

**SÉTIMO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE 129ª DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Pelo presente Sétimo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (adiante designado simplesmente como "Aditamento"):

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 17º andar, CEP 01310-916, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Emissora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei n.º 9.514 e da Instrução CVM n.º 583:

**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, nº 3.434, Bloco 7, Sala 201, CEP 22631-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário").

**II – CONSIDERANDO QUE:**

a) em 27 de outubro de 2009, a Emissora e o Agente Fiduciário firmaram o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 129ª série da 1ª emissão da Emissora ("CRI" ou "CRI Tamboré 1"), posteriormente aditado em 29 de novembro de 2010, 23 de fevereiro de 2011, 16 de novembro de 2011, 09 de agosto de 2013, 22 de agosto de 2014 e 06 de junho de 2017 ("Termo de Securitização");

b) em 06 de junho de 2017, foi realizada a Oitava Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos CRI, na qual foi aprovada, a alteração da taxa de juros dos CRI, atualmente correspondente à taxa efetiva fixa de 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano para 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano, a partir de 18 de maio de 2017 (inclusive), capitalizada diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias ("Alteração Taxa de Juros");

c) em 14 de junho de 2017, foi realizada a Nona Assembleia Geral Extraordinária de Titulares dos CRI, na qual foram aprovadas as seguintes matérias:

(i) o compartilhamento das garantias constituídas no âmbito da emissão (a) dos CRI Tamboré 1; (b) dos certificados de recebíveis imobiliários da 207ª série da 1ª emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("CRI Tamboré 2"); (c) dos certificados de recebíveis imobiliários da 74ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("CRI Greenfields"); (d) dos certificados de recebíveis imobiliários da 114ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("CRI Cuiabá"); e (e) dos certificados de recebíveis imobiliários da 101ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("CRI Mapa 4"); que passarão a garantir todas as obrigações decorrentes da emissão do CRI Tamboré 1, do CRI Tamboré 2, do CRI Greenfields, do CRI Cuiabá e do CRI Mapa 4 ("Compartilhamento de Garantias" e "Novas Obrigações Garantidas", respectivamente);

(ii) a alteração da Cláusula 6.4 do Termo de Securitização, para prever uma nova hipótese de vencimento antecipado do CRI, caso ocorra o vencimento antecipado do CRI Cuiabá, do CRI Mapa 4, do CRI Greenfields e/ou do CRI Tamboré 2;

(iii) a inclusão do item (k) com a descrição de um novo fator de risco na Cláusula Décima Oitava do Termo de Securitização, em razão do Compartilhamento de Garantias; e

(iv) a previsão do pagamento de prêmio (i) equivalente a 1% (um por cento) do Valor de Recompra (conforme definido no Termo de Securitização), caso Proffito decida recomprar os Direitos Creditórios no 12º (décimo segundo) mês contado de 14 de junho de 2017; e (ii) equivalente a 0,5% (cinco centésimos por cento) do Valor de Recompra, caso a Proffito decida recomprar os Direitos Creditórios entre o 13º (décimo terceiro) mês e o 24º (vigésimo quarto) meses contados de 14 de junho de 2017.

d) tendo em vista o Compartilhamento de Garantias, mencionado no item (b) acima, foi celebrado em 14 de junho de 2017 o "Contrato de Compartilhamento de Garantias entre Credores e Outras Avenças" ("Contrato de Compartilhamento de Garantias") entre a Emissora, a RB Capital Companhia de Securitização, o Agente Fiduciário e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.; e

e) a Emissora e o Agente Fiduciário concordaram em alterar o Termo de Securitização para refletir as matérias aprovadas na Assembleia de Titulares dos CRI, conforme mencionado no

item (c) acima.

A Emissora e o Agente Fiduciário, de mútuo e comum acordo, celebrar o presente Aditamento, nos termos e condições abaixo previstos:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES**

1.1. Os termos utilizados neste Aditamento, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam aqui definidos de outra forma, terão o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização.

### **CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO DO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

2.1 O presente Aditamento ao Termo de Securitização tem por objeto prever o Compartilhamento de Garantia entre os patrimônios separados (i) dos CRI Tamboré 1; (ii) dos CRI Tamboré 2 (iii) dos CRI Greenfields; (iv) dos CRI Cuiabá; e (v) dos CRI Mapa 4, de forma que as Garantias Compartilhadas (conforme abaixo definidas) passarão a garantir as Novas Obrigações Garantidas, nos termos previstos no Contrato de Compartilhamento de Garantias.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - ADITAMENTOS**

3.1. Resolvem a Emissora e o Agente Fiduciário, de comum acordo, (i) alterar as definições de "*Contrato de Compartilhamento de Garantias*", "*Documentos da Operação*", "*Garantias*", "*Garantias Compartilhadas*" e "*Recompra Facultativa*"; (ii) excluir as definições de "*Alienação Fiduciária de Imóvel*", "*Contrato de Cessão 1*", "*Contrato de Cessão 2*", "*Contrato de Cessão CRI 3*", "*Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios Área em Expansão*", "*Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada*", "*Cessão Fiduciária Recebíveis Locatícios sob Condição Suspensiva*", "*Créditos Imobiliários CRI 3*", "*CRI 3 e/ou Emissão 3*", "*Garantia Compartilhada CRI 3*", "*Nova Alienação Fiduciária de Imóvel*", "*Novo Contrato de Compartilhamento de Garantia*", "*Promessa de Compra e Venda*", "*Termo de Securitização 1*" e "*Termo de Securitização 2*"; e (iii) incluir as definições de "*CCB Contagem*", "*CCB Ecisa*", "*CCB Cuiabá*", "*Compromisso de Compra e Venda Mapa 4*", "*Contrato de Cessão ou Contrato de Cessão CRI Tamboré 1*", "*Contrato de Cessão CRI Tamboré 2*", "*Contratos de Locação Tamboré 2*", "*COFAC*", "*CRI Cuiabá*", "*CRI Greenfields*", "*CRI Mapa 4*", "*CRI Tamboré 2*", "*Fashion Mall*", "*Novas Obrigações Garantidas*" e "*Termo de Securitização CRI Tamboré 2*" que passarão à vigorar com a seguinte redação:

### **"CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES**

"CCB Contagem"

A Cédula de Crédito Bancário n.º 100112090006100, emitida pela Contagem em 11 de setembro de 2012, no valor de R\$ 185.634.342,34 (cento e oitenta e cinco milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, trezentos e quarenta e dois reais e trinta e quatro centavos), em benefício do Itaú BBA, sobre o qual incide atualização monetária corrigida de acordo com a TR e juros remuneratórios à taxa de (i) 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) até 06 de junho de 2017 (inclusive); e (ii) 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano a partir de 14 de junho de 2017 (exclusive). O crédito desembolsado por meio da CCB Contagem, destinou-se ao financiamento do Empreendimento Imobiliário CCB Contagem;

"CCB Ecisa"

A Cédula de Crédito Bancário n.º 100112090006100, emitida em 11 de setembro de 2011, pela Ecisa, sucedida por incorporação pela BR Malls em 19 de dezembro de 2016, no valor de R\$ 60.250.581,66 (sessenta milhões, duzentos e cinquenta mil, quinhentos e oitenta e um reais e sessenta e seis centavos), em benefício do Itaú BBA, sobre o qual incide atualização monetária corrigida de acordo com a TR e juros remuneratórios à taxa de (i) 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) até 06 de junho de 2017 (inclusive); e (ii) 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano a partir de 06 de junho de 2017 (exclusive). O crédito desembolsado por meio da CCB Ecisa, destinou-se ao financiamento do Empreendimento Imobiliário CCB Ecisa;

"CCB Cuiabá"

A Cédula de Crédito Bancário n.º 100114100001500 emitida pela BR Malls em 3 de outubro de 2014, no valor de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), em benefício do Itaú Unibanco S.A., sobre a qual incide atualização monetária corrigida de acordo com a TR e juros remuneratórios à taxa de (i) 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) até 06 de junho de 2017 (inclusive); e (ii) 9,40% (nove inteiros e quarenta

*C*

*[Handwritten signature]*

"COFAC"

centésimos por cento) ao ano a partir de 06 de junho de 2017 (exclusive);

COFAC – Companhia Fluminense de Administração e Comércio S.A., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, n.º 290, salas 102, 103 e 104, Leblon, inscrita no CNPJ/MF sob nº 28.234.284/0001-08;

"Compromisso de Compra e Venda Mapa 4"

Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrada em 5 de março de 2008 entre a COFAC e a Fashion Mall, conforme alterada pela Escritura Pública de Aditamento e Consolidação de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrada em 11 de dezembro de 2013, entre COFAC, a Fashion Mall e a BR Malls.

"Contrato de Cessão" ou "Contrato de Cessão CRI Tamboré 1"

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 27 de outubro de 2009 e posteriormente aditado em 29 de novembro de 2010, 23 de fevereiro de 2011, 09 de agosto de 2013, 22 de agosto de 2014 e 14 de junho de 2017, entre a Proffito, a Devedora e a Emissora;

"Contrato de Cessão CRI Tamboré 2"

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 23 de fevereiro de 2011, e posteriormente aditado em 20 de maio de 2011, 09 de agosto de 2013, 22 de agosto de 2014 e 14 de junho de 2017, entre a Cedente, a Emissora, a Devedora, o Consórcio Empreendedor e o Consórcio Expansão, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos pela Cedente à Emissora, entre outras avenças;

"Contrato de Compartilhamento de Garantias"

Contrato de Compartilhamento de Garantias entre Credores e Outras Avenças firmado em 14 de junho de 2017, entre a Emissora, a RB Capital Companhia de Securitização, o Agente Fiduciário e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., tendo

por objeto o compartilhamento das Garantias Compartilhadas entre os patrimônios separados dos CRI, do CRI Tamboré 2, do CRI Greenfields, do CRI Cuiabá e do CRI Mapa 4;

"Contratos de Locação Tamboré 2"

Os Contratos de Locação e o Contrato de Nova Locação, quando referidos em conjunto.

"CRI Cuiabá":

Os certificados de recebíveis imobiliários da 114ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB Cuiabá;

"CRI Greenfields"

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 74ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes das CCB Contagem e CCB Ecisa;

"CRI Mapa 4"

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 101ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes do Compromisso de Compra e Venda Mapa 4;

"CRI Tamboré 2":

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 207ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Tamboré 2;

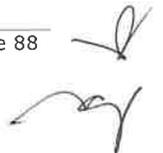
"Documentos da Operação":

O Contrato de Locação Atípico, a Escritura de Emissão, o Contrato de Cessão, o Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição, o Boletim de Subscrição do CRI, o Contrato de Compartilhamento de Garantias e os instrumentos de constituição das Garantias Compartilhadas, indicados no Anexo IV deste Termo de Securitização, quando mencionados em conjunto;

"Fashion Mall"

Fashion Mall S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na

R



Avenida Afrânio de Melo Franco, n.º 290, salas 102, 103 e 104, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.991.590/0001-24;

"Garantias":

A Fiança, as Garantias Compartilhadas e o Regime Fiduciário, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado, quando mencionados em conjunto;

"Garantias Compartilhadas"

As garantias descritas e caracterizadas no Anexo IV deste Termo de Securitização, que garantirão as Obrigações Garantidas, bem como as demais Novas Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias;

"Novas Obrigações Garantidas"

As obrigações garantidas descritas e caracterizadas no Anexo V deste Termo de Securitização;

"Recompra Facultativa":

A Recompra facultativa dos CRI, conforme prevista no item 6.3 e subitens deste Termo de Securitização e na forma do item 3.4 e seus subitens do Contrato de Cessão;

"Termo de Securitização CRI  
Tamboré 2":

O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 207ª Série da 1ª Emissão da Emissora, firmado em 23 de fevereiro de 2011 entre a Emissora e o Agente Fiduciário;

3.2. A Emissora e o Agente Fiduciário resolvem, de comum acordo, (i) incluir a Cláusula 6.3.2; e (ii) alterar ao Cláusula 6.4 do Termo de Securitização, que vigorará com a seguinte redação:

**"CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO DO CRI, RECOMPRA FACULTATIVA E VENCIMENTO ANTECIPADO**

[...]

"6.3.2. Caso a PROFFITO decida recomprar os Direitos Creditórios (i) no 12º (décimo segundo) mês contado de 14 de junho de 2017 (inclusive) será devido pela PROFFITO

o Valor de Recompra, somado um prêmio equivalente a 1% (um por cento) do Valor de Recompra; ou (ii) entre o 13º (décimo terceiro mês) e o 24º (vigésimo quarto) mês contados de 14 de junho de 2017 (inclusive), será devido pela PROFFITO o Valor de Recompra, somado um prêmio equivalente a 0,5% (cinco centésimos por cento) do Valor de Recompra ("Prêmio"), sendo certo que, caso não seja observado qualquer aviso prévio ou com aviso prévio inferior aos 90 (noventa) dias corridos referidos no item 6.3, acima, será devida, adicionalmente, multa de 1,00% (um por cento) sobre o Valor de Recompra."

6.4. Os CRI deverão ser declarados antecipadamente vencidos, automaticamente, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial ("Eventos de Vencimento Antecipado"), caso seja declarado o vencimento antecipado (i) dos CRI Greenfields, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB Ecisa e da CCB Contagem, nos termos das Cláusulas 8 da CCB Ecisa e da CCB Contagem; (ii) dos CRI Cuiabá, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB Cuiabá, nos termos da Cláusula 8 da CCB Cuiabá ; (iii) dos CRI Mapa 4, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes do Compromisso de Compra e Venda Mapa 4, nos termos da Cláusula 4.1 do Compromisso de Compra e Venda Mapa 4; ou (iv) dos CRI Tamboré 2, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Tamboré 2, nos termos da Cláusula Quinta dos Contratos de Locação Tamboré 2 e da Cláusula 6.1 e seguintes do Termo de Securitização da 207ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização."

3.3. A Emissora e o Agente Fiduciário resolvem, de comum acordo, (i) excluir o item 8.6; e (ii) alterar os itens 8.1, 8.2, 8.4 e 8.5 da Cláusula Oitava do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

#### **"CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS**

8.1. Foram constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão, as quais, em conjunto, cobrem a totalidade das obrigações decorrentes dos CRI perante o Investidor:

- a) o Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado;
- b) as Garantias Compartilhadas; e
- c) a Fiança.

8.2. Os Documentos da Operação abaixo elencados deverão ser registrados nos

*seguintes locais e dentro dos prazos abaixo estipulados:*

*(i) o Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Fração Ideal Campo Grande, o Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Fração Ideal Caxias, o Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Fração Ideal Curitiba e o Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Fração Ideal Tamboré (conforme definido no Anexo IV deste Termo de Securitização) serão registrados nos Cartórios de Registros Gerais de Imóveis competentes até 90 (noventa) dias contados da assinatura de referidos instrumentos, prorrogáveis por mais dois períodos de 90 (noventa) dias nos termos previstos em cada um dos respectivos aditamentos, sendo que as prenotações deverão ocorrer dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de assinatura dos aditamentos acima indicados;*

*(ii) o Primeiro Aditamento a Escritura de Hipoteca Fração Ideal Del Rey (conforme definido no Anexo IV deste Termo de Securitização) será registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente até 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura de referido instrumento, prorrogáveis por mais um período de 180 (cento e oitenta) dias nos termos previstos em respectivo aditamento, sendo que a prenotação deverá ocorrer dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura do aditamento acima indicado;*

*(iii) o Quarto Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Greenfields, o Terceiro Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Fração Ideal Del Rey, o Terceiro Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Fração Ideal Curitiba, o Quarto Aditamento Contrato de Cessão Fiduciária Recebíveis Locatícios Área em Expansão, o Segundo Aditamento ao Contrato de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva e o Terceiro Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada (conforme definida no Anexo IV deste Termo de Securitização) serão protocolados em até 20 (vinte) dias corridos contados da celebração dos respectivos instrumentos de aditamento, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, e registrados em até 30 (trinta) dias corridos contados da celebração dos respectivos instrumentos de aditamento, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;*

*(iv) o Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Anexo IV deste Termo de Securitização) será protocolado em até 20 (vinte) dias corridos contados da celebração dos respectivos instrumentos de aditamento, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes e registrado em até 30 (trinta) dias corridos contados da celebração dos respectivos instrumentos de*

*aditamento, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;*

*(v) o Quinto Aditamento ao Contrato de Cessão será registrado nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de São Paulo – SP e do Rio de Janeiro – RJ, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de celebração de respectivo aditamento, sendo certo que a apresentação do mesmo para registro deverá ocorrer no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos; e*

*(vi) o Sétimo Aditamento a este Termo de Securitização será protocolado nos competentes Registros de Títulos e Documentos competentes em até 20 (vinte) dias contados da celebração de respectivo aditamento, e registrado em até 30 (trinta) dias corridos da celebração dos respectivos instrumentos de aditamento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documento competentes. Adicionalmente, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da lei 10.931/2004 e conforme cláusula 16.1 do Termo de Securitização. [...]"*

*[...]*

*"8.4. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário cópias, dentro de 5 (cinco) dias após o registro nos cartórios de títulos e documentos e nos registros de imóveis competentes, dos seguintes instrumentos: (i) aos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) aos Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (iv) a Escritura de Hipoteca Fração Ideal Del Rey; (v) ao Contrato de Cessão; e (vi) ao Termo de Securitização."*

*"8.5. As Garantias Compartilhadas garantirão as Obrigações Garantidas, bem como as demais Novas Obrigações Garantidas, decorrentes da emissão (i) dos CRI Greenfields, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB Ecisa e da CCB Contagem; (ii) dos CRI Cuiabá, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB Cuiabá; (iii) dos CRI Mapa 4, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes do Compromisso de Compra e Venda Mapa 4; e (iv) dos CRI Tamboré 2, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes do Contratos de Locação Tamboré 2, nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias."*

3.4 A Emissora e o Agente Fiduciário resolvem, de comum acordo, alterar (i) o item "e" da Cláusula 10.2; e (ii) o item "g" da Cláusula 10.3 do Termo de Securitização, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

*"10.2. Atuando como representante da comunhão dos titulares dos CRI, o Agente*

Fiduciário declara:

[...]

e) ter analisado, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização sendo certo que (i) verificou que as Garantias são, em conjunto, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI, porém poderá não ser suficiente em relação ao saldo devedor de todos os CRI em que as garantias sejam compartilhadas na data de assinatura do Sétimo Aditamento ao Termo de Securitização; (ii) verificará a constituição e exequibilidade das Garantias quando os registros dos aditamentos celebrados em 14 de junho de 2017 forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e/ou Cartório de Registros de Títulos e Documentos nos prazos previstos nos Documentos da Operação."

