de risco da Devedora, aumento de custos de outros recursos que venham a ser captados pela Devedora e que possam afetar o seu respectivo fluxo de caixa, bem como riscos decorrentes da ausência de garantia quanto ao pagamento pontual ou total do principal e juros pela Devedora. Adicionalmente, os recursos decorrentes da execução das Garantias podem, por ocasião de sua excussão, não ser suficientes para satisfazer a integralidade das dívidas constantes dos instrumentos que lastreiam os CRI. Portanto, a inadimplência da Devedora pode ter um efeito material adverso no pagamento dos CRI.

**n) Baixa liquidez dos CRI no mercado secundário.** Atualmente, o mercado secundário para a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da emissão. Além deste fator, o investidor poderá encontrar dificuldades na alienação dos CRI, em função de seu elevado valor unitário, o que pode afetar sua liquidez no mercado secundário.

**o) Liquidação do Patrimônio Separado.** Caso seja verificada a ocorrência de qualquer de liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá assumir imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado e os Titulares dos CRI deverão decidir, em Assembleia convocada especificamente para este fim, sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou sobre a nova administração do Patrimônio Separado, nos termos deste Termo. Na hipótese dos Titulares os CRI optarem pela liquidação do Patrimônio Separado, os recursos existentes poderão ser insuficientes para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI.



**p) Quórum de deliberação nas Assembleias de Titulares dos CRI.** As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares dos CRI serão aprovadas por maioria, e, nos casos especificados neste Termo de Securitização, dependerão de aprovação por quórum de 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação. O Termo de Securitização não prevê mecanismos de venda compulsória ou outros direitos relativos a Titular dos CRI dissidente que não concorde com as deliberações aprovadas segundo os quóruns previstos neste Termo de Securitização. Diante desse cenário, o titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que tenha votado em sentido contrário.

**q) Invalidade ou ineficácia da cessão da CCI.** Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora, por meio do Contrato de Cessão. Referida cessão de créditos poderá ser invalidada ou tornada ineficaz caso haja decisão judicial transitada em julgado determinando que a cessão de créditos foi realizada em:

- fraude contra credores, ou seja, se no momento da cessão o Cedente estivesse insolvente ou se em razão da cessão de créditos passasse ao estado de insolvência;
- fraude à execução, ou seja, se quando da cessão, o Cedente respondesse passivamente por ação de execução judicial capaz de reduzi-la à insolvência, ou se sobre a CCI pendessem demandas judiciais fundadas em direito real; e
- fraude à execução fiscal, ou seja, se o Cedente, quando da celebração da cessão respondesse passivamente por ação de execução fiscal judicial tendo por objeto crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, e não dispusesse de bens para total pagamento da dívida fiscal.

**r) Risco da interpretação dos tribunais em relação à operação.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Emissão, inclusive no tocante ao lastro e à formalização das Garantias dos CRI, considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, pode haver entendimentos divergentes no que tange a este tipo de operação financeira, de modo que em situações adversas poderá haver perdas, totais ou parciais, por parte dos Investidores em razão da interpretação dos tribunais acerca da estrutura utilizada.

**s) Os CRI não asseguram a seus titulares quaisquer direitos sobre o Imóvel.** Os CRI não asseguram a seus titulares qualquer direito sobre o Imóvel, nem mesmo o direito de retê-lo, em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora ou dos Créditos Imobiliários.

**t) Não realização dos ativos.** A Emissora é uma companhia destinada especificamente à aquisição e posterior securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei n.º 9.514/97, por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, sendo que todos os

certificados de recebíveis imobiliários já emitidos pela Emissora foram objeto de regime fiduciário, sendo administrados separadamente pela Emissora. O Patrimônio Separado da presente Emissão, nos termos previstos no Termo de Securitização, tem como única fonte de recursos a CCI, assim como todos os direitos, garantias, valores, multas, penalidades, cominações e prerrogativas descritos nos documentos relativos à Emissão. Dessa forma, qualquer atraso ou inadimplência por parte da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar os pagamentos devidos aos Titulares dos CRI.

