

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 294ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Emissora" ou "Securizadora"); e

**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 Av. das Américas, n.º 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário").

A Emissora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como "Partes" e, individualmente como "Parte", firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 294ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Termo" ou "Termo de Securitização") para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514/1997, com a Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 414") e com a Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 476"), com o Estatuto Social da Emissora, e com as seguintes cláusulas e condições:

**CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES**

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

<u>"Agente de Cobrança"</u>	Tem o significado que lhe é atribuído na CCB, cuja cópia consta do Anexo II ao presente Termo.
<u>"Agente de Garantia"</u>	Oliveira Trust Servicer S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Joaquim Floriano, n.º 1052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.150.453/0002-00.



" <u>Agente Escriturador</u> "	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora.
" <u>Alienação Fiduciária</u> "	Alienação fiduciária da totalidade dos Imóveis a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, no prazo de até 13 (treze) Dias Úteis a contar da Data de Desembolso da CCB, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária.
" <u>Amortização de Principal</u> "	Significa a amortização de principal incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descrita na Cláusula 4.1.11. do presente Termo.
" <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ", " <u>Assembleia Geral</u> " ou " <u>Assembleia</u> "	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Onze deste Termo.
" <u>Atualização Monetária</u> "	Significa a atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descrita na Cláusula 4.1.11 do presente Termo.
" <u>Aval</u> "	Garantia Fidejussória prestada pela Avalista na própria CCB, na forma de aval.
" <u>Avalista</u> " ou " <u>Partage</u> "	Partage Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 20º andar, conjuntos 203/204, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 01.987.230/0001-59.
" <u>Banco Liquidante</u> "	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100 - Torre Itausa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
" <u>CCB</u> "	Cédula de Crédito Bancário n.º 100112100015400, emitida pela Devedora em favor do Itaú BBA em 30 de outubro de 2012, cujos recursos serão destinados para o financiamento específico para a aquisição pela Devedora dos Imóveis,



4

	através do pagamento do valor de aquisição dos Imóveis com recursos da CCB, no qual <u>não</u> estão inclusos (i) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à aquisição de tais Imóveis, e (ii) o financiamento dos custos relativos à aquisição de participação societária em sociedades de propósito específico.
"CCI"	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, série "PART", n.º 001, emitida pelo Itaú BBA sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.
" <u>Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira</u> "	Cessão fiduciária de aplicação financeira de titularidade da Devedora, a ser constituída pela Devedora em favor Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira.
" <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> "	Cessão fiduciária (i) dos direitos creditórios relacionados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos dos contratos de aluguel dos Imóveis existentes e quem venham a existir; e (ii) os direitos e valores depositados pelos locatários dos Imóveis em conta bancária designada especificamente para o recebimento destes valores, a ser constituída pela Devedora em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
"CETIP"	CETIP S.A. – Mercados Organizados, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar, CEP 20031-170.
" <u>Código Civil Brasileiro</u> "	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Condições Precedentes</u> "	Condições estabelecidas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição que devem ser atendidas para a distribuição dos CRI.
" <u>Condição Suspensiva</u> "	Significa o desembolso da CCB, cuja ocorrência depende do implemento das Condições Precedentes e é condição para eficácia, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, da cessão dos Créditos Imobiliários representados



	integralmente pela CCI para a Securitizadora, nos termos da Cláusula 2.1.1 do Contrato de Cessão, bem como a emissão dos CRI, nos termos da Cláusula 4.4 do presente Termo de Securitização.
" <u>Coordenador Líder</u> ", " <u>Cedente</u> " ou " <u>Itaú BBA</u> "	Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30.
" <u>Conta Centralizadora</u> "	Conta corrente n.º 01199-8, Agência 0910, no Itaú-Unibanco S.A. (n.º 341), de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários.
" <u>Contrato de Cessão</u> "	Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado na presente data entre o Itaú BBA, a Emissora, a Devedora e a Partage, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, foram cedidos pelo Cedente à Emissora.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária</u> "	Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças a ser celebrado entre a Devedora, a Partage e a Emissora.
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira</u> "	Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira e Outras Avenças celebrado na presente data, entre a Emissora, a Partage, a Devedora e o Itaú BBA.
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> "	Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças celebrado na presente data, entre a Emissora, a Devedora, a Partage, o Cedente e o Agente de Garantia.
" <u>Contrato de Distribuição</u> "	Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 294ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 30 de outubro de 2012, entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e a Partage.