[...]

"10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

[...]

g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, no CRI e nos competentes Serviços de Registro de Imóveis, acerca dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tão logo sejam constituídas nos prazos previstos nos documentos da operação; "

3.5 A Emissora e o Agente Fiduciário resolvem, de comum acordo, incluir um novo fator de risco no item (k) da Cláusula 18.1 do Termo de Securitização, em razão do Compartilhamento de Garantias, que vigorará com a seguinte redação:

**"CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS**

18.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros

profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

[...]

(k) Riscos Relacionados à Execução das Garantias Compartilhadas em razão do Compartilhamento de Garantias: A execução das Garantias Compartilhadas deverá necessariamente ser realizada em favor do adimplemento das obrigações decorrentes da emissão (i) dos CRI Greenfields, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB Ecisa e da CCB Contagem; (ii) dos CRI Cuiabá, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB Cuiabá; (iii) dos CRI Mapa 4, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes do Compromisso de Compra e Venda Mapa 4; (iv) dos CRI Tamboré 1, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípico; e (v) dos CRI Tamboré 2, lastreados nos créditos imobiliários dos Contratos de Locação Tamboré 2, na proporção estipulada no Anexo IX deste Termo de Securitização que contém a descrição das Novas Obrigações Garantidas, sem ordem de preferência em sua execução e com evento de vencimento antecipado cruzado entre as respectivas Novas Obrigações Garantidas. Assim, por conta do Compartilhamento de Garantias, há o risco de vencimento antecipado cruzado dos instrumentos de dívida que configuram como lastro dos CRI Greenfields, dos CRI Cuiabá, dos CRI Mapa 4, dos CRI Tamboré 1 e dos CRI Tamboré 2, bem como o risco de insuficiência das Garantias Compartilhadas."

3.6. A Emissora e o Agente Fiduciário, de comum acordo, incluir o Anexo IV, contendo a descrição das Garantias Compartilhadas e o Anexo V, contendo a descrição das Novas Obrigações Garantidas, no Termo de Securitização.

3.7. Em decorrência das alterações mencionadas no item 3.1 a 3.6 acima, as A Emissora e o Agente Fiduciário resolvem consolidar o Termo de Securitização, que passará a vigorar com a redação prevista no Anexo A ao presente Aditamento.

#### **CLÁUSULA QUARTA - RATIFICAÇÃO**

4.1. As A Emissora e o Agente Fiduciário ratificam expressamente, naquilo que não conflitar com este Aditamento, todos os termos e condições do Termo de Securitização e respectivos Aditamentos, do qual o presente Aditamento passa a fazer parte integrante, complementar e indissociável como se nele estivesse transcrito. Havendo divergência entre as disposições do Termo de Securitização e respectivos Aditamentos e as disposições deste Aditamento, prevalecerão as disposições aqui previstas.

## CLÁUSULA QUINTA - REGISTRO

5.1. O presente Aditamento deverá ser protocolado nos competentes Registros de Títulos e Documentos competentes em até 20 (vinte) dias contados da celebração de respectivo aditamento e registrado em até 30 (trinta) dias corridos da celebração dos respectivos instrumentos de aditamento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documento competentes. Adicionalmente, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da lei 10.931/2004 e conforme cláusula 16.1 do Termo de Securitização.

## CLÁUSULA SEXTA – FORO

6.1. As A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as A Emissora e o Agente Fiduciário assinam o presente Aditamento em 5 (cinco) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 14 de junho de 2017.

\* \* \* \* \*

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*



**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Emissora

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Roberto Saka**  
**Superintendente**

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Valéria Berenger**

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

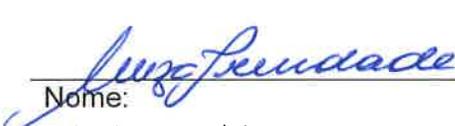
Agente Fiduciário

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

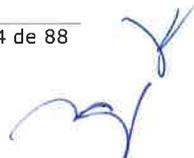
  
Nome: **Nathalia Guedes Esteves**  
Cargo: **RG: 20.956.806-2**  
**CPF: 107.606.197-43**  
**PROCURADORA**

Testemunhas:

  
Nome: \_\_\_\_\_  
RG nº: **Flávia Bonazza**  
CPF: **154.508.427-08**  
CPF/MF nº: **ID: 21.513.453-7**

  
Nome: \_\_\_\_\_  
RG nº: **Luiza Maria de Castro Trindade**  
CPF/MF nº: **RG: 23523694-0**  
**CPF: 129.381.217-09**





**ANEXO A**

*CONSOLIDAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 129ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA EMISSORA CELEBRADO EM 27 DE OUTUBRO DE 2009, POSTERIORMENTE ADITADO EM 29 DE NOVEMBRO DE 2010, 23 DE FEVEREIRO DE 2011, 16 DE NOVEMBRO DE 2011, 09 DE AGOSTO DE 2013, 22 DE AGOSTO DE 2014 E 14 DE JUNHO DE 2017.*

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 129ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO  
COMPANHIA ABERTA  
CNPJ/MF Nº 03.767.538/0001-14**

*e*



## ÍNDICE

I - .....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES .....	4
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	18
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO ....	19
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI.....	23
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS E AMORTIZAÇÃO .....	28
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI .....	28
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	30
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS .....	31
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	37
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO .....	38
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	44
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL .....	1
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	48
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....	49
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE .....	50
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO OU AVERBAÇÃO DO TERMO .....	51
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DESDOBRAMENTOS DO CRI .....	51
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS .....	52
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS .....	54
CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES .....	55

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I – Pelo presente instrumento particular:

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1374, 17º andar, Bela Vista, CEP 01310-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Emissora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei n.º 9.514 e da Instrução CVM n.º 583:

**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, nº 3434, Bloco 7, Sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22631-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário")

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 1ª emissão, 129ª série, da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/1997, as Instruções CVM nº 414/2004 e 476/2009 e as cláusulas abaixo redigidas, bem como com a Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 08/08/2007, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP ("JUCESP") sob o nº 300.815/07-4, em sessão de 17/08/2007.

## II – CLÁUSULAS

### CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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

"Aluguéis Antecipados":

Caso o Empreendimento seja concluído, na forma prevista no item 3.5 do Contrato de Locação Atípico, antes do término do Prazo para Conclusão das Obras,

a BR Malls pagará à Proffito o aluguel mensal previsto no Contrato de Locação Atípico, sem que tal fato implique em alteração do término do Prazo de Locação;

"Área em Expansão":

Área para expansão, na qual estão compreendidos o Empreendimento e a Área Torre;

"Área em Operação" ou "Shopping Tamboré":

Área atualmente construída do Shopping Tamboré, parcialmente especificada conforme R.21 da matrícula do Imóvel;

"Área Torre":

Área de até 31.230,5152 m<sup>2</sup> onde serão edificadas as Torres Comerciais;

"Área Unidade Shopping Center":

Área de terreno total de 113.434,190 m<sup>2</sup>, onde se localiza a Unidade Shopping Center, que é composta pela Área em Operação e pela Área em Expansão, que por sua vez é composta pelo Empreendimento;

"BRM":

BR Malls Administração e Comercialização Ltda., sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.299.270/0001-70, é a empresa responsável pela administração da Área em Operação e será a empresa responsável pela administração do Empreendimento;

"CCI":

1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário – CCI integral, (i) emitida sem garantia real imobiliária sob a forma escritural para representar a totalidade dos Direitos Creditórios, por meio da celebração da Escritura de Emissão, (ii) custodiada na Instituição Custodiante e (iii) cedida pelo Cedente à Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e da negociação da referida CCI junto à CETIP;

"CCB Contagem"

A Cédula de Crédito Bancário n.º 100112090006100, emitida pela Contagem em 11 de setembro de 2012, no valor de R\$ 185.634.342,34 (cento e oitenta e cinco milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, trezentos e

quarenta e dois reais e trinta e quatro centavos), em benefício do Itaú BBA, sobre o qual incide atualização monetária corrigida de acordo com a TR e juros remuneratórios à taxa de (i) 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) até 06 de junho de 2017 (inclusive); e (ii) 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano a partir de 06 de junho de 2017 (exclusive). O crédito desembolsado por meio da CCB Contagem, destinou-se ao financiamento do Empreendimento Imobiliário CCB Contagem;

"CCB Ecisa"

A Cédula de Crédito Bancário n.º 100112090006100, emitida em 11 de setembro de 2011, pela Ecisa, sucedida por incorporação pela BR Malls em 19 de dezembro de 2016, no valor de R\$ 60.250.581,66 (sessenta milhões, duzentos e cinquenta mil, quinhentos e oitenta e um reais e sessenta e seis centavos), em benefício do Itaú BBA, sobre o qual incide atualização monetária corrigida de acordo com a TR e juros remuneratórios à taxa de (i) 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) até 06 de junho de 2017 (inclusive); e (ii) 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano a partir de 06 de junho de 2017.. O crédito desembolsado por meio da CCB Ecisa, destinou-se ao financiamento do Empreendimento Imobiliário CCB Ecisa;

"CCB Cuiabá"

A Cédula de Crédito Bancário n ° 100114100001500 emitida pela BR Malls em 3 de outubro de 2014, no valor de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), em benefício do Itaú Unibanco S.A., sobre a qual incide atualização monetária corrigida de acordo com a TR e juros remuneratórios à taxa de (i) 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) até 06 de junho de 2017 (inclusive); e (ii) 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano a partir de 06 de junho de 2017 (exclusive).;

"CETIP":

CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e

R



Derivativos;

"COFAC"

COFAC – Companhia Fluminense de Administração e Comércio S.A.

"Compromisso de Compra e Venda Mapa 4"

Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrada em 5 de março de 2008 entre a COFAC e a Fashion Mall, conforme alterada pela Escritura Pública de Aditamento e Consolidação de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrada em 11 de dezembro de 2013, entre COFAC, a Fashion Mall e a BR Malls.

"Condições Precedentes":

Condições previstas no item 3.3 do Contrato de Cessão que devem ser previamente atendidas ou dispensadas de atendimento para que a Cedente faça jus ao pagamento do Valor da Cessão pela Emissora;

"Condomínio Shopping Center Tamboré":

No Terreno, encontra-se instituído o *Condomínio Shopping Center Tamboré*, nos termos do R.18 da matrícula do Terreno;

"Consórcio Empreendedor Shopping Tamboré":

Consórcio de sociedades constituído nos termos da Lei nº 6.404/1976, com endereço na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Piracema, nº 669, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.463.486/0001-79, com o objetivo de gerenciar as receitas advindas do aluguel das lojas da Área em Operação;

"Consórcio Expansão Shopping Tamboré":

Consórcio de sociedades constituído nos termos da Lei nº 6.404/1976, com endereço na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Piracema, nº 669, com o objetivo de gerenciar as receitas advindas da sublocação das lojas do Empreendimento;

"Conta Centralizadora":

Conta corrente nº 10760-6, Agência 0910, Banco Itaú S.A., de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, com

prévia e expressa anuência do Investidor, na qual os Créditos Imobiliários serão pagos pelos Devedores;

"Conta de Administração":

Conta de livre movimentação de titularidade da Proffito n.º 20179-6, agência 3071 do Banco Itaú Unibanco S.A.

"Contrato de Cessão" ou "Contrato de Cessão CRI Tamboré 1":

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 27 de outubro de 2009, e posteriormente aditado em 29 de novembro de 2010, 23 de fevereiro de 2011, 09 de agosto de 2013, 22 de agosto de 2014 e 14 de junho de 2017, entre a Proffito, a Devedora e a Emissora;

"Contrato de Cessão CRI Tamboré 2":

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 23 de fevereiro de 2011, e posteriormente aditado em 20 de maio de 2011, 09 de agosto de 2013, 22 de agosto de 2014 e 14 de junho de 2017, entre a Cedente, a Emissora, a Devedora, o Consórcio Empreendedor e o Consórcio Expansão, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos pela Cedente à Emissora, entre outras avenças;

"Contrato de Compartilhamento de Garantias":

Contrato de Compartilhamento de Garantias entre Credores e Outras Avenças firmado em 14 de junho de 2017, entre a Emissora, a RB Capital Companhia de Securitização, o Agente Fiduciário e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., tendo por objeto o compartilhamento das Garantias Compartilhadas entre os patrimônios separados dos CRI, do CRI Tamboré 2, do CRI Greenfields, do CRI Cuiabá e do CRI Mapa 4;

"Contrato de Distribuição":

Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação da 129ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado nesta data entre a Emissora

e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública dos CRI com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009;

"Contratos de Locação":

As locações atualmente realizadas ou a serem realizadas entre a Proffito e os Devedores Lojistas, mediante a celebração de contratos de locação;

"Contrato de Locação Atípico":

Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças, firmado, nesta data, entre a Locatária e a Proffito, por meio da qual a Proffito, na qualidade de titular do domínio útil da Unidade Shopping Center e agindo exclusivamente como agente de pagamento do Valor Global de Investimento, obrigou-se a construir o Empreendimento, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Locatária, para em seguida locar o Empreendimento a esta última pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses ("Prazo da Locação") a contar da Data de Início do Prazo Locatício, sendo que a construção do Empreendimento será realizada em 24 (vinte e quatro) meses a contar da efetiva disponibilização, por parte do Investidor para a Proffito, dos recursos referentes à integralização do CRI ("Prazo de Conclusão das Obras") (conforme previsto no Contrato de Locação Atípico), perfazendo, assim, o prazo total de 144 (cento e quarenta e quatro) meses;

"Contrato de Nova Locação":

Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais e Outras Avenças, firmado em 23 de fevereiro de 2011, entre a Proffito e a Devedora, na qualidade de titular do domínio útil do Shopping Tamboré locou as Lojas a esta última, com prazo até a liquidação do CRI Tamboré 2 ("Prazo da Locação");

"Contratos de Locação Tamboré 2"

Os Contratos de Locação e o Contrato de Nova

Locação, quando referidos em conjunto.