**u) Riscos associados aos prestadores de serviços.** A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, dentre outros, que prestam serviços diversos. Caso algum destes prestadores de serviços sofra processo de falência, aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço e se não houver empresa disponível no mercado para que possa ser feita uma substituição satisfatória, a Emissora deverá atuar diretamente no sentido de montar uma estrutura interna, o que demandará tempo e recursos e poderá afetar adversamente o relacionamento entre a Emissora e os Titulares dos CRI.

**v) Risco de existência de restrições no direito de propriedade do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária em decorrência da verificação de declaração de tombamento ou de apontamento de processo em curso dessa natureza, nas esferas estadual e federal.** O direito de propriedade do Imóvel objeto da Alienação Fiduciária poderá sofrer restrições caso seja verificado que o Imóvel encontra-se tombado, de forma parcial ou total, e/ou localizado em área que a lei conceitua como entorno de outro bem tombado, ou, ainda, exista apontamento de processo em curso dessa natureza, nas esferas estadual e federal. Ocorrendo qualquer uma dessas hipóteses, (i) não há como garantir que o valor do Imóvel permanecerá o mesmo indicado no Laudo de Avaliação, podendo ser afetado de forma material; e (ii) o órgão da administração pública responsável pelo tombamento terá o direito de preferência na sua aquisição, previamente à realização dos leilões públicos extrajudiciais, quando da excussão da Alienação Fiduciária. Consequentemente, a Alienação Fiduciária poderá tornar-se insuficiente para garantir o cumprimento das obrigações assumidas pelo Cedente e pela Devedora no âmbito dos Documentos da Oferta. Adicionalmente, a falta de apresentação de certidão comprobatória de que o Imóvel não é tombado, nem se localiza em área que a lei conceitua como entorno de outro bem tombado, nos âmbitos estadual e federal, no prazo acordado no Contrato de Cessão, poderá ensejar a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e o consequente resgate antecipado dos CRI.

**x) Risco da não obtenção da licença de instalação para a obra do Centro de Distribuição.**

A licença de instalação ("LI") necessária para a construção do Centro de Distribuição encontra-se em fase de obtenção perante o órgão ambiental competente (Instituto Ambiental do Paraná - IAP). A instalação do Centro de Distribuição vem ocorrendo sem a respectiva LI, o que poderá sujeitar o Cedente a sanções criminais e/ou administrativas, inclusive, mas





não se limitando ao pagamento de multas administrativas que variam de R\$500,00 a R\$10.000.000,00, sem prejuízo, ainda, das penalidades de embargo, desativação e demolição da obra, independentemente de recuperar eventuais danos causados ao meio ambiente. Ainda, a sua não obtenção no prazo de 60 (sessenta) dias contados desta data poderá resultar na recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e o consequente resgate antecipado dos CRI.

## CLÁUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES GERAIS

### 19.1. Autonomia das Disposições

19.1.1. Caso qualquer das disposições ora aprovadas venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituírem as disposições afetadas por outras que, na medida do possível, produzam o mesmo efeito.

### 19.2. Modificações

19.2.1. Qualquer modificação ao presente Termo de Securitização somente será válida se realizada por escrito e com a concordância das Partes. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização 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 aos titulares dos CRI, ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

### 19.3. Notificações

19.3.1. Os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados para qualquer das Partes sob o presente Termo de Securitização deverão ser encaminhadas por escrito para os seguintes endereços:

- a) para a Securitizadora:

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Avenida Paulista, n.º 1.374, 10º andar

São Paulo, SP

CEP: 01310-916

Tel.: (11) 4081-4754



E-mail: fernanda.amaral@grupopan.com e ri\_bs@grupopan.com  
At.: Fernanda Costa do Amaral

b) para o Agente Fiduciário:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES**

MOBILIÁRIOS S.A.

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

Rio de Janeiro - RJ

22.640-100

Tel.: (55 21) 3514-0000

Fax: (55 21) 3514-0099

E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br

At.: Henrique Noronha e/ou Gustavo Dezouart

19.3.2. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por telegrama ou por meio de correio eletrônico com aviso de recebimento nos endereços acima.