" <u>Créditos Imobiliários</u> "	Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor principal de R\$101.251.000,00 (cento e um milhões, duzentos e cinquenta e um mil reais), que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de atualização monetária e juros, incidente sobre o valor do principal não amortizado da CCB a partir da Data de Desembolso da CCB, composta por (i) atualização monetária da Taxa Referencial, cuja data de aniversário será todo dia 07 de cada mês, e (ii) juros à taxa fixa efetiva de 9,55% (nove inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB.
" <u>Credor</u> "	Originalmente o Itaú BBA e, após a cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora.
" <u>CRI</u> "	Significam os CRI da 294ª série da 1ª emissão da Emissora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei n.º 9.514.
" <u>CRI em Circulação</u> "	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora ou a Avalista possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo.
" <u>CVM</u> "	Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Desembolso da CCB</u> "	7 de novembro de 2012.
" <u>Data de Emissão dos CRI</u> "	7 de novembro de 2012.



" <u>Data de Pagamento dos Juros e da Amortização de Principal</u> "	Datas em que os Juros e a Amortização de Principal atualizada monetariamente se tornam devidas aos Titulares de CRI, conforme Cláusula 4.1.11. deste Termo.
" <u>Data de Vencimento dos CRI</u> "	22 de novembro de 2032.
" <u>Devedora</u> " ou " <u>XPAR</u> "	XPAR Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade limitada com sede na sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.277, 20º andar, conjuntos 203/204, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º16.935.523/0001-60.
" <u>Dia Útil</u> "	Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional.
" <u>Documentos da Operação</u> "	(i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira; (vii) o presente Termo; (viii) o Contrato de Distribuição; (ix) o Boletim de Subscrição dos CRI; (x) a Declaração de Investidor Qualificado.
" <u>Emissão</u> "	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 294ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> "	Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado entre o Itaú BBA e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, nos termos da Lei n.º 10.931.
" <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> "	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula Oitava deste Termo, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.
" <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> "	A declaração de vencimento antecipado da Cláusula 09 da CCB, nos termos da CCB.



1

" <u>Garantias</u> "	O Aval, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira e a Alienação Fiduciária.
" <u>Governo Federal</u> "	Governo Federal do Brasil.
" <u>Imóveis</u> "	4 (quatro) lajes corporativas localizadas na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.064, 11º, 12º, 13º e 14º andares, em conjunto com suas respectivas vagas de estacionamento, sendo 39 (trinta e nove) vagas por andar, objeto das matrículas n.ºs 125.576, 125.577, 125.578 e 125.579 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de São Paulo, SP.
" <u>Instituição Custodiante</u> "	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.
" <u>Instrução CVM n.º 358</u> "	Instrução da CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM n.º 414</u> "	Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM n.º 476</u> "	Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
" <u>Investidores</u> "	São os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 4º da Instrução CVM n.º 476, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI no âmbito da Oferta Pública Restrita.
" <u>Juros</u> "	Significa os juros incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, após sua Atualização Monetária, conforme descrita na Cláusula 4.1.11 do presente Termo.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei n.º 10.931</u> "	Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei n.º 9.514</u> "	Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.



"Obrigações Garantidas"	Significam (i) as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, os quais foram cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão; e (ii) todos os custos e despesas incorridos em relação à Emissão, à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos.
"Oferta Pública Restrita"	A distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM n.º 476.
"Patrimônio Separado"	Patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pela CCB, pela CCI, pelos Créditos Imobiliários e pelas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
"Preço de Integralização"	O Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros, nos termos da Cláusula 4.1.11 do presente Termo, calculada de forma cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Emissão dos CRI, até a data da efetiva subscrição dos CRI.
"Regime Fiduciário"	Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514, a Emissora institui regime fiduciário sobre a CCB, a CCI, os Créditos Imobiliários e as Garantias que lastreiam a emissão dos CRI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
"Taxa Referencial" ou "TR"	Índice de remuneração básica dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil.
"Termo" ou "Termo de Securitização"	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 294ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.



1

"Titulares de CRI"	São os detentores de CRI.
"Valor de Cessão"	O valor de R\$101.251.000,00 (cento e um milhões, duzentos e cinquenta e um mil reais) a ser pago pela Securitizadora ao Cedente para aquisição da CCI, nos termos do Contrato de Cessão.
"Valor Nominal Unitário" ou "Preço Unitário":	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.002.485,14851485, na Data de Emissão dos CRI.

## CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, descritos na Cláusula Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

## CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

3.1 Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal de R\$101.251.000,00 (cento e um milhões, duzentos e cinquenta e um mil reais) na Data de Desembolso da CCB.