"Contribuições Específicas":

As despesas relativas a fundo de promoção, condomínio, manutenção, conservação, limpeza, segurança e outros serviços semelhantes que serão realizados na Área em Operação e no Empreendimento e que serão rateadas por todos os Lojistas, ou seja, todos os valores cobrados dos Lojistas que não todos os aluguéis oriundos dos Contratos de Locação e do Contrato de Nova Locação, e os acessórios dos referidos aluguéis, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos referidos Contratos de Locação e no Contrato de Nova Locação;

"Coordenador Líder":

Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 4º andar, responsável pela distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476/2009;

"Créditos Imobiliários":

Os Direitos Creditórios, com exclusão dos Pagamentos Residuais Cessionária;

"CRI" ou "CRI Tamboré 1":

Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI emitido pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º e 8º da Lei n.º 9.514/1997;

"CRI Cuiabá":

Os certificados de recebíveis imobiliários da 114ª série da 1ª emissão da RB Capital Companhia de Securitização, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB Cuiabá;

"CRI Greenfields":

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 74ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, lastreados nos créditos imobiliários

decorrentes das CCB Contagem e CCB Ecisa;

"CRI Mapa 4":

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 101ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes do Compromisso de Compra e Venda Mapa 4;

"CRI Tamboré 2":

Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 207ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Tamboré 2;

"CVM":

Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

"Devedora" ou "Locatária":

BR Malls Participações S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.745/0001.91, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, Salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060;

"Dia Útil":

Todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;

"Direitos Creditórios":

Em contraprestação à construção do Empreendimento e à locação deste pelo Prazo da Locação, com início na Data de Início do Prazo Locatício, bem como ao aporte do Valor Global de Investimento, a Devedora pagará, (i) mensal e postecipadamente, os aluguéis descritos na cláusula sétima e anexo 4, ambos do Contrato de Locação Atípico, atualizados monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do IGP-M/FGV, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, em virtude do Contrato de Locação Atípico, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades,

0

indenizações (contratuais, de seguros, de desapropriação parcial ou total do Empreendimento etc.), em especial a integralidade da Indenização, seguros, direitos de regresso e demais direitos creditórios titulados pela Cedente contra as seguradoras ou a própria Devedora nos termos do Contrato de Locação Atípico, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípico, excetuando-se, apenas, os Alugueis Antecipados;

"Documentos da Operação":

O Contrato de Locação Atípico, a Escritura de Emissão, o Contrato de Cessão, o Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição, o Boletim de Subscrição do CRI, o Contrato de Compartilhamento de Garantias e os instrumentos de constituição das Garantias Compartilhadas, indicados no Anexo IV deste Termo de Securitização, quando mencionados em conjunto;

"Emissão":

129ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora, a ser realizada sob o regime de garantia firme, com esforços restritos de colocação, no âmbito da Instrução CVM nº 476/2009. A Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/2009;

"Empreendimento":

Parcela da Área em Expansão, na qual será construída a expansão do Shopping Tamboré, que terá no mínimo 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados) de área bruta construída, incluindo mas não se limitando à construção do *deck parking*, da área técnica, de áreas comuns e da área bruta locável e que será alugada à BR Malls, nos termos do Contrato de Locação Atípico;

"Escritura de Emissão":

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escriturai firmado, nesta data, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, por meio

do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Direitos Creditórios;

"Eventos de Multa Indenizatória":

Eventos cuja ocorrência obrigam a Cedente ao pagamento da Multa Indenizatória, acrescida, conforme aplicável, de multa de 1,00% (um por cento) sobre o valor da Multa Indenizatória, listados na cláusula 3.6 do Contrato de Cessão;

"Eventos de Recompra Compulsória":

Eventos cuja ocorrência facultam à Emissora retroceder os Direitos Creditórios, no estado em que se encontrarem, à Cedente, que, nesta hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os Direitos Creditórios e ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Valor de Recompra acrescido, conforme aplicável, de multa de 1,00% (um por cento) sobre o Valor de Recompra;

"Fashion Mall"

Fashion Mall S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, n.º 290, salas 102, 103 e 104, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.991.590/0001-24;

"Fiança":

Fiança prestada no Contrato de Cessão pela Devedora em favor da Emissora, com renúncia expressa a determinados benefícios previstos na legislação em vigor, para garantir o cumprimento das obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão;

"Garantias":

A Fiança, as Garantias Compartilhadas e o Regime Fiduciário, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, quando mencionados em conjunto;

"Garantias Compartilhadas"

As garantias descritas e caracterizadas no Anexo IV deste Termo de Securitização, que garantirão as Obrigações Garantidas, bem como as demais Novas Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de

Compartilhamento de Garantias;

- "IGP-M/FGV": Índice Geral de Preços-Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
- "Indenização": Indenização a ser paga pela Locatária na hipótese de rescisão antecipada do Contrato de Locação Atípico, conforme estabelecido na cláusula décima terceira do Contrato de Locação Atípico;
- "Investidor" ou "Investidores": Investidor(s) que vier(m) a subscrever ou adquirir os CRI;
- "Lojas": Salões comerciais, salas de cinemas, quiosques e todos e quaisquer espaços de área bruta locável da Área em Operação;
- "Multa Indenizatória": Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Emissora multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, nos termos do item 3.7 do Contrato de Cessão;
- "Novas Obrigações Garantidas": As obrigações garantidas descritas e caracterizadas no Anexo V deste Termo de Securitização;
- "Obrigações Garantidas": (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Locatária no Contrato de Locação Atípico e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Direitos Creditórios, e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e pela Devedora no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações;
- "Pagamento Residual Cessionária": Pagamentos que a Emissora fará à Proffito, a título de ajuste do Valor da Cessão pago, de acordo com a

fórmula prevista no item 2.3.3. do Contrato de Cessão.

"Pagamento Residual Proffito":

Pagamentos que a Proffito fará à Emissora, a título de ajuste do Valor da Cessão recebido, de acordo com a fórmula prevista no item 2.3.4. do Contrato de Cessão.

"Patrimônio Separado":

Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, suas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação do CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

"Proffito", "Cedente" ou "Locatária":

Proffito Holding Participações S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08714778/0001-63, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, Salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060;

"Recompra Compulsória":

Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, conforme previsto no item 3.5 do Contrato de Cessão, a Emissora poderá retroceder os Direitos Creditórios, no estado em que se encontrarem, à Cedente, que, nessa hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os Direitos Creditórios e ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra acrescido de multa de 1,00% (um por cento) sobre o Valor de Recompra, tudo na forma do item 3.5 e seus subitens do Contrato de Cessão;

"Recompra Facultativa":

A Recompra facultativa dos CRI, conforme prevista no item 6.3 e subitens deste Termo de Securitização e na forma do item 3.4 e seus subitens do Contrato de Cessão;

"Regime Fiduciário":

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora

institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

"Remuneração do Agente Fiduciário" Remuneração semestral a ser paga ao Agente Fiduciário, nos valores previstos no Anexo III ao presente Termo de Securitização;

"Remuneração da Emissora": Remuneração anual a ser paga à Emissora, nos valores previstos no mandato, celebrado entre a Emissora e a BR Malls em 13 de agosto de 2009;

"Seguros" Quando mencionados em conjunto, o Seguro Patrimonial e o Seguro de Lucros Cessantes, conforme definidos na Cláusula Décima Quinta do Contrato de Locação Atípico, bem como o Seguro de Responsabilidade Civil e o Seguro de Conclusão de Obras, previstos no item "v" do Anexo 3 ao Contrato de Locação Atípico;

"Shopping Tamboré": O *shopping center* existente na Área em Operação;

"Termo de Securitização ": O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;

"Termo de Securitização CRI Tamboré 2": O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 207ª Série da 1ª Emissão da Emissora, firmado em 23 de fevereiro de 2011 entre a Emissora e o Agente Fiduciário;

"Terreno": O terreno objeto da matrícula nº 85.415 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri – SP;

"Torres Comerciais": Torres Comerciais que serão construídas na Área Torre;

"Unidade Shopping Center": Fração ideal, titulada pela Proffito, de 77,940931% do domínio útil do Condomínio Shopping Center Tamboré, cuja aquisição se deu através da cisão parcial,

devidamente averbada na matrícula 85.415 do Terreno sob a Av. 49, correspondente à futura unidade autônoma denominada *Shopping Center* e decorrente da incorporação imobiliária do Condomínio Shopping Center Tamboré, que é composta pela Área em Operação e pelo Empreendimento;

"Valor da Cessão":

Pela cessão dos Direitos Creditórios e da CCI que os representa, a Emissora pagará à Cedente o valor de R\$ 92.500.000,00 (noventa e dois milhões e quinhentos mil reais), acrescido da remuneração e da atualização monetária do CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, calculada *pro rata temporis*, desde de 05 de novembro de 2009, até a data do efetivo pagamento, em uma única parcela, no prazo de 1 (um) dia útil a contar da comprovação do atendimento ou da dispensa de atendimento, conforme o caso, de todas as Condições Precedentes, sendo que o Valor da Cessão poderá ser ajustado para mais ou para menos na forma do item 2.3 e seus subitens do Contrato de Cessão;

"Valor de Recompra":

Valor correspondente ao montante necessário para liquidação do CRI, apurado na data de seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas neste Termo de Securitização, devido pela Cedente nas hipóteses de Recompra Facultativa ou de Recompra Compulsória; e

"Valor Global de Investimento":

Valor-limite de recursos, previsto no anexo 1 ao Contrato de Locação Atípico, que será repassado pela Locadora, na qualidade de agente de pagamento, para a construção do Empreendimento.

## CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários ao CRI de sua 1ª emissão, 129ª série, conforme as características descritas na cláusula terceira, abaixo.

2.2. A Emissora declara que pelo presente Termo de Securitização foram vinculados Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 92.500.000,00 (noventa e dois milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.

2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e da negociação da CCI junto à CETIP.

2.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representa, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, o qual poderá ser ajustado, na forma da cláusula segunda do Contrato de Cessão.

2.5. O valor do Pagamento Residual Cessionária será obtido pela aplicação da fórmula prevista no item 2.3.3. do Contrato de Cessão e o valor do Pagamento Residual Proffito será obtido pela aplicação da fórmula prevista no item 2.3.4. do Contrato de Cessão.

2.5.1. Para os fins deste Termo de Securitização e da presente Emissão, fica desde logo ajustado, em caráter irrevogável e irretratável, que os recursos utilizados para realização dos Pagamentos Residuais Cessionária: (i) não fazem parte dos Créditos Imobiliários vinculados ao CRI; (ii) não estão compreendidos no Regime Fiduciário instituído pela Emissora; e (iii) não integram o Patrimônio Separado, mas sim o patrimônio comum da Emissora.

2.6. A Devedora e a Cedente se obrigaram no Contrato de Locação Atípico e no Contrato de Cessão a pagar todas as suas obrigações pecuniárias ali assumidas líquidas de quaisquer tributos, despesas, retenções ou quaisquer outras responsabilidades, presentes e futuros.

### **CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

3.1. O CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e decorrentes do Contrato de Locação Atípico, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 129ª;
- c) Quantidade de CRI: 80 (cento e trinta e três);
- d) Valor Global da Série: R\$ 92.500.000,00 (noventa e dois milhões e quinhentos mil reais);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.156.250,00 (um milhão, cento e cinquenta e seis mil, duzentos e cinquenta reais), na Data de Emissão;

o



- f) Prazo Total: 144 (cento e quarenta e quatro) meses a contar da Data de Emissão, compreendendo o Período de Carência e o Prazo de Amortização;
- g) Prazo de Amortização: 120 (cento e vinte) meses a contar do término do Período de Carência, sendo o primeiro pagamento de amortização em 18 de novembro de 2011 e o último, em 19 de outubro de 2021;
- h) Período de Carência: 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão, em que não haverá pagamento de amortização, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios;
- i) Atualização Monetária: Índice de atualização monetária dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil ("TR"). A atualização monetária será calculada pela aplicação da Taxa Referencial - TR, com data de aniversário no dia 15 de cada mês, aplicada a cada dia útil, de forma capitalizada, pela utilização de um fator diário calculado com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias;
- j) Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de (i) 11,16% (onze inteiros e dezesseis centésimos por cento) ao ano de 05 de novembro de 2009 até o dia 19 de agosto de 2013 (inclusive); (ii) 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) de 20 de agosto de 2013 até o dia 17 de maio de 2017 (inclusive); e (iii) 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento) a partir de 18 de maio de 2017 (inclusive) até a Data de Vencimento Final, na base 360 dias corridos;
- k) Periodicidade de Pagamento da Amortização, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: Mensal, respeitado o Período de Carência;
- l) Regime Fiduciário: Sim;
- m) Garantia Flutuante: Não;
- n) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- o) Data de Emissão: 05 de novembro de 2009;
- p) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- q) Data de Vencimento Final: 19 de outubro de 2021; e
- r) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo I a este Termo de Securitização ("Anexo I").

3.2. Os CRI serão registrados para negociação na CETIP e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Artigo 2º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476/09").

3.3. A Emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.

3.3.1. A Emissão é destinada apenas a Investidores que atendam às características de

investidor qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004 ("Instrução CVM nº 409/04"), observado que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do art. 109 da Instrução CVM nº 409/04 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476/09, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) Investidores.

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo os Investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

I – a Emissão não foi registrada na CVM; e

II – os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476/09.

3.4. A Emissão será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09 o encerramento da Emissão deverá ser informado pelo Coordenador Líder (ou pela Emissora, em nome do Coordenador Líder) à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM 476/09.

3.4.2. Caso a Emissão não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder (ou a Emissora, em nome do Coordenador Líder) deverá realizar a comunicação prevista no item 3.4.1 acima com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.5. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores.

3.5.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no subitem 3.3.1 acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 1976, e da Instrução CVM 400/03 e apresente prospecto da Emissão à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.6. Observado o item 3.5 acima, os CRI da presente emissão serão negociados na CETIP, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476/09.

#### **CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

4.1. O CRI será subscrito pelo Investidor na data de assinatura do competente Boletim de Subscrição.

4.2. O Investidor integralizará o CRI de uma só vez em moeda corrente nacional, quando da comprovação do atendimento ou da dispensa de atendimento, conforme o caso, de todas as Condições Precedentes, de acordo com o preço unitário diário dos CRI, que levará em consideração a atualização monetária e os juros remuneratórios incorridos entre a data de emissão e a data de integralização do CRI, calculados *pro rata die*, se necessário.

4.2.1. A integralização será realizada via CETIP, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

4.3. Não obstante o disposto no item 4.2, acima, o Investidor poderá, a seu critério e sob sua responsabilidade, integralizar totalmente os CRI antes de atendidas ou dispensadas as Condições Precedentes.

#### **CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS E AMORTIZAÇÃO**

5.1. O cálculo do saldo devedor unitário do CRI com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

$$SDa = SDmant \times C$$

onde:

SDa = Saldo do valor nominal unitário do CRI atualizado, conforme itens 3.1.e, 3.1.g, 3.1.h e 3.1.i para a data de aniversário no mês atual. Valor em reais, calculado com 8 (oito)

casas decimais, sem arredondamento;

SD<sub>mant</sub> = Saldo do valor nominal unitário do CRI relativo ao mês de emissão ou após incorporação de juros ou da última amortização, se houver. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante do produtório das TR's utilizadas, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[ \left( \frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{dut}} \right], \text{ onde :}$$

TR<sub>k</sub> = Taxas Referenciais (TR's) da Data de Emissão e das datas de aniversário, divulgadas pelo Banco Central do Brasil (Bacen), entre a Data de Emissão, ou data de aniversário mensal anterior, e a data de atualização;

n = Número total de TR's consideradas entre a data de emissão ou data de aniversário mensal anterior, e a data de atualização;

dut = Número total de dias úteis do período de vigência da TR<sub>k</sub>; sendo "dut" um número inteiro;

dup = Número de dias úteis entre a data de emissão ou data de aniversário<sup>1</sup> mensal anterior, exclusive, e a data de atualização, inclusive; sendo "dup" um número inteiro;

<sup>1</sup> Entende-se como data de aniversário o dia 15 de cada mês.

## 5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios:

$$J_i = SD_a \times (Fator\_de\_Juros - 1)$$

, onde:

J<sub>i</sub> = Valor unitário dos i-ésimos juros acumulados na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD<sub>a</sub> = Conforme definido no item 5.1, acima;

e



Fator de Juros = Fator de juros fixo calculado com 11 (onze) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

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

$i$  = (i) 11,16% (onze inteiros e dezesseis centésimos por cento) ao ano de 05 de novembro de 2009 até o dia 19 de agosto de 2013 (inclusive), (ii) 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano de 20 de agosto de 2013 até 17 de maio de 2017 (inclusive) e (iii) 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano a partir de 18 de maio de 2017 (inclusive) até a Data de Vencimento Final;;

$dcp$  = Número de dias corridos entre a data de emissão ou último pagamento de juros, exclusive, e a data do próximo pagamento de juros, inclusive.

5.3. Cálculo da Amortização Mensal: conforme Anexo I (tabela de amortização dos CRI).

$$Aa_i = [SDa \times Ta_i], \text{ onde:}$$

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

$SDa$  = Conforme definido no item 5.1, acima;

$Ta_i$  = Taxa da  $i$ -ésima parcela de amortização, informada com 11 (onze) casas decimais, de acordo com o Anexo I (tabela de amortização dos CRI).