**19.4. Renúncias aos Direitos decorrentes do Termo de Securitização**

19.4.1. Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Desta forma, nenhum atraso em exercer ou omissão no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba aos titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios ou será interpretado como renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

**19.5. Registro do Termo de Securitização**

19.5.1. Em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04, a Securitizadora levará o presente Termo de Securitização a registro na Instituição Custodiante, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, ficando a Securitizadora dispensada da averbação do presente Termo de Securitização no Registro Geral de Imóveis.

**19.6. Foro**

19.6.1 As Partes elegem o foro central da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões,



disputas ou controvérsias que possam surgir entre as Partes, decorrentes ou relacionadas ao presente Termo de Securitização.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Securitização, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 21 de novembro de 2013.

[REMANEÇA DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO.]



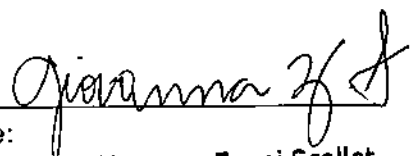
51



Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 335ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização" celebrado em 21 de novembro de 2013 entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

  
\_\_\_\_\_  
Nome: **Fernanda Akemi Iqueda**  
Cargo: **Procuradora**

  
\_\_\_\_\_  
Nome: **Giovanna Zoppi Scallet**  
Cargo: **Procuradora**









Página de assinaturas do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 335ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização" celebrado em 21 de novembro de 2013 entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

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

Nome:

Cargo:

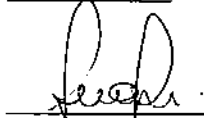
Marcelo Takeshi Yano de Andrade  
Procurador

Nome:

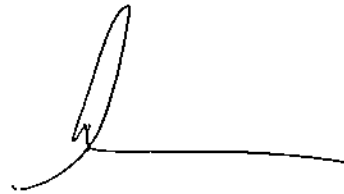
Cargo:

Sônia Regina Menezes  
Procuradora

Testemunhas:



Nome: Dona Claudia Marcelino  
RG: 19315426-2  
CPF/MF: 165132298-80



Nome:

RG:

CPF/MF:

Silvana A. N. do Nascimento  
RG 12.222.595-8 SSP/SP  
CPF 052.393.268-51



## ANEXO I

### **CARACTERÍSTICAS DA CCI**

- 1.1. Créditos Imobiliários vinculados à Securitização: a CCI representativa dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação.
- 1.2. Valor Nominal da CCI: o valor nominal da CCI corresponde a R\$ 48.452.995,96 (quarenta e oito milhões, quatrocentos e cinquenta e dois mil, novecentos e noventa e cinco reais e noventa e seis centavos).
- 1.3. Prazo e Vencimento da CCI: Os valores devidos por força da CCI serão amortizados e/ou pagos mensalmente, a partir de 07 de outubro de 2014, inclusive, até a data de vencimento final, inclusive, ou seja, 08 de novembro de 2023, nos termos deste Termo de Securitização e do Anexo I da Escritura de Emissão da CCI.
- 1.4. Local e Forma de Pagamento da CCI: os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser feitos diretamente ao titular da CCI na Conta Centralizadora, observados os termos do Contrato de Cessão.
- 1.5. Atualização Monetária da CCI: O valor dos Créditos Imobiliários será reajustado monetariamente, de acordo com o IPCA/IBGE, nos termos do Contrato de Locação.
- 1.6. Encargos Moratórios das CCI: na hipótese de atraso de qualquer dos pagamentos previstos nas CCI, serão devidos: (i) multa moratória de 2% (dois por cento); e (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die*.
- 1.7. Multas, Penalidades e Outras Cominações da CCI: as multas, penalidades e demais cominações devidas no âmbito da CCI serão as mesmas constantes no Contrato de Locação.
- 1.8. Identificação do devedor dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI objeto deste Termo de Securitização: os Créditos Imobiliários que lastreiam a CCI emitida pela Cedente, custodiada pela Instituição Custodiante, registradas na CETIP, e que servem de lastro para os CRI ora emitidos, são devidos integralmente pela Devedora.
- 1.9. Vencimento Antecipado: Não há hipóteses específicas de vencimento antecipado da CCI.
- 1.10. A CCI individualiza ou descreve, conforme aplicável, o Imóvel objeto do Contrato de Locação e vinculado aos Créditos Imobiliários objeto deste Contrato de Cessão.