3.2 A identificação completa dos Imóveis aos quais se vinculam os Créditos Imobiliários encontra-se no Anexo I ao presente Termo e as características da CCB, incluindo as suas datas de pagamento de juros e amortização de principal, inclusive o percentual de amortização, encontram-se descritas na CCB que segue como Anexo II a este Termo.

3.3 A CCI representativa integralmente dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e se encontra custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931.

3.4 A CCI será objeto de atualização monetária nos termos previstos na CCB.

3.5 Os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI foram transferidos à Emissora pelo Cedente nos termos do Contrato de Cessão, observada a Condição Suspensiva. A transferência da CCI do Cedente para a Emissora será realizada por meio de negociação na CETIP, conforme previsto no Contrato de Cessão.



3.6 A Emissora pagará ao Cedente o Valor de Cessão de R\$101.251.000,00 (cento e um milhões, duzentos e cinquenta e um mil reais) pela aquisição da CCI, conforme disposto na Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão.

#### CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1 Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, possuem as seguintes características:

4.1.1 Série: A Emissão será realizada em série única, que corresponde à 294ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora.

4.1.2 Quantidade de CRI: Serão emitidos 101 (cento e um) CRI.

4.1.3 Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão ("Valor Total da Emissão") será de R\$101.251.000,00 (cento e um milhões, duzentos e cinquenta e um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

4.1.4 Valor Nominal Unitário: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$1.002.485,14851485, na Data de Emissão dos CRI.

4.1.5 Atualização Monetária: Os CRI serão objeto de atualização monetária nos termos da Cláusula 4.1.11 abaixo.

4.1.6 Data e Local de Emissão: Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é em 7 de novembro de 2012. O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.1.7 Forma: Os CRI serão emitidos de forma escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pelo Agente Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do Titular de CRI emitido pela CETIP, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na CETIP.

4.1.8 Preço de Subscrição e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido de Atualização Monetária e Juros, nos termos da Cláusula 4.1.11 abaixo, calculada de forma cumulativa *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão dos CRI até a data da efetiva subscrição dos CRI. O Preço de Integralização será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional.

4.1.9. Prazo: O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre 07 de novembro de 2012 e 22 de novembro de 2032.



4.1.10. Data do Primeiro Pagamento e Data do Último Pagamento: a título de (i) Juros é 20 de novembro de 2013 (inclusive) e 22 de novembro de 2032 (inclusive), respectivamente, e, (ii) Amortização de Principal atualizado monetariamente é 20 de novembro de 2013 (inclusive) e 22 de novembro de 2032 (inclusive), respectivamente.

4.1.11. Cálculo do Saldo Devedor, Atualização Monetária, Juros, Amortização de Principal e Parcela:

A remuneração dos CRI, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário desde a Data de Emissão dos CRI, é composta por (i) atualização monetária da variação percentual acumulada da TR, que ocorrerá mensalmente a partir da Data de Emissão dos CRI, cuja data de aniversário será todo dia 07 de cada mês, conforme as datas informadas na coluna "Datas de Aniversário" da tabela constante do Anexo VIII ao presente Termo ("Datas de Aniversário"); e (ii) juros remuneratórios à taxa fixa efetiva de 9,55% (nove inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano, capitalizada diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculado de acordo com as fórmulas abaixo. Os Juros e a Amortização de Principal dos CRI atualizada monetariamente serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo VIII ao presente Termo de Securitização ("Datas de Pagamento dos CRI").

Cálculo do Saldo Devedor e da Atualização Monetária:

$$SDa = SDmant \times C$$

Onde,

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

SDmant = Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão dos CRI, ou da data da última amortização dos CRI ou incorporação de juros dos CRI, se houver, 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:

$$C = \prod_{k=1}^n \left( \frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{dut}}$$

Onde,



n = Número total de Taxas Referenciais (TR's) consideradas entre a Data de Emissão dos CRI, última amortização da CCB ou incorporação de juros da CCB (conforme tabela do Anexo I da CCB cuja cópia consta como Anexo II a este Termo), se houver, e a data de cálculo, sendo "n" um número inteiro.

$TR_k$  = Taxas Referenciais (TR's) referentes às Datas de Aniversários, divulgadas pelo Banco Central do Brasil, conforme as datas informadas na coluna "Datas de Aniversário" da tabela constante do Anexo VIII ao presente Termo de Securitização. Sendo certo que a  $TR_k$  do primeiro período será aquela vigente no período compreendido entre os dias 07 de outubro de 2012 e 07 de novembro de 2012.

dup = Número de Dias Úteis entre a Data de Emissão dos CRI, para o primeiro período, ou, nos períodos subsequentes, a última Data de Pagamento da CCB, conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento da CCB" da tabela constante do Anexo VIII deste Termo ("Datas de Pagamento da CCB"), e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro.

dut = Número total de Dias Úteis entre a Data de Emissão dos CRI ou última Data de Aniversário, e a próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro

Cálculo dos Juros:

$$J_i = SDa \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

Onde,

$J_i$  = Valor unitário da i-ésima taxa de juros acumuladas no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$SDa$  = Conforme definido anteriormente.