5.4. Cálculo da parcela mensal:

$$P_i = Aa_i + J_i, \text{ onde:}$$

$P_i$  = Valor da  $i$ -ésima parcela mensal;

$Aa_i$  = Conforme definido no item 5.3, acima;

$J_i$  = Conforme definido no item 5.2, acima.

5.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.6. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes ao CRI.

5.7. Se a TR for extinta ou deixar de ser o índice aplicável aos depósitos de poupança, os valores devidos nos termos do presente Termo de Securitização devem ser reajustados pelo índice que vier a ser usado para o reajuste da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física). No caso de extinção da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), adotar-se-á, como parâmetro de reajuste das parcelas, o investimento que for expressamente indicado por lei ou pelo Governo Federal para tomar o seu lugar, utilizando-se o índice que for aplicado para esse investimento, ou, na falta de investimento que o substitua, o índice que vier a ser fixado por lei ou pelo Governo Federal.

5.7.1. Em havendo a adoção de índice substitutivo, fica desde já certo e ajustado que o valor das parcelas mensais será reajustado até o último dia do mês em que o índice for publicado, passando a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo.

5.7.2. Na hipótese prevista no subitem anterior, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respectivo vencimento, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações de quaisquer diferenças, dentro do prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data da divulgação do novo índice.

5.7.3. Havendo alteração do critério de cálculo de recomposição do valor dos depósitos em caderneta de poupança, adotar-se-á, para atualização das parcelas mensais, o índice que servir de base para a atualização dos saldos em caderneta de poupança (pessoa física) no novo critério. 

5.7.4. A taxa de remuneração dos CRI será majorada sempre que houver elevação na atual taxa de juros incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), que é de 6,17% (seis inteiros e dezessete centésimos de um por cento) ao ano, nos mesmos números de pontos percentuais correspondentes à elevação da atual taxa de juros incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança (pessoa 

física).

5.7.5. Se, uma vez verificada a majoração da remuneração dos CRI conforme subitem 5.7.4. acima, ocorrer a posterior redução da taxa de juros então incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), a remuneração do CRI será diminuída nos mesmos números de pontos percentuais correspondentes à posterior redução da taxa de juros então incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), ficando desde já ajustado, entretanto, que a remuneração dos CRI nunca será inferior a (i) 11,16% (onze inteiros e dezesseis centésimos por cento) ao ano de 05 de novembro de 2009 até 19 de agosto de 2013 (inclusive), (ii) 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano de 20 de agosto de 2013 até 17 de maio de 2017 (inclusive) e (iii) 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano a partir de 18 de maio de 2017 (inclusive) até a Data de Vencimento Final.

5.8. A TR a ser utilizada para atualização monetária dos valores devidos nos termos do presente Termo de Securitização será sempre a do dia 15 de cada mês, mesmo naqueles em que essa data não recaia em Dia Útil.

#### **CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO DO CRI E RECOMPRA FACULTATIVA**

6.1. Em caso de: (i) pagamento da Indenização, (ii) execução da Fiança, (iii) Pagamentos Residuais PROFFITO, (iv) Valor de Recompra, acrescido ou não da multa de 1,00% (um por cento) sobre o Valor de Recompra, conforme o caso, (v) Multa Indenizatória, acrescida de multa de 1,00% (um por cento) sobre o valor da Multa Indenizatória, (vi) indenizações dos Seguros nos termos da patê final do subitem 1.7.2 do Contrato de Cessão ou (vii) qualquer outra forma de antecipação dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para amortização extraordinária ou resgate antecipado do CRI, até o 2° (segundo) Dia Útil seguinte ao do recebimento dos Créditos Imobiliários, sob pena de vencimento antecipado dos CRIs.

6.1.1. A multa de 1,00% (um por cento) incidente sobre o Valor de Recompra e a Multa Indenizatória será devida e repassada integralmente ao Investidor.

6.1.2. O não exercício da Recompra Compulsória pela BR MALLS será um evento de liquidação antecipada do Patrimônio Separado.

6.2. Na hipótese de amortização extraordinária do CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará

à CETIP e ao Agente Fiduciário uma nova tabela de pagamentos do CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão.

6.3. Recompra Facultativa: Após o 48º (quadragésimo oitavo) mês da data de integralização do CRI, a PROFFITO poderá, mediante notificação à Emissora com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência da data de recompra, recomprar os Direitos Creditórios ("Recompra Facultativa") pelo valor necessário à liquidação da totalidade dos CRI, apurado na data de seu efetivo pagamento, calculado na forma e na condições estabelecidas no presente Termo de Securitização.

6.3.1. Caso a PROFFITO decida recomprar os Direitos Creditórios antes de decorrido o 48º (quadragésimo oitavo) mês supra referido e/ou sem observar qualquer aviso prévio ou com aviso prévio inferior aos 90 (noventa) dias corridos referidos no item 6.3, acima, será devida, adicionalmente, multa de 1,00% (um por cento) sobre o Valor de Recompra.

6.3.2. Caso a PROFFITO decida recomprar os Direitos Creditórios (i) no 12º (décimo segundo) mês contado de 14 de junho de 2017, será devido pela PROFFITO o Valor de Recompra, somado um prêmio equivalente a 1% (um por cento) do Valor de Recompra; ou (ii) entre o 13º (décimo terceiro mês) e o 24º (vigésimo quarto) meses contados de 14 de junho de 2017, será devido pela PROFFITO o Valor de Recompra, somado um prêmio equivalente a 0,5% (cinco centésimos por cento) do Valor de Recompra ("Prêmio"), sendo certo que, caso não seja observado qualquer aviso prévio ou com aviso prévio inferior aos 90 (noventa) dias corridos referidos no item 6.3, acima, será devida, adicionalmente, multa de 1,00% (um por cento) sobre o Valor de Recompra.

6.4. Os CRI deverão ser declarados antecipadamente vencidos, automaticamente, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial ("Eventos de Vencimento Antecipado"), caso seja declarado o vencimento antecipado (i) dos CRI Greenfields, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB Ecisa e da CCB Contagem, nos termos das Cláusulas 8 da CCB Ecisa e da CCB Contagem; (ii) dos CRI Cuiabá, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB Cuiabá, nos termos da Cláusula 8 da CCB Cuiabá ; (iii) dos CRI Mapa 4, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes do Compromisso de Compra e Venda Mapa 4, nos termos da Cláusula 4.1 do Compromisso de Compra e Venda Mapa 4; ou (iv) dos CRI Tamboré 2, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação Tamboré 2, nos termos da Cláusula Quinta dos Contratos de Locação Tamboré 2 e da Cláusula 6.1 e seguintes do Termo de Securitização da

## CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório anual, colocá-lo à disposição do Investidor e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 1º (primeiro) dia útil do mês de março de cada ano, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários ao CRI.

7.2.1. O referido relatório anual deverá incluir:

- a) data de emissão do CRI;
- b) saldo devedor do CRI;
- c) critério de correção do CRI;
- d) valor pago ao Investidor no ano;
- e) data de vencimento final do CRI;
- f) valor recebido da Devedora; e
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

7.3. Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e ao Investidor, ressaltando que analisou diligentemente, os documentos relacionados com o CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações, com base em Relatório de Diligência Legal realizado por escritório especializado, datado de 27/10/2009 ("Relatório de Diligência Legal").

7.5. A Emissora obriga-se a fornecer ao Investidor, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis

contado da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.6. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e ao controle das Garantias oferecidas serão exercidas pela Emissora, observadas as disposições constantes no Contrato de Cessão.

## CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS

8.1. Foram constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão, as quais, em conjunto, cobrem a totalidade das obrigações decorrentes dos CRI perante o Investidor:

- a) o Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado;
- b) as Garantias Compartilhadas; e
- c) a Fiança.

8.2. Os Documentos da Operação abaixo elencados deverão ser registrados nos seguintes locais e dentro dos prazos abaixo estipulados:

(i) o Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Fração Ideal Campo Grande, o Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Fração Ideal Caxias, o Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Fração Ideal Curitiba e o Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Fração Ideal Tamboré (conforme definido no Anexo IV deste Termo de Securitização) serão registrados nos Cartórios de Registros Gerais de Imóveis competentes até 90 (noventa) dias contados da assinatura de referidos instrumentos, prorrogáveis por mais dois períodos de 90 (noventa) dias nos termos previstos em cada um dos respectivos aditamentos, sendo que as prenotações deverão ocorrer dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de assinatura dos aditamentos acima indicados;

(ii) o Primeiro Aditamento a Escritura de Hipoteca Fração Ideal Del Rey (conforme definido no Anexo IV deste Termo de Securitização) será registrada no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente até 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura de referido instrumento, prorrogáveis por mais um período de 180 (cento e oitenta) dias nos termos previstos em respectivo aditamento, sendo que a prenotação deverá ocorrer dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura do aditamento acima indicado;

(iii) o Quarto Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Greenfields, o Terceiro Aditamento

ao Contrato de Cessão Fiduciária Fração Ideal Del Rey, o Terceiro Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Fração Ideal Curitiba, o Quarto Aditamento Contrato de Cessão Fiduciária Recebíveis Locatícios Área em Expansão, o Segundo Aditamento ao Contrato de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva e o Terceiro Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada (conforme definida no Anexo IV deste Termo de Securitização) serão registrados (i) até 20 (vinte) dias corridos contados da celebração dos respectivos instrumentos de aditamento, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade da sedes das fiduciárias, e (ii) até 30 (trinta) dias corridos contados da celebração dos respectivos instrumentos de aditamento, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade da sedes das demais partes signatárias dos respectivos instrumentos de aditamento acima indicados;

(iv) o Segundo Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (conforme definido no Anexo IV deste Termo de Securitização) será protocolado em até 20 (vinte) dias corridos contados da celebração dos respectivos instrumentos de aditamento, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes e registrado em até 30 (trinta) dias corridos contados da celebração dos respectivos instrumentos de aditamento, nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;

(v) o Quinto Aditamento ao Contrato de Cessão será registrado nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de São Paulo – SP e do Rio de Janeiro – RJ, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de celebração de respectivo aditamento, sendo certo que a apresentação do mesmo para registro deverá ocorrer no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos; e

(vi) o Sétimo Aditamento a este Termo de Securitização será registrado nos competentes Registros de Títulos e Documentos das cidades onde estão localizadas as sedes da Emissora e do Agente Fiduciário em até 20 (vinte) dias contados da celebração de respectivo aditamento e registrado em até 30 (trinta) dias corridos da celebração dos respectivos instrumentos de aditamento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documento competentes. Adicionalmente, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da lei 10.931/2004 e conforme cláusula 16.1 do Termo de Securitização.

8.3. A Emissora declara expressamente que os Créditos Imobiliários e suas Garantias não serão objeto de negociação ou transferência, observado o permissivo legal do artigo 13 da Instrução CVM 476/2009.

8.4. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário cópias, dentro de 5 (cinco) dias após o registro nos cartórios de títulos e documentos e nos registros de imóveis competentes, dos

seguintes aditamentos dos instrumentos: (i) aos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) aos Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iii) ao Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; (iv) a Escritura de Hipoteca Fração Ideal Del Rey; (v) ao Contrato de Cessão; e (vi) ao Termo de Securitização.

8.5. As Garantias Compartilhadas garantirão as Obrigações Garantidas, bem como as demais Novas Obrigações Garantidas, (i) dos CRI Greenfields, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB Ecisa e da CCB Contagem; (ii) dos CRI Cuiabá, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB Cuiabá; (iii) dos CRI Mapa 4, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes do Compromisso de Compra e Venda Mapa 4; e (iv) dos CRI Tamboré 2, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes do Contratos de Locação Tamboré 2, nos termos do Contrato de Compartilhamento de Garantias.

## **CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, Pagamentos Residuais Proffito e suas Garantias vinculadas pelo presente Termo de Securitização, constituindo referidos créditos para a emissão do CRI.

9.2. Os Créditos Imobiliários, os Pagamentos Residuais Proffito e suas Garantias sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate do CRI.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários, os Pagamentos Residuais Proffito e suas Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes ao CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

9.4.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/2004, a Emissora declara que:

- a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição

Custodiante, cabendo à Cedente a guarda e conservação dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários; e

b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão compartilhadas pela Emissora e pela Cedente, cabendo:

b.1) À Emissora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Cedente e à Devedora dos valores devidos mensalmente; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante anuência expressa do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias;

b.2) À Cedente: (i) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta Centralizadora, do valor das parcelas de responsabilidade da Devedora, caso a Cedente, por qualquer motivo, venha a receber quaisquer valores oriundos dessas parcelas indevidamente; (ii) a prestação de informações relacionadas à inexecução dessa tarefa, assim que solicitadas pela Emissora; e (iii) a realização dos Pagamentos Residuais Proffito.

9.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO**

10.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

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

- a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28/1983;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que



lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/1976;

d) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora; e

e) ter analisado, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no Termo de Securitização sendo certo que (i) verificou que as Garantias são, em conjunto, suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI, porém poderá não ser suficiente em relação ao saldo devedor de todos os CRI em que as garantias sejam compartilhadas na data de assinatura do Sétimo Aditamento ao Termo de Securitização; (ii) verificará a constituição e exequibilidade das Garantias quando os registros dos aditamentos celebrados em 14 de junho de 2017 forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e/ou Cartório de Registros de Títulos e Documentos nos prazos previstos nos Documentos da Operação

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

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 Emissora na administração do Patrimônio Separado;

b) acompanhar e monitorar os Eventos de Recompra Compulsória, os Eventos de Multa Indenizatória, definidos, respectivamente, nos itens 3.5 e 3.6 do Contrato de Cessão, e as hipóteses de rescisão do Contrato de Locação Atípico previstas em sua cláusula décima terceira que não estiverem diretamente vinculadas ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Direitos Creditórios, solicitando à Emissora a adoção das providências previstas nesses instrumentos para a ocorrência de tais situações, bem como acompanhar e monitorar: (i) quaisquer eventos de mora ou inadimplemento da Devedora ou da Cedente; (iii) quaisquer eventos de inadimplemento, vencimento antecipado, amortização extraordinária ou resgate do CRI; e (iv) o andamento da construção do Empreendimento, para os fins do item 3.5, alíneas "a" e "b", do Contrato de Cessão. O acompanhamento e o monitoramento de que trata (iv) serão exercidos pelo Agente Fiduciário (i) com base nas informações que lhe devam ser fornecidas pela Emissora, pela Cedente, pela Devedora ou por qualquer outra pessoa que seja responsável por tal fornecimento nos termos dos Documentos da Operação, bem como (ii) por qualquer outro meio disponível ao Agente Fiduciário ou ao qual ele tenha conhecimento ou acesso ou poderia ter conhecimento ou acesso caso tivesse agido com a

mesma diligência que o bom homem de negócios emprega na condução de suas atividades. Especificamente na hipótese das alíneas "a" e "b" do item 3.5 do Contrato de Cessão, o Agente Fiduciário realizará o acompanhamento e o monitoramento do andamento da obra do Empreendimento, relativamente ao seu cronograma físico de construção, com base nos relatórios periódicos que lhe devam ser enviados, diretamente ou através da Cedente ou da Devedora, pela sociedade responsável pelo gerenciamento da referida obra, nos termos do Contrato de Cessão;

c) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado;

d) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado

e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, no CRI e nos competentes Serviços de Registro de Imóveis, acerca dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, tão logo sejam constituídas nos prazos previstos nos documentos da operação;

h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e suas Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça; e

j) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;

k) calcular diariamente o valor unitário do CRI, disponibilizando-o ao Investidor, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website;

l) verificar com a instituição que venha a ser apontada como banco mandatário da presente Emissão, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos ao Investidor, conforme estipulado no presente Termo de Securitização; e

m) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação do CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, a Remuneração do Agente Fiduciário, nas datas e valores previstos no Anexo III ao presente Termo de Securitização.

10.4.1. A remuneração definida no item 10.4, acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRIs, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.4.2. No caso de inadimplemento da Devedora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do Investidor deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelo Investidor. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante do Investidor. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelo Investidor, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

10.4.3. A remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembléia geral dos titulares dos CRIs, ata da assembléia geral dos titulares dos CRIs, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado.

10.4.4. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, acima, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M/FGV, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.5. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente pelo IGP-M/FGV, a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização.

10.4.6. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), excetuando-se o imposto de renda, de responsabilidade do Agente Fiduciário.