1.11. A CCI foi emitida em série única e sob a forma escritural, sem a emissão de cédulas ou certificados, e a respectiva Escritura de Emissão de CCI permanecerá custodiada junto à Instituição Custodiante, conforme declaração de custódia constante neste Termo de Securitização.



**ANEXO II**

**FLUXO DE PAGAMENTO**

<b>Data de Vencimento</b>	<b>Parcela Bruta (Valor do Aluguel)</b>	<b>Juros</b>	<b>Amortização</b>	<b>Taxa de Amortização (TA)</b>
10/12/2013	-	102.091,94	(102.091,94)	-0,30027040000%
10/01/2014	-	195.754,84	(195.754,84)	-0,57402589900%
11/02/2014	-	206.281,83	(206.281,83)	-0,60144249900%
13/03/2014	-	188.605,36	(188.605,36)	-0,54661679900%
09/04/2014	-	180.129,91	(180.129,91)	-0,51921509900%
12/05/2014	-	190.620,93	(190.620,93)	-0,54661680000%
10/06/2014	-	201.273,48	(201.273,48)	-0,57402589900%
09/07/2014	-	192.763,09	(192.763,09)	-0,54661680000%
11/08/2014	-	222.980,51	(222.980,51)	-0,62886660000%
09/09/2014	-	204.815,32	(204.815,32)	-0,57402589900%
09/10/2014	440.481,78	215.829,55	224.652,23	0,62602827600%
11/11/2014	440.481,78	224.258,01	216.223,77	0,60633690000%
09/12/2014	440.481,78	193.745,27	246.736,51	0,69612188300%
12/01/2015	440.481,78	211.693,95	228.787,83	0,65000780300%
10/02/2015	440.481,78	200.730,64	239.751,14	0,68561214900%
10/03/2015	440.481,78	170.805,30	269.676,49	0,77651300000%
10/04/2015	440.481,78	207.254,01	233.227,77	0,67681725300%
12/05/2015	440.481,78	187.086,49	253.395,29	0,74035339000%
10/06/2015	440.481,78	185.701,39	254.780,39	0,74995258500%
09/07/2015	440.481,78	193.550,55	246.931,24	0,73234061500%
11/08/2015	440.481,78	210.488,91	229.992,87	0,68713754800%
10/09/2015	440.481,78	190.812,88	249.668,90	0,75108357300%
09/10/2015	440.481,78	189.379,71	251.102,07	0,76111157100%
11/11/2015	440.481,78	187.938,32	252.543,46	0,77135139400%
09/12/2015	440.481,78	177.584,03	262.897,75	0,80921875000%