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

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

Onde,



$i$  = Taxa de juros de 9,55 (nove inteiros e cinquenta e cinco centésimos) na base exponencial 360 (trezentos e sessenta) dias corridos.

$dcp$  = Número de dias corridos entre a Data de Emissão dos CRI, última incorporação da CCB (conforme tabela do Anexo I da CCB cuja cópia consta como Anexo II a este Termo) ou última Data de Pagamento da CCB (conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento da CCB" da tabela constante do Anexo VIII deste Termo), exclusive, até a data de cálculo, inclusive.

A data de cálculo para a Atualização Monetária dos CRI, Amortização de Principal dos CRI, os Juros dos CRI e o Saldo Devedor dos CRI deverá ser sempre defasada de 2 (dois) Dias Úteis em relação à data efetiva de cálculo, exceto para o primeiro período, que começará no dia 07 de novembro de 2012 à 18 de dezembro de 2012 (Data de pagamento da CCB).

Cálculo da Amortização:

$$A_{ai} = S_{Da} \times T_{ai}$$

Onde,

$A_{ai}$  = Valor unitário da  $i$ -ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

$S_{Da}$  = Conforme definido anteriormente.

$T_{ai}$  = Taxa da  $i$ -ésima parcela de amortização, informada com 11 (onze) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização -  $T_a$ " da tabela constante do Anexo VIII ao presente Termo de Securitização.

Cálculo da Parcela:

$$P_i = A_{ai} + J_i$$

Onde,

$P_i$  = Valor da  $i$ -ésima parcela.

$A_{ai}$  = Conforme definido anteriormente.

$J_i$  = Conforme definido anteriormente.

Fica certo e acordado que o pagamento de Juros dos CRI e Amortização de Principal dos CRI atualizado monetariamente (ou seja, Datas de Pagamento dos



CRI) sempre se dará 2 (dois) Dias Úteis, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, após as Datas de Pagamento da CCB, conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento CCB" da tabela constante do Anexo VIII deste Termo.

4.1.11.1. Se a TR for extinta ou deixar de ser o índice aplicável aos depósitos de poupança, os valores devidos nos termos do presente Termo passarão a 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.

4.1.11.2. 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.

4.1.11.3. Na hipótese prevista na Cláusula 4.1.11.2 acima, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respectivo vencimento, deverá ser utilizado, provisoriamente, para atualização monetária, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações de quaisquer diferenças na próxima parcela devida.

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

4.1.12. Amortização Extraordinária: A Emissora realizará a amortização extraordinária integral dos CRI nas hipóteses de pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, nos termos do Parágrafo Sétimo da Cláusula 03 e/ou da Cláusula 08 da CCB.

4.1.12.1. O Parágrafo Sétimo da Cláusula 03 da CCB prevê que, sem prejuízo do disposto no Parágrafo Sexto da Cláusula 03 da CCB, caso ocorra a elevação na taxa de juros (cupom de remuneração) incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), que eleve a referida taxa de juros (cupom de



remuneração) a patamar acima de 6,17% (seis inteiros e dezessete centésimos por cento) ao ano, a Devedora poderá, mediante notificação ao Credor com antecedência de pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis, efetuar o pagamento antecipado integral da CCB pelo montante necessário à liquidação da totalidade da CCB (não se aplicando o disposto na Cláusula 08 da CCB), apurado na data do seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas na Cláusula 03 da CCB.

4.1.12.2. A Cláusula 08 da CCB prevê que após o 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Desembolso da CCB, a Devedora poderá, mediante notificação ao Credor, com pelo menos 120 (cento e vinte) dias de antecedência da data para o pagamento antecipado facultativo ("Data do Pagamento Antecipado"), realizar o pagamento antecipado facultativo integral da CCB pelo montante necessário à liquidação da totalidade da CCB, apurado na data do seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas na Cláusula 03 da CCB, acrescido de prêmio incidente sobre o montante necessário à liquidação da totalidade da CCB equivalente a 1,0% (um por cento) ao ano, capitalizados exponencialmente na base de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculado com base no prazo médio remanescente da CCB ("Valor de Pagamento Antecipado").