10.4.7. A remuneração referida no item 10.4, acima, não inclui as despesas mencionadas na cláusula décima terceira abaixo.

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

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pelo voto de dois terços dos titulares dos CRI;
- b) por deliberação em assembléia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/1997; e
- c) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3, acima.

10.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de

aditamento ao presente Termo de Securitização.

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

11.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3, acima e conforme o que venha a ser deliberado em assembleia dos titulares dos CRI, deverá (i) realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado; (ii) contatar novas securitizadoras de primeira linha, na forma do item 11.3 abaixo, para avaliação da possibilidade destas assumirem as obrigações estabelecidas no presente Termo de Securitização e realizar a administração do Patrimônio Separado; ou (iii) promover a liquidação do Patrimônio Separado.

11.1.1. Ajustam a Emissora e o Agente Fiduciário, desde logo, que (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata o item anterior o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora; e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura, conforme o caso, o vencimento antecipado do Contrato de Locação Atípico, Evento de Recompra Compulsória, pagamento da Indenização e/ou execução das Garantias, exceto se previsto expressamente em algum dos Documentos da Operação.

11.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos titulares do CRI, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/1997.

11.3. A assembleia geral dos titulares do CRI deverá deliberar sobre a forma de administração do Patrimônio Separado, fixando, neste caso, a remuneração, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembleia geral dos titulares do CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não conforme itens 11.1 a 11.3, acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto na cláusula 11.1.1, de

qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; e

c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto na cláusula 11.1.1, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL

12.1. Os titulares do CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares do CRI.

12.2. A assembleia geral dos titulares do CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora; ou
- c) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

12.3. A convocação da assembleia geral dos titulares do CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta, salvo se outro quorum for especificamente previsto neste Termo de Securitização.

12.4. A presidência da assembleia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou
- b) ao titular do CRI eleito pelos titulares do CRI presentes.



12.5. Sem prejuízo do disposto no item 12.7, abaixo, a Emissora e/ou os titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.7. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

12.8. Para efeito de cálculo de quaisquer dos *quoruns* de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do *quorum* de deliberação da assembleia geral.

12.9. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os *quoruns* estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

12.10. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos titulares dos CRI a que comparecem todos os titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os *quoruns* de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

e



- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, em especial, mas não se limitando à auditoria ambiental mencionada no Contrato de Locação Atípico, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e suas Garantias integrantes do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, a eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, desde que em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão do CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre o CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e respectivas Garantias;
- e) demais despesas previstas em lei ou na regulamentação em vigor.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

14.1. Serão de responsabilidade do(s) Investidor(es) todos os impostos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando que este(s) não deve(m) considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá(ão) enquanto titular(es) de CRI:

##### 14.1.1. Rendimentos nas aplicações em CRI:

- a) Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte- IRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 6 meses: alíquota de 22,5%; (b) de 6 a 12 meses: alíquota de 20 %; (c) de 12 a 24 meses: alíquota de 17,5% e (d) mais de 24 meses: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate;
- b) O IRF retido, na forma descrita no sub-item acima, das pessoas jurídicas não-

financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL;

c) Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto;

d) Para as pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04;

e) Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN nº: 2.689, de 26 de janeiro de 2000), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. No caso de investidor domiciliado em país com tributação favorecida (paraíso fiscal), serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE**

15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados conforme descrição constante no item 20.2, abaixo, ficando certo que, caso haja o desdobramento dos CRI, nos termos da cláusula décima sétima, abaixo, os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão objeto de publicação em jornal de grande circulação, no qual a Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

15.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais ("IPE").

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO**

16.1. O presente Termo de Securitização será registrado nos competentes Registros de Títulos e Documentos das cidades onde estão localizadas as sedes da Emissora e do Agente Fiduciário em até 20 (vinte) dias contados da celebração de respectivo aditamento e registrado em até 30 (trinta) dias corridos da celebração dos respectivos instrumentos de aditamento nos Cartórios de Registro de Títulos e Documento competentes. Adicionalmente, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da lei 10.931/2004 e conforme cláusula 16.1 do Termo de Securitização.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DESDOBRAMENTO DO CRI**

17.1. Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM nº 414/2004, poderá a Emissora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRI em valor nominal inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), para CRI lastreados em Créditos Imobiliários com Regime Fiduciário, cujo órgão administrativo competente já tenha concedido o "habite-se", desde que, além das demais exigências regulamentares eventualmente aplicáveis, sejam atendidas as seguintes condições: (i) a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM; (ii) não tenha ocorrido, em nenhuma hipótese, o inadimplemento financeiro perante os investidores; (iii) tal desdobramento seja aprovado em assembleia geral por maioria simples dos titulares dos CRI em circulação, sendo que, para esse efeito, conforme disposto neste inciso "iii", serão considerados CRI em circulação, excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses; e (iv) a presente Emissão passe a ser objeto de atualização do relatório de classificação de risco por agência de *rating*, a cada período de 3 (três) meses, contado da data em que ocorrer o desdobramento.

17.1.1. Na hipótese de desdobramento dos CRI, conforme previsto no item 17.1, acima, os custos incorridos com tal desdobramento serão arcados pelo Investidor.

17.2. Previamente ao desdobramento dos CRI de que trata o item 17.1, acima, as demonstrações financeiras da Devedora deverão ser arquivadas perante a CVM, nos termos do inciso III do § 1º do artigo 5º da Instrução CVM nº 414/2004.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS**

18.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis n°s 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória n° 2.158-35/2001;

b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;

c) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;

d) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;

e) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em

dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

f) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;

g) Risco em Função da Dispensa de Registro: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

h) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

i) Risco Relacionado ao Seguro de Responsabilidade Civil e Conclusão das Obras: Na forma como foi estruturada a emissão da apólice do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Conclusão de Obras, não será endossada à Emissora, de forma que em caso de sinistro, a Emissora não terá gerência em relação ao prêmio para fins de reconstrução do Empreendimento;

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

k) Riscos Relacionados à Execução das Garantias Compartilhadas em razão do Compartilhamento de Garantias: A execução das Garantias Compartilhadas deverá necessariamente ser realizada em favor do adimplemento das obrigações decorrentes da emissão (i) dos CRI Greenfields, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB Ecisa e da CCB Contagem; (ii) dos CRI Cuiabá, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da CCB Cuiabá; (iii) dos CRI Mapa 4, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes do Compromisso de Compra e Venda Mapa 4; (iv) dos CRI Tamboré 1, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípico; e (v) dos CRI Tamboré 2, lastreados nos créditos imobiliários dos Contratos de Locação Tamboré 2, na proporção estipulada no Anexo IX deste Termo de Securitização que contém a descrição das Novas Obrigações Garantidas, sem ordem de preferência em sua execução e com evento de vencimento antecipado cruzado entre as respectivas Novas Obrigações Garantidas. Assim, por conta do Compartilhamento de Garantias, há o risco de vencimento antecipado cruzado dos instrumentos de dívida que configuram como lastro dos CRI Greenfields, dos CRI Cuiabá, dos CRI Mapa 4, dos CRI Tamboré 1 e dos CRI Tamboré 2, bem como o risco de insuficiência das Garantias Compartilhadas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS**

19.1. Sempre que solicitada pelos titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização.

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

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

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES**

20.1. As comunicações a serem enviadas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os endereços constantes deste Termo de Securitização, ou para outros que a Emissora e/ou o Agente

Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

20.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax ou por telegrama, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para esses endereços em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: DO FORO**

21.1. Foro: A Emissora e o Agente Fiduciário elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para dirimir toda e qualquer disputa decorrente do presente Termo de Securitização, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

21.2. Execução Específica: A Emissora e o Agente Fiduciário poderão, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela outra Parte, conforme estabelecem os artigos 461, 621, 632 e 639 do Código de Processo Civil.

21.3. Sucessão: O presente Termo de Securitização é válido entre a Emissora e o Agente Fiduciário e seus sucessores a qualquer título.

São Paulo, 27 de outubro de 2009.

\* \* \* \* \*

*[o restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]*

## ANEXO I

### TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Parcela	Vencido	% Amortização	Saldo Inicial	Amortização	Juros	Total
0	05/11/2009	0,000000%	92.500.000,00			
1	18/11/2009	0,000000%	92.863.469,64			
2	17/12/2009	0,000000%	93.664.865,90			
3	19/01/2010	0,000000%	94.582.032,42			
4	19/02/2010	0,000000%	95.447.667,93			
5	17/03/2010	0,000000%	96.179.790,62			
6	19/04/2010	0,000000%	97.183.252,65			
7	19/05/2010	0,000000%	98.071.981,22			
8	17/06/2010	0,000000%	98.953.934,16			
9	19/07/2010	0,000000%	99.997.413,71			
10	18/08/2010	0,000000%	100.967.510,26			
11	17/09/2010	0,000000%	101.928.365,92			
12	19/10/2010	0,000000%	102.953.720,37			
13	18/11/2010	0,000000%	103.918.800,62			
14	17/12/2010	0,000000%	104.865.176,85			
15	19/01/2011	0,000000%	106.001.723,42			
16	17/02/2011	0,000000%	106.997.644,56			
17	17/03/2011	0,000000%	107.908.291,32			
18	19/04/2011	0,000000%	109.117.473,37			
19	18/05/2011	0,000000%	110.130.197,00			
20	17/06/2011	0,000000%	111.269.800,13			
21	19/07/2011	0,000000%	112.449.554,07			
22	17/08/2011	0,000000%	113.569.678,86			
23	19/09/2011	0,000000%	114.898.721,24			
24	19/10/2011	0,000000%	116.069.711,63			
25	18/11/2011	0,047580%	116.167.212,23	55.271,77	1.028.740,02	1.084.011,81
26	19/12/2011	0,016831%	116.211.216,16	19.559,18	1.063.590,54	1.083.149,73
27	18/01/2012	0,045031%	116.324.340,23	52.382,04	1.030.131,50	1.082.513,54
28	17/02/2012	0,043842%	116.361.022,51	51.015,13	1.030.456,34	1.081.471,48

29	19/03/2012	0,013209%	116.345.947,16	15.368,03	1.064.823,6 3	1.080.191,6 7
30	18/04/2012	0,037103%	116.393.974,30	43.185,37	1.030.748,1 5	1.073.933,5 3
31	17/05/2012	0,069987%	116.351.370,68	81.430,57	995.878,61	1.077.309,2 0
32	19/06/2012	-0,049597%	116.295.635,76	57.679,29	1.133.365,3 2	1.075.686,0 3
33	18/07/2012	0,067052%	116.379.029,14	78.034,35	996.115,35	1.074.149,7 1
34	17/08/2012	0,036431%	116.300.994,79	42.369,55	1.029.924,7 6	1.072.294,3 2
35	19/09/2012	-0,053813%	116.258.625,23	62.562,49	1.133.004,6 3	1.070.442,1 4
36	17/10/2012	0,081638%	116.321.187,72	94.962,33	961.147,09	1.056.109,4 3
37	20/11/2012	0,085118%	116.226.225,39	98.929,35	1.167.184,5 6	1.266.113,9 2
38	19/12/2012	0,232560%	116.127.296,03	270.065,57	993.960,70	1.264.026,2 8
39	17/01/2013	0,233469%	115.857.230,46	270.491,27	991.649,15	1.262.140,4 3
40	19/02/2013	0,115586%	115.586.739,19	133.602,60	1.126.456,7 3	1.260.059,3 4
41	19/03/2013	0,263402%	115.453.136,59	304.106,03	953.974,50	1.258.080,5 4
42	17/04/2013	0,230613%	115.149.030,55	265.548,51	985.587,50	1.251.136,0 2
43	17/05/2013	0,206002%	114.883.482,04	236.661,98	1.017.371,7 1	1.254.033,7 0
44	19/06/2013	0,117379%	114.646.820,05	134.570,90	1.117.296,7 0	1.251.867,6 0
45	17/07/2013	0,265213%	114.512.249,15	303.701,59	946.200,06	1.249.901,6 7
46	19/08/2013	0,117871%	114.235.729,19	134.651,20	1.113.290,3 9	1.247.941,6 0
47	18/09/2013	0,206258%	114.132.754,82	235.408,35	892.665,33	1.128.073,6 9
48	17/10/2013	0,225388%	113.912.039,22	256.743,85	861.129,11	1.117.872,9 7
49	20/11/2013	0,278929%	113.793.013,05	317.402,04	1.009.200,6 2	1.326.602,6 7

R

✓  
[Handwritten signature]

50	18/12/2013	0,458446%	113.500.008,26	520.335,80	828.319,93	1.348.655,74
51	17/01/2014	0,403055%	113.027.123,42	455.561,00	884.017,87	1.339.578,88
52	19/02/2014	0,316946%	112.738.450,01	357.320,11	970.314,50	1.327.634,62
53	19/03/2014	0,467489%	112.381.129,89	525.369,74	820.154,39	1.345.524,14
54	17/04/2014	0,437415%	111.944.271,97	489.660,79	846.253,59	1.335.914,38
55	19/05/2014	0,356582%	111.466.313,92	397.469,17	930.172,87	1.327.642,05
56	18/06/2014	0,418300%	111.157.161,94	464.969,98	869.392,36	1.334.362,34
57	17/07/2014	0,451365%	110.716.765,62	499.737,07	836.974,13	1.336.711,21
58	19/08/2014	0,336289%	110.338.046,84	371.055,20	949.654,77	1.320.709,98
59	17/09/2014	0,457176%	110.028.903,05	503.025,50	831.774,17	1.334.799,68
60	17/10/2014	0,420022%	109.630.803,34	460.473,45	857.454,26	1.317.927,72
61	19/11/2014	0,523214%	109.331.718,59	572.038,50	940.993,52	1.513.032,04
62	17/12/2014	0,676995%	108.807.015,92	736.618,14	794.070,60	1.530.688,75
63	19/01/2015	0,536478%	108.165.823,94	580.285,71	930.958,93	1.511.244,65
64	20/02/2015	0,571675%	107.720.341,62	615.810,17	898.913,18	1.514.723,36
65	18/03/2015	0,756082%	107.130.477,35	809.994,20	725.801,16	1.535.795,37
66	17/04/2015	0,642079%	106.454.446,95	683.521,37	832.611,06	1.516.132,44
67	19/05/2015	0,594792%	105.871.513,72	629.714,90	883.484,94	1.513.199,84
68	17/06/2015	0,690533%	105.371.768,22	727.626,59	796.568,11	1.524.194,71
69	17/07/2015	0,668951%	104.832.621,43	701.279,00	819.926,29	1.521.205,30
70	19/08/2015	0,587607%	104.386.360,08	613.381,70	898.429,94	1.511.811,65

*e*

*[Handwritten signatures]*

71	17/09/2015	0,713005%	103.950.702,03	741.173,68	785.825,42	1.526.999,1 1
72	19/10/2015	0,620816%	103.366.954,47	641.718,26	862.584,69	1.504.302,9 7
73	18/11/2015	0,842359%	102.925.950,66	867.006,40	805.013,67	1.672.020,0 7
74	17/12/2015	0,883808%	102.239.650,56	903.602,41	772.890,56	1.676.492,9 8
75	19/01/2016	0,777795%	101.494.031,04	789.415,62	873.536,31	1.662.951,9 4
76	17/02/2016	0,907529%	100.821.634,18	914.985,25	762.170,93	1.677.156,1 9
77	17/03/2016	0,920745%	100.073.493,03	921.421,46	756.515,28	1.677.936,7 5
78	19/04/2016	0,810651%	99.356.126,53	805.431,91	855.135,85	1.660.567,7 7
79	18/05/2016	0,945954%	98.689.604,12	933.558,06	746.053,64	1.679.611,7 1
80	17/06/2016	0,930517%	97.901.557,50	910.990,81	765.716,43	1.676.707,2 6
81	19/07/2016	0,885093%	97.167.574,46	860.022,95	810.851,62	1.670.874,5 8
82	17/08/2016	0,987351%	96.489.283,86	952.687,63	729.420,10	1.682.107,7 5
83	19/09/2016	0,883884%	95.728.242,64	846.126,81	823.911,46	1.670.038,2 9
84	19/10/2016	0,973413%	95.064.539,78	925.370,43	743.527,30	1.668.897,7 4
85	18/11/2016	1,126695%	94.264.923,65	1.062.077,7 7	737.273,27	1.799.351,0 4
86	19/12/2016	1,116616%	93.354.794,51	1.042.414,2 0	754.591,48	1.797.005,7 0
87	18/01/2017	1,165664%	92.484.044,63	1.078.053,2 1	723.344,50	1.801.397,7 2
88	17/02/2017	1,186272%	91.548.675,08	1.086.015,9 2	716.028,70	1.802.044,6 3
89	17/03/2017	1,267462%	90.462.659,15	1.146.579,6 0	660.193,99	1.806.773,6 0
90	19/04/2017	1,137002%	89.401.042,24	1.016.491,5 4	769.454,67	1.785.946,2 2
91	17/05/2017	1,311997%	88.387.025,46	1.159.635,0 9	645.046,07	1.804.681,1 8