*m*

*d*

*gff*





12/01/2016	440.481,78	193.814,54	246.667,24	0,76545423500%
11/02/2016	440.481,78	174.798,66	265.683,12	0,83082361200%
09/03/2016	440.481,78	164.656,60	275.825,18	0,86976528900%
11/04/2016	440.481,78	189.074,12	251.407,66	0,79972475500%
10/05/2016	440.481,78	170.464,45	270.017,33	0,86584627200%
09/06/2016	440.481,78	177.462,11	263.019,67	0,85077374800%
11/07/2016	440.481,78	184.356,13	256.125,65	0,83558298300%
09/08/2016	440.481,78	174.482,08	265.999,70	0,87510830200%
12/09/2016	440.481,78	189.478,79	251.002,99	0,83306105300%
11/10/2016	440.481,78	171.514,35	268.967,43	0,90018281200%
10/11/2016	440.481,78	161.854,51	278.627,27	0,94098303100%
09/12/2016	440.481,78	160.331,49	280.150,29	0,95511406400%
10/01/2017	440.481,78	174.727,80	265.753,98	0,91476992200%
09/02/2017	440.481,78	173.129,44	267.352,34	0,92876782600%
09/03/2017	440.481,78	140.259,20	300.222,58	1,05273476200%
11/04/2017	440.481,78	177.454,38	263.027,41	0,93212213300%
10/05/2017	440.481,78	137.489,02	302.992,76	1,08385505800%
09/06/2017	440.481,78	166.311,52	274.170,26	0,99149863100%
11/07/2017	440.481,78	157.156,45	283.325,34	1,03486738600%
09/08/2017	440.481,78	155.530,09	284.951,70	1,05169140400%
12/09/2017	440.481,78	168.596,99	271.884,79	1,01412995800%
10/10/2017	440.481,78	145.059,93	295.421,85	1,11321258500%
10/11/2017	440.481,78	150.637,90	289.843,88	1,10448892400%
11/12/2017	440.481,78	141.860,77	298.621,01	1,15064408200%
10/01/2018	440.481,78	140.228,46	300.253,32	1,17040084400%
09/02/2018	440.481,78	152.487,53	287.994,25	1,13590912300%
09/03/2018	440.481,78	123.278,06	317.203,72	1,26549220300%
10/04/2018	440.481,78	142.062,44	298.419,35	1,20581089900%
10/05/2018	440.481,78	140.349,43	300.132,35	1,22753430900%

*M*

*BT*

JURIL  
PAN

11/06/2018	440.481,78	138.626,59	301.855,19	1,24992392000%
10/07/2018	440.481,78	136.893,87	303.587,91	1,27301046900%
09/08/2018	440.481,78	141.606,28	298.875,50	1,26941001800%
12/09/2018	440.481,78	146.183,60	294.298,18	1,26604005400%
09/10/2018	440.481,78	119.166,45	321.315,33	1,39998945200%
12/11/2018	440.481,78	136.106,15	304.375,63	1,34501221300%
11/12/2018	440.481,78	122.035,36	318.446,43	1,42637489300%
10/01/2019	440.481,78	120.294,67	320.187,11	1,45492437400%
11/02/2019	440.481,78	130.434,50	310.047,29	1,42964952700%
13/03/2019	440.481,78	116.849,71	323.632,08	1,51393388100%
09/04/2019	440.481,78	109.311,73	331.170,05	1,57301049300%
10/05/2019	440.481,78	118.950,19	321.531,59	1,55163658800%
11/06/2019	440.481,78	122.697,65	317.784,13	1,55772238100%
09/07/2019	440.481,78	104.272,82	336.208,96	1,67411578700%
09/08/2019	440.481,78	124.179,58	316.302,20	1,60180836900%
10/09/2019	440.481,78	116.861,88	323.619,90	1,66554527000%
09/10/2019	440.481,78	109.677,10	330.804,68	1,73135910100%
11/11/2019	440.481,78	118.075,00	322.406,78	1,71713613400%
10/12/2019	440.481,78	100.869,58	339.612,20	1,84037381200%
10/01/2020	440.481,78	103.978,04	336.503,74	1,85771788900%
11/02/2020	440.481,78	106.920,36	333.561,42	1,87633133800%
10/03/2020	440.481,78	85.792,05	354.689,73	2,03333319700%
09/04/2020	440.481,78	102.780,92	337.700,86	1,97612207400%
12/05/2020	440.481,78	91.565,79	348.915,99	2,08291044300%
09/06/2020	440.481,78	89.658,56	350.823,22	2,13884623400%
09/07/2020	440.481,78	92.140,51	348.341,28	2,17013041900%
11/08/2020	440.481,78	98.752,73	341.729,05	2,17616251000%
10/09/2020	440.481,78	88.179,32	352.302,46	2,29340312700%
09/10/2020	440.481,78	86.157,02	354.324,77	2,36070841600%