4.1.12.3. Para fins da Cláusula 08 da CCB, considera-se prazo médio remanescente da CCB o prazo acumulado em dias corridos entre a data de cálculo e cada data de amortização do valor do principal da CCB remanescente ponderado pelo seu respectivo fluxo de amortização do valor do principal da CCB remanescente (atualizado) dividido pela somatória do fluxo de amortização do valor do principal da CCB remanescente (atualizado).

4.1.12.4. Não será permitido o pagamento antecipado facultativo parcial dos valores devidos sob a CCB.

4.1.12.5. Caso a Devedora não notifique o Credor com antecedência de, no mínimo, 120 (cento e vinte) dias da Data do Pagamento Antecipado ou caso a notificação seja feita em prazo inferior, sobre o Valor de Pagamento Antecipado será acrescido de multa de 2,0% (dois por cento) *flat* sobre o referido Valor de Pagamento Antecipado.



4.1.12.6. O Agente de Cobrança será responsável pelo cálculo do Valor de Pagamento Antecipado, bem como a multa prevista na Cláusula 4.1.12.5 acima.

4.1.12.7. Os recursos decorrentes do pagamento antecipado facultativo da CCB, nas hipóteses mencionadas nesta Cláusula 4.1.12, serão integralmente utilizados pela Emissora para a amortização extraordinária total dos CRI, alcançando, proporcional e indistintamente, todos os CRI.

4.1.12.8. A Emissora comunicará aos Titulares dos CRI sobre a amortização extraordinária por meio de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula Treze deste Termo, informando (a) a data em que se efetivará a amortização total, que deverá corresponder à data que seja 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento pela Emissora dos recursos decorrentes do pagamento antecipado facultativo pela Devedora; e (b) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares dos CRI.

4.1.12.9. Os CRI amortizados extraordinariamente de forma integral pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

4.1.13. Vencimento Antecipado: Será considerado como um evento de vencimento antecipado dos CRI, a declaração de vencimento antecipado da CCB nos termos da Cláusula 09 da CCB ("Evento de Vencimento Antecipado dos CRI").

4.1.13.1. Na ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático da CCB, desde que não sanado nos prazos de cura ali estabelecidos, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI desde que tome ciência da ocorrência do referido evento, a ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos contados da data de ocorrência do evento de vencimento antecipado não automático da CCB, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Emissora em relação a tais eventos. Caso os Titulares de CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação votem por orientar a Emissora a se manifestar contrariamente ao vencimento antecipado da CCB, em qualquer convocação, a Emissora deverá assim se manifestar, caso contrário, o vencimento antecipado da CCB será declarado. A não realização da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, por qualquer motivo, no prazo de 20 (vinte) dias mencionado acima será interpretada como manifestação favorável ao vencimento antecipado da CCB.

4.1.13.2. Caso venha a ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI (sendo nos casos de eventos de vencimento antecipado não automáticos, caso haja o efetivo vencimento antecipado da CCB na forma acima prevista), o Agente Fiduciário, assim que tomar ciência de sua ocorrência, tempestivamente notificará a Emissora para que esta efetue o pagamento necessário para a liquidação integral dos CRI no



prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir do recebimento dos recursos pagos pela Devedora e/ou pela Avalista. Caso a Emissora não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado mesmo tendo recebido os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários tempestivamente, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula Oitava deste Termo.

4.1.13.3. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

4.1.14. Multa e Juros Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, incidirão, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso e juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

4.1.15. Local de Pagamentos: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na CETIP nas Datas de Pagamento dos Juros e da Amortização de Principal dos CRI, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

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

4.1.17. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até (i) o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva Data de Pagamento dos Juros e da Amortização de Principal não seja Dia Útil, ou (ii) o dia imediatamente subsequente em que a CETIP esteja em funcionamento, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na CETIP.



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

4.1.18. Registro para Distribuição e Negociação: Os CRI serão registrados para negociação no mercado secundário no CETIP 21 e distribuídos no mercado primário no SDT, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, com intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476.

4.1.19. Destinação de Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão. O destino final dos recursos captados por meio da CCB será o financiamento da aquisição pela Devedora dos Imóveis, através do pagamento do valor de aquisição dos Imóveis com recursos da CCB, no qual não estão inclusos (i) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à aquisição dos Imóveis, e (ii) o financiamento dos custos relativos à aquisição de participação societária em sociedades de propósito específico.

4.1.20. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, seus respectivos acessórios e sobre as Garantias, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

4.1.21. Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora.