92	20/06/2017	1,158564%	87.227.390,37	1.010.584,89	743.269,35	1.753.854,26
93	19/07/2017	1,328619%	86.216.805,47	1.145.492,50	626.228,81	1.771.721,32
94	17/08/2017	1,354383%	85.071.312,96	1.152.191,51	617.908,62	1.770.100,14
95	19/09/2017	1,262228%	83.919.121,45	1.059.250,59	693.960,95	1.753.211,55
96	18/10/2017	1,391232%	82.859.870,85	1.152.773,19	601.845,99	1.754.619,19
97	20/11/2017	1,467173%	81.707.097,66	1.198.784,79	675.668,83	1.874.453,64
98	19/12/2017	1,618077%	80.508.312,86	1.302.686,60	584.765,64	1.887.452,24
99	17/01/2018	1,655015%	79.205.626,26	1.310.864,98	575.303,68	1.886.168,67
100	19/02/2018	1,574429%	77.894.761,28	1.226.397,67	644.143,09	1.870.540,77
101	19/03/2018	1,759404%	76.668.363,60	1.348.906,26	537.604,74	1.886.511,02
102	18/04/2018	1,735797%	75.319.457,33	1.307.392,53	566.012,23	1.873.404,77
103	17/05/2018	1,813953%	74.012.064,80	1.342.543,81	537.580,66	1.880.124,48
104	19/06/2018	1,739949%	72.669.520,99	1.264.412,49	600.933,48	1.865.345,98
105	18/07/2018	1,902093%	71.405.108,49	1.358.191,58	518.645,25	1.876.836,84
106	17/08/2018	1,921069%	70.046.916,91	1.345.649,62	526.390,03	1.872.039,66
107	19/09/2018	1,882113%	68.701.267,29	1.293.035,23	568.118,39	1.861.153,64
108	17/10/2018	2,063158%	67.408.232,05	1.390.738,04	472.671,95	1.863.410,00
109	20/11/2018	2,155693%	66.017.494,00	1.423.134,56	562.538,67	1.985.673,24
110	19/12/2018	2,368299%	64.594.359,44	1.529.787,48	469.175,92	1.998.963,41
111	17/01/2019	2,441583%	63.064.571,95	1.539.774,08	458.064,43	1.997.838,52
112	19/02/2019	2,399374%	61.524.797,87	1.476.210,15	508.773,28	1.984.983,44

113	19/03/2019	2,625699%	60.048.587,71	1.576.695,4 5	421.065,53	1.997.761,0 0
114	17/04/2019	2,675351%	58.471.892,25	1.564.328,3 4	424.705,87	1.989.034,2 2
115	17/05/2019	2,745235%	56.907.563,91	1.562.246,1 6	427.650,15	1.989.896,3 2
116	19/06/2019	2,751994%	55.345.317,75	1.523.099,7 3	457.672,68	1.980.772,4 1
117	17/07/2019	3,000001%	53.822.218,02	1.614.667,2 8	377.405,73	1.992.073,0 2
118	19/08/2019	2,962949%	52.207.550,73	1.546.883,1 7	431.725,22	1.978.608,4 0
119	18/09/2019	3,165156%	50.660.667,56	1.603.489,0 3	380.705,84	1.984.194,8 8
120	17/10/2019	3,296493%	49.057.178,52	1.617.166,5 3	356.322,86	1.973.489,4 0
121	20/11/2019	3,593108%	47.440.011,98	1.704.570,7 3	404.238,93	2.108.809,6 7
122	18/12/2019	3,934911%	45.735.441,24	1.799.648,8 7	320.700,60	2.120.349,4 8
123	17/01/2020	4,062869%	43.935.792,36	1.785.053,8 8	330.169,61	2.115.223,5 0
124	19/02/2020	4,174131%	42.150.738,48	1.759.427,1 2	348.561,40	2.107.988,5 3
125	18/03/2020	4,539079%	40.391.311,35	1.833.393,6 2	283.227,13	2.116.620,7 6
126	17/04/2020	4,713831%	38.557.917,73	1.817.554,9 1	289.755,84	2.107.310,7 6
127	19/05/2020	4,934674%	36.740.362,81	1.813.016,9 6	294.577,33	2.107.594,3 0
128	17/06/2020	5,319119%	34.927.345,84	1.857.827,2 1	253.691,96	2.111.519,1 7
129	17/07/2020	5,625120%	33.069.518,63	1.860.199,9 4	248.511,51	2.108.711,4 5
130	19/08/2020	5,911738%	31.209.318,69	1.845.013,1 6	258.082,40	2.103.095,5 7
131	17/09/2020	6,451555%	29.364.305,52	1.894.454,2 2	213.285,26	2.107.739,4 9
132	19/10/2020	6,811978%	27.469.851,29	1.871.240,1 4	220.248,10	2.091.488,2 6
133	18/11/2020	8,022732%	25.598.611,14	2.053.707,9 0	192.368,97	2.246.076,8 8

134	17/12/2020	8,813435%	23.544.903,24	2.075.114,6 9	171.016,50	2.246.131,2 1
135	19/01/2021	9,611889%	21.469.788,54	2.063.652,2 1	177.542,31	2.241.194,5 2
136	19/02/2021	10,777675%	19.406.136,33	2.091.530,2 9	150.713,58	2.242.243,8 8
137	17/03/2021	12,319784%	17.314.606,03	2.133.122,0 2	112.711,00	2.245.833,0 3
138	19/04/2021	13,895861%	15.181.484,01	2.109.597,9 3	125.541,79	2.235.139,7 3
139	19/05/2021	16,390351%	13.071.886,07	2.142.527,9 5	98.232,88	2.240.760,8 4
140	17/06/2021	19,774218%	10.929.358,12	2.161.195,0 7	79.384,51	2.240.579,5 9
141	19/07/2021	24,725799%	8.768.163,04	2.167.998,3 8	70.301,48	2.238.299,8 7
142	18/08/2021	33,158423%	6.600.164,65	2.188.510,5 0	49.599,05	2.238.109,5 6
143	17/09/2021	49,962809%	4.411.654,15	2.204.186,3 4	33.152,79	2.237.339,1 4
144	19/10/2021	100,000000 %	2.207.467,80	2.207.467,7 9	17.699,06	2.225.166,8 6

ANEXO II

ANEXO I AO RELATÓRIO DE DILIGÊNCIA – PENDÊNCIAS MAIS RELEVANTES DO  
RELATÓRIO DE AUDITORIA LEGAL



**ANEXO III**

**REMUNERAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

<b>data de pagamento</b>	<b>Remuneração do Agente Fiduciário</b>
5/11/2009	R\$ 10.400,00
15/4/2010	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/10/2010	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/4/2011	R\$ 5.200,00 + IGP-M
17/10/2011	R\$ 5.200,00 + IGP-M
16/4/2012	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/10/2012	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/4/2013	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/10/2013	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/4/2014	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/10/2014	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/4/2015	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/10/2015	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/4/2016	R\$ 5.200,00 + IGP-M
17/10/2016	R\$ 5.200,00 + IGP-M
17/4/2017	R\$ 5.200,00 + IGP-M
16/10/2017	R\$ 5.200,00 + IGP-M
16/4/2018	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/10/2018	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/4/2019	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/10/2019	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/4/2020	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/10/2020	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/4/2021	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/10/2021	R\$ 5.200,00 + IGP-M
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 135.200,00 + IGP-M</b>

*re*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

## ANEXO IV

### GARANTIAS COMPARTILHADAS

As seguintes garantias descritas e caracterizadas abaixo foram constituídas e são compartilhadas entre si, de forma a assegurar toda e qualquer Obrigação Garantida descrita e caracterizada no Anexo V deste Termo de Securitização.

Para fins deste Anexo IV, os termos definidos a seguir terão o significado a eles atribuídos abaixo, tendo por objeto a descrição das garantias constituídas no âmbito dos (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 74ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("CRI Greenfields"); (ii) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 114ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("CRI Cuiabá"); (iii) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 101ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("CRI Mapa 4"); (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 129ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("CRI Tamboré 1"); e (v) Certificados de Recebíveis Imobiliários da 207ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("CRI Tamboré 2") (em conjunto, as "Garantias Compartilhadas");

"Alienação Fiduciária de Imóveis": a Alienação Fiduciária Fração Ideal Campo Grande, a Alienação Fiduciária Fração Ideal Caxias, a Alienação Fiduciária Fração Ideal Curitiba e a Alienação Fiduciária Fração Ideal Tamboré, quando mencionadas em conjunto;

"Cessão Fiduciária de Recebíveis": a Cessão Fiduciária Greenfields, a Cessão Fiduciária Fração Ideal Del Rey, a Cessão Fiduciária Fração Ideal Curitiba, a Cessão Fiduciária Recebíveis Locatícios Área em Expansão, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva e a Cessão Fiduciária Conta Vinculada, quando mencionadas em conjunto;

"Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis": o Contrato de Alienação Fiduciária Fração Ideal Campo Grande, o Contrato de Alienação Fiduciária Fração Ideal Caxias, o Contrato de Alienação Fiduciária Fração Ideal Curitiba e o Contrato de Alienação Fiduciária Fração Ideal Tamboré, quando mencionados em conjunto.

"Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis": o Contrato de Cessão Fiduciária Greenfields, o Contrato de Cessão Fiduciária Fração Ideal Del Rey, o Contrato de Cessão Fiduciária Fração Ideal Curitiba, o Contrato de Cessão Fiduciária Recebíveis Locatícios Área em Expansão, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva e o Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada, quando mencionados em

conjunto;

"Garantias Compartilhadas": a Alienação Fiduciária de Ações, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Hipoteca Fração Ideal Del Rey e a Cessão Fiduciária de Recebíveis, quando mencionadas em conjunto; e

"Instrumentos de Garantia": o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, os Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis e a Escritura de Hipoteca Fração Ideal Del Rey, quando mencionados em conjunto.

## GARANTIAS COMPARTILHADAS

1 Alienação fiduciária da totalidade de ações da Fashion Mall S.A. ("Fashion Mall") de titularidade da BR Malls Participações S.A. ("BR Malls"), na qualidade de sucessora por incorporação da Ecisa Engenharia, Comércio e Indústria Ltda. ("Ecisa Engenharia"), constituída por meio do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações", celebrado em 14 de dezembro de 2012, entre a BR Malls, na qualidade de sucessora por incorporação da Ecisa Engenharia, por sua vez, na qualidade de fiduciante e sucessora por incorporação da Ecisa Participações Ltda. ("Ecisa Participações"), a RB Capital Companhia de Securitização ("RB Capital"), a Fashion Mall S.A. ("Fashion Mall"), a Contagem Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. ("Contagem") e a BR Malls, conforme posteriormente aditado em 8 de outubro de 2014 e nesta data ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações" e "Alienação Fiduciária de Ações", respectivamente);

2 Alienação fiduciária da fração ideal de (i) 69,37% (sessenta e nove inteiros e trinta e sete centésimos por cento) das matrículas 241.355 a 241.519 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Grande, MS ("1º RGI Campo Grande"), sendo que os imóveis objeto de tais matrículas são 65,5% de propriedade da BR Malls, na qualidade de sucessora por incorporação da Ecisa Engenharia e 3,87% de propriedade da CG Participações Ltda. ("CG Participações"); e (ii) 69,16% (sessenta e nove inteiros e dezesseis centésimos por cento) das matrículas 241.354 e 241.523 do 1º RGI Campo Grande, sendo que (ii.a) o imóvel objeto da matrícula 241.354 é 65,5% de propriedade da BR Malls, na qualidade de sucessora por incorporação da Ecisa Engenharia e 3,66% de propriedade da CG Participações, e (ii.b) o imóvel objeto da matrícula 241.523 é 64% de propriedade da BR Malls, na qualidade de sucessora por incorporação da Ecisa Engenharia e 5,16% da CG Participações (as frações ideais (i) e (ii), em conjunto, a "Fração Ideal Imóvel Campo Grande"), do empreendimento comercial denominado "Shopping Center Campo Grande", localizado na Cidade de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul, na Avenida Afonso Pena, 4.909 – Santa Fé, CEP79031-900, constituída por meio do "Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em

*Garantia e Outras Avenças"*, celebrado entre a BR Malls, na qualidade de sucessora por incorporação da Ecisa Engenharia, por sua vez na qualidade de fiduciante e sucessora por incorporação da Ecisa Participações, a CG Participações, a RB Capital, a Contagem, a Fashion Mall e a BR Malls, em 13 de janeiro de 2014, conforme posteriormente aditado em 08 de outubro de 2014 e nesta data ("Contrato de Alienação Fiduciária Fração Ideal Campo Grande" e "Alienação Fiduciária Fração Ideal Campo Grande", respectivamente);

**3** Alienação fiduciária da fração ideal de 24,50175% do terreno, equivalente à 45,50% (quarenta e cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) das benfeitorias, as quais configuram o empreendimento denominado "*Shopping Center Caxias*" construído em parcela do imóvel objeto da matrícula n.º 48.532 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Caxias do Sul, Estado do Rio Grande do Sul ("Fração Ideal Caxias"), localizado na Cidade de Caxias do Sul, Estado do Rio Grande do Sul, na RSC 453 – KM 3,5, 2.780 – Distrito Industrial, CEP 95110-900, constituída por meio do "*Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre a BR Malls, na qualidade de sucessora por incorporação da Ecisa Engenharia, a RB Capital, a Contagem, a Fashion Mall e a BR Malls, em 13 de janeiro de 2014, conforme posteriormente aditado em 08 de outubro de 2014 e nesta data ("Contrato de Alienação Fiduciária Fração Ideal Caxias" e "Alienação Fiduciária Fração Ideal Caxias", respectivamente);

**4** Cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes da exploração comercial (i) do empreendimento comercial denominado "*Plaza Shopping Niterói*", localizado Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, na Rua XV de novembro, n.º 08, Centro, descrito e caracterizado na matrícula n.º 8.729, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Primeira Circunscrição de Niterói - RJ ("Niterói Plaza Shopping"), limitados a 42% (quarenta e dois por cento) do total de recebíveis locatícios do Niterói Plaza Shopping; (ii) da Fração Ideal Caxias; e (iii) da Fração Ideal Campo Grande, constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*", celebrado entre a BR Malls, na qualidade de sucessora por incorporação da Ecisa Engenharia, por sua vez, na qualidade de fiduciante e sucessora por incorporação da Ecisa Participações, a CG Participações, a Fashion Mall, a Capim Dourado, o Consórcio Niterói Plaza, o Consórcio Empreendedor do Shopping Campo Grande – Fase I, Consórcio Empreendedor do Shopping Campo Grande – Fase II, a BR Malls Administração e Comercialização Ltda. ("BR Malls Administração"), a RB Capital, o Itaú Unibanco, o Itaú BBA, a COFAC – Companhia Fluminense de Administração e Comércio S.A. ("COFAC"), a Contagem e a BR Malls em 14 de dezembro de 2012, conforme posteriormente aditado em 13 de janeiro de 2014, 10 de fevereiro de 2014, 08 de outubro de 2014 e nesta data ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Greenfields" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis Greenfields", respectivamente);

**5** Hipoteca da fração ideal equivalente a 65% (sessenta e cinco por cento), sendo 35% (trinta e cinco por cento) de propriedade da BR Malls, na qualidade de sucessora por incorporação da Ecisa Engenharia e 30% (trinta por cento) de propriedade da SDR Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.105.928/0001-42 ("SDR") do imóvel denominado "*Shopping Del Rey*", localizado na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, objeto das matrículas n.ºs 56.776 a 56.805, 56.807 a 56.817, 56.819 a 56.824, 56.827, 56.828, 56.833, 56.834, 56.836, 56.838 a 56.840, 56.843 a 56.845, 56.847 a 56.853, 56.855, 56.857 a 56.879, 56.881 a 56.883, 56.885 a 56.887, 56.889 a 56.896, 56.898 a 56.909, 56.915 a 56.924, 56.926, 56.928 a 56.930, 56.932 a 56.939, 56.941 a 56.948, 56.951 a 56.960, 56.962 a 56.965, 56.967 a 56.971, 56.973, 56.974, 56.976 a 56.982, 56.984 a 57.007, 91.298 a 91.324 do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, MG ("Fração Ideal Del Rey"), constituída por meio da "*Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária*", celebrada em 11 de dezembro de 2013, entre a BR Malls, na qualidade de sucessora por incorporação da Ecisa Engenharia, a SDR e a RB Capital, conforme aditada nesta data ("Escritura de Hipoteca Fração Ideal Del Rey" e "Hipoteca Fração Ideal Del Rey", respectivamente);