*Handwritten signature*

*Handwritten mark*

*Handwritten signature*



11/11/2020	440.481,78	84.123,10	356.358,68	2,43166399100%
09/12/2020	440.481,78	78.158,40	362.323,38	2,53398292700%
12/01/2021	440.481,78	83.818,52	356.663,26	2,55924860200%
09/02/2021	440.481,78	74.228,30	366.253,48	2,69708879200%
09/03/2021	440.481,78	64.985,93	375.495,85	2,84179528200%
12/04/2021	440.481,78	80.732,87	359.748,92	2,80225503700%
11/05/2021	440.481,78	68.207,32	372.274,46	2,98342563000%
10/06/2021	440.481,78	69.490,50	370.991,28	3,06457137400%
09/07/2021	440.481,78	67.360,92	373.120,87	3,17960404300%
10/08/2021	440.481,78	68.334,10	372.147,68	3,27545751400%
10/09/2021	440.481,78	66.095,84	374.385,94	3,40674396000%
11/10/2021	440.481,78	60.933,81	379.547,97	3,57552514100%
10/11/2021	440.481,78	55.949,61	384.532,17	3,75680414100%
09/12/2021	440.481,78	53.847,70	386.634,08	3,92478598800%
11/01/2022	440.481,78	59.518,78	380.963,00	4,02519827600%
09/02/2022	440.481,78	52.141,59	388.340,20	4,27523119000%
10/03/2022	440.481,78	45.146,53	395.335,25	4,54661807200%
11/04/2022	440.481,78	49.918,61	390.563,17	4,70568551900%
10/05/2022	440.481,78	41.066,03	399.415,75	5,04998181200%
09/06/2022	440.481,78	45.167,34	395.314,44	5,26395597300%
11/07/2022	440.481,78	40.839,19	399.642,59	5,61728020100%
09/08/2022	440.481,78	38.545,14	401.936,64	5,98576186300%
12/09/2022	440.481,78	39.699,98	400.781,80	6,34857415100%
11/10/2022	440.481,78	33.937,33	406.544,45	6,87641138900%
10/11/2022	440.481,78	30.094,62	410.387,16	7,45397404100%
09/12/2022	440.481,78	27.851,37	412.630,41	8,09836905600%
10/01/2023	440.481,78	28.163,13	412.318,65	8,80533926600%
09/02/2023	440.481,78	25.683,28	414.798,51	9,71361509000%
09/03/2023	440.481,78	18.962,06	421.519,72	10,93299980900%

*m*

*o*

*l*

*7/3/23*



12/04/2023	440.481,78	21.595,03	418.886,75	12,19835416200%
10/05/2023	440.481,78	14.828,77	425.653,02	14,11749610600%
12/06/2023	440.481,78	15.573,88	424.907,90	16,40937620100%
11/07/2023	440.481,78	12.424,87	428.056,91	19,77612583000%
09/08/2023	440.481,78	9.967,71	430.514,07	24,79267699000%
12/09/2023	440.481,78	8.212,64	432.269,15	33,10016675800%
10/10/2023	440.481,78	4.775,65	435.706,14	49,87059936700%
10/11/2023	440.481,78	2.514,05	437.967,21	100,0000000000%

*W*

*A*

*l*

*[Handwritten signature]*



### ANEXO III

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, e Outras Avenças firmado em 21 de novembro de 2013 ("Escritura de Emissão") entre a **PIGHES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na Cidade de Maringá, Estado do Paraná, na Avenida Carlos Correia Borges, n.º 1.188, CEP 87060-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 16.704.491/0001-91 e a Instituição Custodiante, **DECLARA**, que em 21 de novembro de 2013 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia da Escritura de Emissão, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, a custódia e registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 335ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, sociedade por ações, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1374, 15º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o n.º 03.767.538/0001-14 ("Securitizadora"), datado de 21 de novembro de 2013, e sobre as quais a Securitizadora instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO.

São Paulo, 21 de novembro de 2013.

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

*M*

*A*

*L*

*931*



## ANEXO IV

### DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

O **BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, sociedade integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado Do Rio de Janeiro, na Rua Senador Dantas, n.º 105, 36º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 24.933.830/0001-30, na qualidade de instituição responsável pela distribuição pública com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 335ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A., sociedade por ações com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.374, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 03.767.538/0001-14 ("Securitizadora" e "Emissão"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414/04, declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91 ("Agente Fiduciário"), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 21 de novembro de 2013.

**BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

*m*

*⊙*

*x*  
*mf*