4.2 Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

4.3 Classificação de Risco: Os CRI desta Emissão não serão objeto de classificação de risco.

4.4 Condição Suspensiva: A eficácia da emissão dos CRI objeto deste Termo de Securitização, encontra-se suspensa, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, até que o valor de principal da CCB seja desembolsado pelo Itaú BBA à Devedora.

4.5 Garantias: Foram constituídas as seguintes Garantias no âmbito da presente Emissão:

4.5.1 por meio do Contrato de Alienação Fiduciária, a Devedora constituirá em favor da Emissora a Alienação Fiduciária dos Imóveis em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas;



4.5.1.1. O Contrato de Alienação Fiduciária será objeto de registro no competente Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de até 90 (noventa) dias a contar da Data de Desembolso da CCB, prorrogáveis automaticamente por mais 30 (trinta) dias desde que a Devedora comprove demora do Cartório de Registro de Imóveis competente, ou ainda que este está em greve ou com os serviços suspensos por qualquer motivo, ou, ainda, caso o Cartório de Registro de Imóveis faça qualquer exigência com relação ao registro do Contrato de Alienação Fiduciária desde que tais exigências sejam cumpridas tempestivamente pela Devedora.

4.5.1.2. Desta forma, o Agente Fiduciário declara que, na presente data, a Alienação Fiduciária não se encontra devidamente constituída e exequível, além disso, com base na Carta de Intenções (*Letter of Intent*) cujo objeto é ajustar e concluir a venda dos Imóveis, celebrada entre a Partage e o atual proprietário dos Imóveis em 17 de setembro de 2012, a Alienação Fiduciária será suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI.

4.5.2 por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Devedora constituiu em favor da Emissora a Cessão Fiduciária de Recebíveis dos direitos creditórios e dos direitos e valores depositados pelos locatários dos Imóveis em conta bancária designada em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

4.5.2.1 O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis será objeto de registro nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das partes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua celebração, devendo a Devedora enviar à Emissora comprovante de tal registro dentro do referido prazo.

4.5.2.2 Desta forma, o Agente Fiduciário declara que, na presente data, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se encontra devidamente constituída e exequível. Além disso, como não existirão na Data de Emissão dos CRI quaisquer contratos de locação vigentes e tendo em vista que o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis foi celebrado sob condição suspensiva de que a Devedora celebre a escritura definitiva de compra dos Imóveis, o Agente Fiduciário declara que, na Data de Emissão dos CRI, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não será suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI.

4.5.3 por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira, a Devedora constituiu em favor da Emissora a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira sobre aplicação financeira de sua titularidade em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a qual permanecerá em vigor até (i) a quitação integral das Obrigações Garantidas, ou (ii) a liberação dos recursos decorrentes do resgate da aplicação financeira ou que estejam depositados na conta vinculada para pagamento dos débitos tributários existentes no âmbito do arrolamento registrado no R-7 das matrículas dos Imóveis na forma do item (ii) da Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de



Aplicação Financeira, ou (iii) o recebimento pela Emissora de documentos que comprovem, a exclusivo critério da Emissora, o registro nas matrículas dos Imóveis da liberação do arrolamento tributário atualmente objeto do R-7 das referidas matrículas, o que ocorrer primeiro, nos termos da Cláusula Nona do Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira.

4.5.3.1 O Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira será objeto de registro nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das partes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua celebração, devendo a Devedora enviar à Emissora comprovante de tal registro dentro do referido prazo.

4.5.3.2 Desta forma, o Agente Fiduciário declara que, na presente data, a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira não se encontra devidamente constituída e exequível. Além disso, com base na aplicação financeira cedida fiduciariamente que terá o valor de R\$ 24.000.000,00 (vinte e quatro milhões de reais) na Data de Desembolso da CCB, o Agente Fiduciário declara que, na Data de Emissão dos CRI, a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira não será suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI.

4.5.4 por meio da CCB o Avalista concedeu o Aval em garantia do integral pagamento da dívida;

4.5.4.1 Em razão da cessão da totalidade dos Créditos Imobiliários e do Aval representados pela CCI, o Contrato de Cessão será objeto de registro nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das partes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de sua celebração, devendo a Devedora enviar à Emissora comprovante de tal registro dentro do referido prazo.

4.5.4.2 Desta forma, o Agente Fiduciário declara que, na presente data, o Contrato de Cessão não se encontra devidamente registrados nos Registros de Títulos e Documentos competente. Além disso, o Aval será, com base nas demonstrações financeiras auditadas da Avalista de 31 de dezembro de 2011, na Data de Emissão dos CRI, suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI.