**6** Cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes da exploração comercial da Fração Ideal Del Rey, constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*", celebrado entre a BR Malls, na qualidade de sucessora por incorporação da Ecisa Engenharia, a SDR, Condomínio Pro-indiviso do Shopping Del Rey, a RB Capital e o Itaú Unibanco, na qualidade de sucessor por incorporação da parcela cindida do Itaú BBA, em 11 de dezembro de 2013, posteriormente aditada em 22 de agosto de 2014, 12 de maio de 2015 e nesta data ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Fração Ideal Del Rey" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis Fração Ideal Del Rey", respectivamente);

**7** Alienação fiduciária da fração ideal de do imóvel denominado "*Shopping Curitiba*", localizado na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, objeto das matrículas n.ºs 45.648 a 45.654, 45.657 a 45.695, 45.698 a 45.704, 45.706 a 45.747, 45.750, 45.753 a 45.759, 45.761 a 45.774, 45.776 a 45.780, 45.782 a 45.795, 45.805, 45.806 e 49.257 a 49.271 do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Curitiba, PR ("Fração Ideal Curitiba"), constituída por meio do "*Instrumento de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" celebrado entre a BR Malls, na qualidade de sucessora por incorporação da Ecisa Engenharia e a RB Capital em 11 de dezembro de 2013, conforme posteriormente aditado nesta data ("Contrato de Alienação Fiduciária Fração Ideal Curitiba" e "Alienação Fiduciária Fração Ideal Curitiba", respectivamente);

**8** Cessão fiduciária de recebíveis dos direitos creditórios decorrentes da exploração

comercial da Fração Ideal Curitiba, constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" celebrado entre a BR Malls, na qualidade de sucessora por incorporação da Ecisa Engenharia, o Condomínio Civil Shopping Curitiba, a RB Capital e o Itaú BBA em 11 de dezembro de 2013, conforme posteriormente aditado em 22 de agosto de 2014 e nesta data ("Contrato de Cessão Fiduciária Fração Ideal Curitiba" e "Cessão Fiduciária Fração Ideal Curitiba", respectivamente);

9 Alienação fiduciária da fração ideal de 77,940931% (setenta e sete inteiros vírgula nove quatro zero nove três um por cento) do domínio útil do imóvel objeto da matrícula nº 85.415 do Registro de Imóveis de Barueri, SP, denominado "*Shopping Tamboré*" ("Fração Ideal Tamboré"), constituída por meio do "*Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*" celebrado entre a Proffito Holding Participações S.A. ("Proffito") e a Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Brazilian Securities") em 16 de novembro de 2011, conforme posteriormente aditado em 14 de dezembro de 2011 e nesta data ("Contrato de Alienação Fiduciária Fração Ideal Tamboré" e "Alienação Fiduciária Fração Ideal Tamboré", respectivamente);

10 Cessão fiduciária de recebíveis dos direitos creditórios decorrentes da exploração econômica da área em expansão do Shopping Tamboré, constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios em Garantia e Outras Avenças*" celebrado entre a Proffito, a BR Malls, a BR Malls Administração, a Brazilian Securities, o Consórcio Empreendedor Shopping Tamboré, inscrito no CNPJ sob o nº 09.463.486/0001-79 ("Consórcio Empreendedor"), o Consórcio Expansão Shopping Tamboré, representado por seu representante legal, BR Malls Administração e o Itaú BBA em 27 de outubro de 2009, conforme posteriormente aditado em 23 de fevereiro de 2011, 20 de maio de 2011, 22 de agosto de 2014 e nesta data ("Contrato de Cessão Fiduciária Recebíveis Locatícios Área em Expansão" e "Cessão Fiduciária Recebíveis Locatícios Área em Expansão", respectivamente);

11 Cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes (i) da exploração econômica da área bruta locável da área atualmente construída do Shopping Tamboré, parcialmente especificada conforme R.21 da matrícula nº 85.415 do Registro de Imóveis de Barueri, SP ("Área em Operação"), pela Proffito à Brazilian Securities Companhia de Securitização, sob condição suspensiva de liquidação do CRI Tamboré 2; e (ii) da exploração econômica da sublocação da área bruta locável da Área em Operação, sob condição suspensiva de formalização das sublocação, pela BR Malls à Brazilian Securities Companhia de Securitização, constituída por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios em Garantia Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças*" celebrado entre a Proffito, a BR Malls, a BR Malls Administração, a Brazilian Securities Companhia de

Securitização, o Consórcio Empreendedor e o Itaú Unibanco em 23 de fevereiro de 2011, conforme posteriormente aditado em 16 de agosto de 2016 e nesta data ("Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva" e "Cessão Fiduciária de Recebíveis Sob Condição Suspensiva", respectivamente); e

**12** Cessão fiduciária de conta vinculada por meio da qual os valores depositados na conta corrente n.º 076761-3, agência 001 do Itaú BBA, de titularidade da Proffito em decorrência dos Pagamentos Residuais Cessionária (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada), foram cedidos fiduciariamente à Brazilian Securities Companhia de Securitização, constituído por meio do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*", celebrado entre a Proffito, a Brazilian Securities Companhia de Securitização e o Itaú Unibanco em 23 de fevereiro de 2011, conforme posteriormente aditado em 20 de maio de 2011, 16 de agosto de 2016 e nesta data ("Contrato de Cessão Fiduciária Conta Vinculada" e "Cessão Fiduciária Conta Vinculada", respectivamente).

R

## ANEXO V

### NOVAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

As Garantias Compartilhadas descritas e caracterizadas no Anexo V deste Termo de Securitização foram constituídas para assegurar o cumprimento das seguintes Obrigações Garantidas dos Créditos Imobiliários e dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, abaixo mencionados:

#### **1. Obrigações Garantidas dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 74ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("CRI Greenfields"):**

(i) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas ao pagamento do saldo devedor da (a) Cédula de Crédito Bancário N° 100112090006100, emitida em 11 de setembro de 2012, pela Ecisa Engenharia, Comércio e Indústria Ltda. ("Ecisa Engenharia"), em favor do Itaú Unibanco S.A. ("Itaú Unibanco"), na qualidade de sucessor por incorporação da parcela cindida do Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA"), no valor de principal de R\$60.250.581,66 (sessenta milhões, duzentos e cinquenta mil, quinhentos e oitenta e um reais e sessenta e seis centavos), acrescido de remuneração incidente sobre o valor do saldo devedor das obrigações representadas pela referida cédula a partir da data de desembolso, qual seja, (i) 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano até 06 de junho de 2017 (inclusive); e (ii) 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano a partir de 06 de junho de 2017 ("CCB Ecisa"), com aval da BR Malls Participações S.A. ("BR Malls") e da Fashion Mall S.A. ("Fashion Mall"), por meio da qual se obrigou a pagar 100% (cem por cento) do valor principal da CCB Ecisa, atualizado monetariamente pela variação acumulada da TR e acrescido dos respectivos juros remuneratórios, capitalizados diariamente de forma exponencial, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias e dos demais encargos contratuais e legais, presentes e futuros, principais e acessórios, descritos na CCB Ecisa, bem como todos e quaisquer outros valores por ela devidos ou titulados pelo Itaú BBA, por força da CCB Ecisa, incluindo a totalidade de encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e garantias ("Créditos Imobiliários CCB Ecisa"); e (b) da Cédula de Crédito Bancário N° 100112090005900, emitida em 11 de setembro de 2012, pela Contagem Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda. ("Contagem") em favor do Itaú Unibanco, na qualidade de sucessor por incorporação da parcela cindida do Itaú BBA, no valor principal de R\$185.634.342,34 (cento e oitenta e cinco milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, trezentos e quarenta e dois reais e trinta e quatro centavos), acrescido de remuneração incidente sobre o valor do saldo devedor das obrigações representadas pela

referida cédula a partir da data de desembolso, qual seja, (i) 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano até 06 de junho de 2017 (inclusive); e (ii) 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano a partir de 06 de junho de 2017 (exclusive) ("CCB Contagem"), com o aval da Fashion Mall e da BR Malls, por meio da qual se obrigou a pagar 100% (cem por cento) do valor principal da CCB Contagem, atualizado monetariamente pela variação acumulada da TR e acrescido dos respectivos juros remuneratórios, capitalizados diariamente de forma exponencial, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias e dos demais encargos contratuais e legais, presentes e futuros, principais e acessórios, descritos na CCB Contagem, bem como todos e quaisquer outros valores por ela devidos ou titulados pelo Itaú BBA, por força da CCB Contagem, incluindo a totalidade de encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e garantias ("Créditos Imobiliários CCB Contagem") e, em conjunto com os Créditos Imobiliários CCB Ecisa, os Créditos Imobiliários CRI Greenfields), bem como (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação ao CRI Greenfields, incluindo, mas sem se limitar, às despesas para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários CRI Greenfields e excussão das Garantias Compartilhadas, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos (em conjunto "Obrigações Garantidas CRI Greenfields").

As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei 9.514/97"), que as Obrigações Garantidas CRI Greenfields apresentam as seguintes características:

#### CCB ECISA

- Valor do Principal: R\$60.250.581,66 (sessenta milhões, duzentos e cinquenta mil, quinhentos e oitenta e um reais e sessenta e seis centavos) em 13 de setembro de 2012;
- Prazo: 93 (noventa e três) meses a contar de 13 de setembro de 2012;
- Forma de Pagamento: Juros e Amortização Mensais a partir da emissão;
- Juros: A CCB Ecisa será remunerada por uma taxa de juros de (i) 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano até 06 de junho de 2017 (inclusive); e (ii) 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano a partir de 06 de junho de 2017 (exclusive), numa base de 360 dias, e será corrigida monetariamente pela Taxa Referencial;

- Encargos Moratórios: Multa moratória 2,00% e juros moratórios à taxa efetiva de 1,00% ao mês, calculado dia a dia; e
- Data de Vencimento Final: 8 de junho de 2020.

### CCB CONTAGEM

- Valor do Principal: R\$185.634.342,34 (cento e oitenta e cinco milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, trezentos e quarenta e dois reais e trinta e quatro centavos) em 13 de setembro de 2012;
- Prazo: 93 (noventa e três) meses a contar de 13 de setembro de 2012;
- Forma de Pagamento: Juros e Amortização Mensais a partir da emissão;
- Juros: A CCB Contagem será remunerada por uma taxa de juros de (i) 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano até 14 de junho de 2017 (inclusive); e (ii) 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano a partir de 14 de junho de 2017 (exclusive), numa base de 360 dias, e será corrigida monetariamente pela Taxa Referencial;
- Encargos Moratórios: Multa moratória 2,00% e juros moratórios à taxa efetiva de 1,00% ao mês, calculado dia a dia; e
- Data de Vencimento Final: 8 de junho de 2020

A descrição das Obrigações Garantidas CRI Greenfields contida neste Anexo V foi elaborada pelas Partes para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas CRI Greenfields ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da RB Capital Companhia de Securitização ("RB Capital") e a Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Brazilian Securities"), na qualidade de credoras fiduciárias das Garantias Compartilhadas, na proporção do saldo devedor das Obrigações Garantidas CRI Cuiabá de titularidade de cada uma das fiduciárias.

## 2. Obrigações Garantidas dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 114ª Série da

**1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("CRI Cuiabá"):**

(i) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas ao pagamento do saldo devedor da Cédula de Crédito Bancário N° 100114100001500, em 3 de outubro de 2014, pela BR Malls, em favor do Itaú Unibanco, no valor principal de R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), acrescido de remuneração incidente sobre o valor do saldo devedor das obrigações representadas pela referida cédula a partir da data de desembolso, qual seja, (i) 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano até 06 de junho de 2017 (inclusive); e (ii) 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano a partir de 06 de junho de 2017 (exclusive) ("CCB Cuiabá"), acrescido de remuneração incidente sobre o valor do saldo devedor das obrigações representadas pela referida cédula a partir da data de desembolso, qual seja, (i) 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano até 06 de junho de 2017 (inclusive); e (ii) 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano a partir de 06 de junho de 2017 (exclusive) ("CCB Ecisa"), com aval da Fashion Mall S.A., por meio da qual se obrigou a pagar 100% (cem por cento) do valor principal da CCB Ecisa, atualizado monetariamente pela variação acumulada da TR e acrescido dos respectivos juros remuneratórios, capitalizados diariamente de forma exponencial, *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias e dos demais encargos contratuais e legais, presentes e futuros, principais e acessórios, descritos na CCB Cuiabá, bem como todos e quaisquer outros valores por ela devidos ou titulados pelo Itaú Unibanco, por força da CCB Cuiabá, incluindo a totalidade de encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e garantias ("Créditos Imobiliários CRI Cuiabá");, bem como (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação ao CRI Cuiabá, incluindo, mas sem se limitar, às despesas para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários CRI Cuiabá e excussão das Garantias Compartilhadas dos CRI Cuiabá, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos (em conjunto "Obrigações Garantidas CRI Cuiabá").

As Partes declaram, para os fins do artigo 24 da Lei 9.514/97, que as Obrigações Garantidas CRI Greenfields apresentam as seguintes características:

- Valor do Principal: R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) em 13 de outubro de 2014;
- Prazo: 2.100 (dois mil e cem) dias a contar de 13 de outubro de 2014;
- Forma de Pagamento: Juros e Amortização Mensais a partir da emissão;

- Juros: A CCB 3 será remunerada por uma taxa de juros de (i) 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano até 06 de junho de 2017 (inclusive); e (ii) 9,40% (nove inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano a partir de 06 de junho de 2017, numa base de 360 dias, e será corrigida monetariamente pela Taxa Referencial;
- Encargos Moratórios: Multa moratória 2,00% e juros moratórios à taxa efetiva de 1,00% ao mês, calculado dia a dia; e
- Data de Vencimento Final: 13 de julho de 2020.

A descrição das Obrigações Garantidas CRI Cuiabá contida neste Anexo V foi elaborada pelas Partes para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas CRI Cuiabá ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da RB Capital e a Brazilian Securities, na qualidade de credoras fiduciárias das Garantias Compartilhadas, na proporção do saldo devedor das Obrigações Garantidas CRI Cuiabá de titularidade de cada uma das fiduciárias.

### **3. Obrigações Garantidas dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 101ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("CRI Mapa 4"):**

(i) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes do pagamento do dos créditos imobiliários objeto da Escritura Pública de Aditamento e Consolidação de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrada em 11 de dezembro de 2013 ("Compromisso Compra e Venda Mapa 4") no valor de R\$560.000.000,00 (quinhentos e sessenta milhões de reais) em 17 de dezembro de 2013 ("Saldo Devedor"), nos termos da Cláusula 3.1 do Compromisso de Compra e Venda Mapa 4, bem como quaisquer valores devidos a título de principal, juros, correção monetária, eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais devidos pela Fashion Mall em virtude do Compromisso de Compra e Venda Mapa 4 ("Créditos Imobiliários CRI Mapa 4"), cedidos à RB Capital nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre a BR Malls, a RB Capital, a Fashion Mall e a COFAC em 11 de dezembro de 2013 e posteriores aditamentos ("Contrato de Cessão CRI Mapa 4"), bem como das demais obrigações assumidas pela BR Malls perante a RB Capital com base no Contrato de Cessão CRI Mapa 4, em especial, mas sem se limitar, ao Valor de Recompra e/ou à Multa

Indenizatória, conforme definidos nas Cláusulas 3.3 e 3.5 do Contrato de Cessão CRI Mapa 4; e (ii) todos os custos e despesas incorridos em relação à Cédula de Crédito Imobiliário, emitida nos termos da nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças*" celebrado em 11 de dezembro de 2013 entre a BR Malls, a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários ("Pentágono"), representativa da totalidade dos créditos decorrentes do pagamento do Saldo Devedor ("CCI CRI Mapa 4"), aos CRI Mapa 4 objeto de oferta pública com esforços restritos ("Oferta Pública Restrita"), inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários CRI Mapa 4 e execução das Garantias Compartilhadas, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, bem como tributos, taxas e comissões ("Obrigações Garantidas CRI Mapa 4").