## CLÁUSULA QUINTA – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão registrados para distribuição primária e negociação secundária na CETIP, sendo a distribuição realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM n.º 476.



5.2. Os CRI serão objeto da Oferta Pública Restrita, em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476.

5.2.1. A Oferta Pública Restrita é destinada apenas a Investidores que atendam às características de investidor qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004 ("Instrução CVM n.º 409"), observado que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta Pública Restrita, valores mobiliários no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

5.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM n.º 476, os CRI da Oferta Pública Restrita serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) potenciais investidores e subscritos por, no máximo, 20 (vinte) investidores.

5.2.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo os Investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração a ser prevista no boletim de subscrição dos CRI e na declaração de investidor qualificado, atestando que estão cientes de que, dentre outras questões:

I – a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM; e

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

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

5.3.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução n.º CVM 476, o encerramento da Oferta Pública Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados 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 n.º 476.

5.4. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Pública Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de sua subscrição ou aquisição pelos Investidores.



5.4.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei n.º 6.385, de 1976, e da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

5.5. Observada a Cláusula 5.4 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM n.º 476.

5.6. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, seguem como Anexos III, IV, e V ao presente Termo de Securitização, declaração emitida pelo Coordenador Líder, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

## CLÁUSULA SEXTA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1 Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei n.º 9.514, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, sobre a CCB, a CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, nos termos da declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização.

6.1.1 O Regime Fiduciário será efetivado mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante, para custódia conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931.

6.2 Os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora e as Garantias sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514.

6.2.1 O Patrimônio Separado será composto pela CCB, pela CCI, pela Conta Centralizadora e pelas Garantias, e destinar-se-á especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514, tratado nesta cláusula.

6.3 Os Créditos Imobiliários e as Garantias objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo.



## CLÁUSULA SÉTIMA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1 A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei n.º 9.514.

7.2 A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

7.2.1. Para fins do disposto no item 9 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

(a) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Emissora a guarda e conservação da via negociável da CCB que deu origem aos Créditos Imobiliários, bem como o envio de uma cópia da CCB e da Escritura de Emissão de CCI à Instituição Custodiante previamente ao registro da CCI; e

(b) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora nos termos da Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão.

7.3. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(a) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI;

(b) emitir os termos de liberação de Garantia, em conjunto com o Agente Fiduciário, quando encerrados os compromissos contratuais ou cumpridas as condições estabelecidas nos Documentos da Operação; e

(c) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

## CLÁUSULA OITAVA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1 A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):



- (a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora e pela Avalista conforme estipulado na CCB; e
- (e) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo, não sanada em 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

8.2 Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia nos termos da primeira convocação.

8.3 Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 8.2. acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou a nomeação de outra instituição administradora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

8.3.1 A deliberação pela **não** declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.



8.4 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários e as Garantias que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e das Garantias que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários e as Garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

### CLÁUSULA NONA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

9.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários e das Garantias;
- (v) conforme declaração prestada pela Devedora e pela Partage nos Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários e as Garantias encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (vi) conforme declaração prestada pela Devedora e pela Partage nos Documentos da Operação, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a



Devedora, a Avalista, o Itaú BBA ou a si próprio em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários e as Garantias ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (viii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

9.2. A Emissora informará 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.

9.2.1 A Emissora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar, na qualidade de Credor, em relação à CCB, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 11.3. abaixo e demais cláusulas deste Termo.

9.3 A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo.

9.4 A Emissora notificará imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

9.5 Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações dispostas no artigo 17 da Instrução CVM n.º 476:

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;



- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (iv) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (v) observar as disposições da Instrução CVM n.º 358, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM n.º 358, comunicando imediatamente ao coordenador líder da Oferta Pública Restrita; e
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM.

#### CLÁUSULA DEZ – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

10.2 O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- (ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo;



- (vi) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedade por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada; e
- (viii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

10.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo e conforme o Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora firmado em 5 de dezembro de 2000 e Rerratificado em 21 de março de 2011. Ambos encontram-se registrados no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital de São Paulo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

10.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (vii) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (viii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;



- (ix) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (x) verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (xi) intimar a substituição, reforço, reposição ou complementação das Garantias, na forma disposta na Cláusula 6.1(v) do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- (xii) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (xiii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (xiv) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado conforme previsto na Cláusula 13 abaixo;
- (xv) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xvi) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI;
- (xvii) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- (xviii) convocar Assembleia de Titulares de CRI no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo e na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
- (xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer; e
- (xx) conferir o cálculo do Valor Nominal Unitário de cada CRI, realizado pela Securitizadora, disponibilizando-o diariamente aos Titulares de CRI através da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores.