Para os fins do art. 24 da Lei nº 9.514/97, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

a) Créditos Imobiliários CRI Mapa 4:

- 1) Valor nominal: R\$560.000.000,00 (quinhentos e sessenta milhões de reais) em 17 de dezembro de 2013, a ser acrescido da atualização monetária prevista no n.º 3 desta alínea "a";
- 2) Valor de cada parcela mensal: conforme Cláusula 3.1 do Compromisso de Compra e Venda Mapa 4;
- 3) Atualização reajuste monetário mensal, de acordo com a variação da Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil, observado o disposto na Cláusula 3.1 do Compromisso de Compra e Venda Mapa 4;
- 4) Juros remuneratórios: sobre os Créditos Imobiliários incidirão juros à taxa efetiva de 9,311444% ao ano, capitalizada diariamente (Dias Úteis), de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias;
- 5) Encargos moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária prevista no n.º 3 desta alínea "a", com cálculo *pro rata die*, se necessário, nos termos do Compromisso de Compra e Venda Mapa 4;

- 6) Prazo total: De 17 de dezembro de 2013 a 17 de março de 2025;
  - 7) Forma de pagamento: em parcelas mensais e sucessivas, sendo a primeira devida em 16 de março de 2015 e a última em 17 de março de 2025;
  - 8) Data de vencimento final: 17 de março de 2025; e
  - 9) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários estão discriminados no Compromisso de Compra e Venda Mapa 4;
- b) Obrigação de recompra compulsória prevista na Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão CRI Mapa 4 ("Recompra Compulsória"):
- 1) Valor: equivalente ao saldo devedor dos CRI Mapa 4 apurado na data do efetivo pagamento da Recompra Compulsória, calculado na forma e nas condições previstas no Termo de Securitização, acrescido ou não do prêmio previsto na Cláusula 3.6 do Contrato de Cessão CRI Mapa 4 ("Valor de Recompra");
  - 2) Encargos moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários CRI Mapa 4, observado os critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário, nos termos da Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão CRI Mapa 4;
  - 3) Prazo: em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão CRI Mapa 4;
  - 4) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento conforme item 3 desta alínea "b";
  - 5) O local de pagamento e as demais características da obrigação de Recompra Compulsória estão discriminados no Contrato de Cessão CRI Mapa 4;
- c) Multa compensatória devida pela BR Malls à RB Capital, a título de indenização, nos termos da Cláusula 3.5 e seus subitens do Contrato de Cessão CRI Mapa 4 ("Multa Indenizatória"):

9. Valor: equivalente ao saldo devedor dos CRI Mapa 4 apurado na data do efetivo

pagamento da Multa Indenizatória, calculado na forma e nas condições previstas no Termo de Securitização CRI Mapa 4, acrescido ou não do prêmio previsto na Cláusula 3.6 do Contrato de Cessão ("Multa Indenizatória");

10. Encargos moratórios: aqueles descritos no item 2 da alínea "b" acima;
11. Prazo: em até 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão CRI Mapa 4;
12. Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento conforme item 3 desta alínea "c";
13. O local de pagamento e as demais características da Multa Indenizatória estão discriminados no Contrato de Cessão CRI Mapa 4;

#### **4. Obrigações Garantidas dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 129ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("CRI Tamboré 1"):**

(i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, excluídas as Contribuições Específicas, conforme definido no "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*" firmado em 27 de outubro de 2009 e posteriores aditamentos, entre a Proffito Holding Participações S.A. ("Proffito"), a BR Malls e a Brazilian Securities ("Contrato de Cessão CRI Tamboré 1"), assumidas ou que venham a ser assumidas pela BR Malls no "*Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças*", celebrado entre a BR Malls e a Brazilian Securities, em 27 de outubro de 2009 ("Contrato de Locação Atípica ") e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos direitos creditórios oriundos do Contrato de Locação Atípica, incluindo todos os seus acessórios, tais como, mas não apenas: atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações (contratuais, de seguros, etc), definidos no Contrato de Locação Atípica ("Créditos Imobiliários Empreendimento") que se encontram representados pela Cédula de Crédito Imobiliário integral ("CCI Tamboré 1"), emitida em 27 de outubro de 2009 por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", celebrado entre a Proffito e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. ("Oliveira Trust"), bem como (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Proffito e pela BR Malls no Contrato de Cessão CRI Tamboré 1 e todos os

custos e despesas incorridos em relação à CCI Tamboré 1, aos CRI Tamboré 1 objeto de oferta pública com esforços restritos ("Oferta Pública Restrita CRI Tamboré 1"), inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários Empreendimento CRI Tamboré 1 e execução das Garantias Compartilhadas, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, bem como tributos, taxas e comissões ("Obrigações Garantidas CRI Tamboré 1").

Para os fins do art. 24 da Lei nº 9.514/97, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- a) Créditos Imobiliários Empreendimento CRI Tamboré 1:
  - 1) Valor nominal: R\$169.498.440,79 (cento e sessenta e nove milhões, quatrocentos e noventa e oito mil, quatrocentos e quarenta reais e setenta e nove centavos) em 5 de novembro de 2009, a serem acrescidos da atualização monetária prevista no nº 3 desta alínea "a";
  - 2) Valor de cada aluguel mensal: conforme Cláusula Sétima e Anexo 4, ambos do Contrato de Locação Atípica;
  - 3) Atualização monetária: Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"), observado o disposto na Cláusula Sétima do Contrato de Locação Atípica;
  - 4) Juros remuneratórios: não há;
  - 5) Encargos moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária prevista no nº 3 desta alínea "a", com cálculo *pro rata die*, se necessário, nos termos da Cláusula 7.5 do Contrato de Locação Atípica;
  - 6) Prazo total: 144 (cento e quarenta e quatro) meses, a contar da data do desembolso dos recursos pela Brazilian Securities à Proffito;
  - 7) Prazo de Conclusão das Obras: 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data do desembolso dos recursos pela Brazilian Securities à Proffito, observado o disposto no parágrafo primeiro da Cláusula 3.5 do Contrato de Locação Atípica;
  - 8) Prazo da Locação: 120 (cento e vinte) meses a contar da Data de Início do Prazo

Locatício, observado o disposto no Contrato de Locação Atípica;

9) Forma de pagamento: em aluguéis mensais e sucessivos, pagos postecipadamente, nos termos da Cláusula Sétima e Anexo 4, ambos do Contrato de Locação Atípica;

10) Data de vencimento final: 15 de outubro de 2021; e

11) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários Empreendimento CRI Tamboré 1 estão discriminados no Contrato de Locação Atípica;

b) Obrigação de recompra compulsória prevista na Cláusula 3.5 e seus subitens do Contrato de Cessão CRI Tamboré 1 ("Recompra Compulsória"):

1) Valor: equivalente ao valor necessário à liquidação dos CRI Tamboré 1, apurado na data de seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas no Termo de Securitização CRI Tamboré 1 ("Valor de Recompra"), sendo acrescido, conforme aplicável, de multa de 1,00% (um por cento) sobre o Valor de Recompra;

2) Encargos moratórios: aqueles descritos no nº 5 da alínea "a" da Cláusula 2.1;

3) Prazo: em até 1 (um) dia útil contado do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão CRI Tamboré 1;

4) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento conforme nº 3 desta alínea "b";

5) O local de pagamento e as demais características da obrigação de Recompra Compulsória estão discriminados no Contrato de Cessão CRI Tamboré 1;

c) Multa compensatória devida pela Proffito à Brazilian Securities, a título de indenização, nos termos da Cláusula 3.6 e seus subitens do Contrato de Cessão CRI Tamboré 1 ("Multa Indenizatória"):

1) Valor: equivalente ao valor necessário à liquidação dos CRI Tamboré 1, apurado na data de seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas no Termo de Securitização CRI Tamboré 1 ("Multa Indenizatória"), sendo acrescido, conforme aplicável, de multa de 1,00% (um por cento) sobre o valor da Multa Indenizatória;

- 2) Encargos moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários Empreendimento CRI Tamboré 1, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário, nos termos da Cláusula 3.6.3 do Contrato de Cessão CRI Tamboré 1;
- 3) Prazo: em até 1 (um) dia útil contado do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 3.6 do Contrato de Cessão CRI Tamboré 1;
- 4) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento conforme nº 3 desta alínea "c";
- 5) O local de pagamento e as demais características da Multa Indenizatória estão discriminados no CRI Tamboré 1;
  - d) Obrigação assumida pela Proffito de realizar, em favor da Brazilian Securities, os pagamentos residuais previstos na Cláusula 2.3.5 do Contrato de Cessão, a título de ajuste do valor da cessão dos Créditos Imobiliários Empreendimento CRI Tamboré 1, na forma e prazos ali convencionados;
  - e) Fiança prestada pela BR Malls no Contrato de Cessão CRI Tamboré 1 em favor da Brazilian Securities para garantir o cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Proffito no Contrato de Cessão CRI Tamboré 1, nos termos do item 3.9 e seus subitens do Contrato de Cessão CRI Tamboré 1.

A descrição das Obrigações Garantidas CRI Tamboré 1 contida neste Anexo V foi elaborada pelas Partes para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas CRI Tamboré 1 ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da RB Capital e a Brazilian Securities, na qualidade de credoras fiduciárias das Garantias Compartilhadas, na proporção do saldo devedor das Obrigações Garantidas CRI Tamboré 1 de titularidade de cada uma das fiduciárias.

**5. Obrigações Garantidas dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 207ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("CRI Tamboré 2"):**

- (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, excluídas as

Contribuições Específicas, assumidas ou que venham a ser assumidas pela BR Malls no "*Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais e Outras Avenças*", celebrado entre a Proffito e a BR Malls em 16 de novembro de 2011 ("Contrato de Nova Locação") e suas posteriores alterações o que inclui o pagamento dos os direitos creditórios oriundos do (a) dos contratos de locação decorrentes da exploração comercial de uma área atualmente construída na qual é explorado o Shopping Center Tamboré ("Área em Operação"), celebrados com os respectivos lojistas ("Lojas Área em Operação", "Lojistas Área em Operação" e "Créditos Imobiliários Contratos de Locação Área em Operação", respectivamente), e (b) do Contrato de Nova Locação, incluindo todos os seus acessórios ("Créditos Imobiliários Contrato de Nova Locação" e, em conjunto com os Créditos Imobiliários Contratos de Locação Área em Operação, doravante denominados "Créditos Imobiliários Locação CRI Tamboré 2"), incluindo todos os seus acessórios, que se encontram representados por 170 (cento e setenta) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais ("CCI Tamboré 2"), emitidas pela Brazilian Securities por meio do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*" celebrado entre a Brazilian Securities e a Oliveira Trust em 20 de maio de 2011 ("CCI Tamboré 2"), e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Proffito e pela BR Malls no Contrato de Cessão CRI Tamboré 2 e suas posteriores alterações, e todos os custos e despesas incorridos em relação às CCI Tamboré 2, aos CRI Tamboré 2 objeto de oferta pública com esforços restritos ("Oferta Pública Restrita CRI Tamboré 2"), inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários Locação CRI Tamboré 2 e execução das Garantias Compartilhadas, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, bem como tributos, taxas e comissões ("Obrigações Garantidas CRI Tamboré 2").

Para os fins do art. 24 da Lei nº 9.514/97, as Partes declaram que as Obrigações Garantidas apresentam as seguintes características:

- a) Créditos Imobiliários Contratos de Locação Área em Operação:
  - 1) Valor nominal: R\$39.793.932,24 (trinta e nove milhões, setecentos e noventa e três mil, novecentos e trinta e dois reais e vinte e quatro centavos) em 24 de fevereiro de 2011, a serem acrescidos da atualização monetária prevista no nº 3 desta alínea "a";
  - 2) Juros remuneratórios: não há;
  - 3) Prazo total: conforme determinado no Anexo II do Contrato de Nova Locação;

- 4) Forma de pagamento: em aluguéis mensais e sucessivos, pagos postecipadamente;
  - 5) Data de vencimento final: conforme determinado no Anexo II do Contrato de Nova Locação; e
  - 6) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários Contratos de Locação Área em Operação estão discriminados nos respectivos contratos de locação listados no Anexo II do Contrato de Nova Locação;
- b) Créditos Imobiliários Contrato de Nova Locação:
- 1) Valor nominal: R\$176.692.077,87 (cento e setenta e seis milhões, seiscentos e noventa e dois mil, setenta e sete reais e oitenta e sete centavos) em 24 de fevereiro de 2011, a serem acrescidos da atualização monetária prevista no nº 3 desta alínea "b";
  - 2) Atualização monetária: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo IBGE ("IPCA-IBGE");
  - 3) Juros remuneratórios: não há;
  - 4) Encargos moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária prevista no nº 3 desta alínea "a", com cálculo *pro rata die*, se necessário, nos termos do parágrafo único da Cláusula 3.1 do Contrato de Nova Locação;
  - 5) Prazo total: 144 (cento e quarenta e quatro) meses, a contar da presente data;
  - 6) Forma de pagamento: em aluguéis mensais e sucessivos, pagos postecipadamente, nos termos do Anexo IV do Contrato de Nova Locação;
  - 7) Data de vencimento final: 10 de fevereiro de 2023; e
  - 8) O local, as datas de pagamento e as demais características dos Créditos Imobiliários Contrato de Nova Locação estão discriminados no Contrato de Nova Locação;
- c) Obrigação de recompra compulsória prevista na Cláusula 3.5 e seus subitens do Contrato de Cessão CRI Tamboré 2 ("Recompra Compulsória"):
- 1) Valor: equivalente ao valor necessário à liquidação dos CRI Tamboré 2, apurado na

data de seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas no Termo de Securitização ("Valor de Recompra"), sendo acrescido de multa de 1,00% (um por cento) sobre o Valor de Recompra, conforme aplicável;

- 2) Encargos moratórios: aqueles descritos no nº 5 da alínea "b" desta Cláusula 2.1.2;
  - 3) Prazo: em até 1 (um) dia útil contado do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos eventos previstos na Cláusula 3.5 do Contrato de Cessão CRI Tamboré 2;
  - 4) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento conforme nº 3 desta alínea "c";
  - 5) O local de pagamento e as demais características da obrigação de Recompra Compulsória estão discriminados no Contrato de Cessão CRI Tamboré 2;
- d) Multa compensatória devida pela Proffito à Brazilian Securities, a título de indenização, nos termos da Cláusula 3.6 e seus subitens do Contrato de Cessão CRI Tamboré 2 ("Multa Indenizatória"):
- 1) Valor: equivalente ao valor necessário à liquidação dos CRI 2, apurado na data de seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas no Termo de Securitização 2 ("Multa Indenizatória"), sendo acrescido de multa de 1,00% (um por cento) sobre o valor da Multa Indenizatória, conforme aplicável;
  - 2) Encargos moratórios: multa moratória de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo mesmo índice de reajuste dos Créditos Imobiliários Empreendimento CRI Tamboré 1, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, com cálculo *pro rata die*, se necessário, nos termos da Cláusula 3.6.3 do Contrato de Cessão 2;
  - 3) Prazo: em até 1 (um) dia útil contado do recebimento de notificação dando conta da ocorrência de qualquer um dos eventos previstos na Cláusula do Contrato de Cessão CRI Tamboré 2;
  - 4) Forma de pagamento: de uma só vez, no vencimento conforme nº 3 desta alínea "d";
  - 5) O local de pagamento e as demais características da Multa Indenizatória estão discriminados no Contrato de Cessão CRI Tamboré 2;

- e) Obrigação assumida pela Proffito de realizar, em favor da Brazilian Securities, os pagamentos residuais previstos na Cláusula 2.3.4 do Contrato de Cessão CRI Tamboré 2, a título de ajuste do valor da cessão dos créditos imobiliários cedidos pelo Contrato de Cessão CRI Tamboré 2, na forma e prazos ali convencionados;
- f) Fiança prestada pela BR Malls no Contrato de Cessão CRI Tamboré 2 em favor da Brazilian Securities para garantir o cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Proffito no Contrato de Cessão CRI Tamboré 2, nos termos da Cláusula 3.9 e seus subitens do Contrato de Cessão CRI Tamboré 2.

A descrição das Obrigações Garantidas CRI Tamboré 2 contida neste Anexo V foi elaborada pelas Partes para dar atendimento às exigências legais brasileiras. No entanto, tal descrição não se destina a, e não será interpretada de modo a, modificar, alterar, cancelar e/ou substituir os termos e condições das Obrigações Garantidas CRI Tamboré 2 ao longo do tempo, tampouco limitará os direitos da RB Capital e a Brazilian Securities, na qualidade de credoras fiduciárias das Garantias Compartilhadas, na proporção do saldo devedor das Obrigações Garantidas CRI Tamboré 2 de titularidade de cada uma das fiduciárias.