10.5 O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, durante o período de vigência dos CRI, líquida de todos os tributos sobre ela incidentes, o valor de (A) R\$10.800,00 (dez mil e oitocentos reais) equivalente a uma parcela de implementação e uma



parcela semestral, a ser paga ao Agente Fiduciário no 5º (quinto) Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e (B) R\$5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais) equivalente às parcelas semestrais, a serem pagas nas mesmas datas dos semestres subsequentes até o resgate total dos CRI, atualizada pela variação acumulada do Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M"), ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento.

10.5.1. A remuneração definida na Cláusula 10.5, acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.5.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista na Cláusula 10.5, acima, estará sujeita à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

10.5.3 No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI. 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 e excussão das Garantias, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas. As parcelas da remuneração acima serão atualizadas pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento.

10.5.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (impostos sobre serviços de qualquer natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.



10.5.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

10.6. O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas. Igualmente será ressarcido em caso de despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, assessoria legal, entre outros, observando-se que a Securitizadora será comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

10.7. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.8. A Instituição Custodiante receberá da Emissora, desde que efetivamente comprovadas, todas as despesas relativas à Escritura de Emissão de CCI, bem como as despesas de custódia, registro e uso do terminal da CCI pela Instituição Custodiante, e seus honorários, e ainda, as despesas relativas à manutenção da CCI nos sistemas de registro e negociação administrados pela CETIP, bem como as eventuais despesas de locomoção das partes para obtenção das assinaturas dos representantes legais das partes na Escritura de Emissão de CCI.

10.8.1. A Instituição Custodiante receberá da Emissora, como remuneração pela prestação dos serviços de custódia da CCI, os seguintes valores:

- (i) pela implantação da CCI, será devido o valor de R\$340,00 (trezentos e quarenta reais) a ser pago em até 2 (dois) Dias Úteis após a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI; e
- (ii) por qualquer alteração à CCI, será devido o valor de R\$340,00 (trezentos e quarenta reais), a ser pago em até 2 (dois) Dias Úteis após à referida alteração da CCI no sistema da CETIP.



10.8.2 As parcelas mencionadas na Cláusula 10.8.1. "ii" acima serão ajustadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento.

10.8.3. Os valores mencionados na Cláusula 10.8.1 acima, serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IR (imposto de renda) e, o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.8.4. Em caso de mora no pagamento de quaisquer despesas no âmbito da Escritura de Emissão de CCI, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor do débito em atraso, calculados dia a dia.

10.8.5. O pagamento da remuneração da Instituição Custodiante será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por esta no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

10.9. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia, ou
- (ii) por deliberação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

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

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

10.12. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.



## CLÁUSULA ONZE - ASSEMBLEIA GERAL

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

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

11.3 Observado o disposto na Cláusula 11.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de Credor da CCB, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCB, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora e à Avalista, sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.3.4 para as hipóteses relacionadas a eventos de vencimento antecipado não-automáticos da CCB.

11.3.1 A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 11.3. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora e à Avalista, nos termos da CCB.

11.3.2 Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe à Emissora sobre a orientação de voto definida, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação, sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.3.4 para as hipóteses relacionadas a eventos de vencimento antecipado não-automáticos da CCB.

11.3.3 A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado frente à Devedora e à Avalista, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

11.3.4 Conforme previsto na Cláusula 4.1.13.1 acima, na ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático da CCB, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI desde que tome ciência da



ocorrência do referido evento, a ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos contados da data de ocorrência do evento de vencimento antecipado não automático da CCB, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Emissora em relação a tais eventos. Caso os Titulares de CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação votem por orientar a Emissora a se manifestar contrariamente ao vencimento antecipado da CCB, em qualquer convocação, a Emissora deverá assim se manifestar, caso contrário, o vencimento antecipado da CCB deverá ser declarado. A não realização da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, por qualquer motivo, no prazo de 20 (vinte) dias mencionado acima será interpretada como manifestação favorável ao vencimento antecipado da CCB.

11.4 Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei n.º 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.5 A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, metade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

11.6 Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

11.7 Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

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

11.9 A presidência da Assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

11.10 Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes.

11.11 As propostas de alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação (i) às Datas de Pagamento dos Juros e da Amortização de Principal dos CRI; (ii) à Atualização Monetária, aos Juros e à Amortização de Principal dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI, (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) à quaisquer alterações na CCB que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; (vi) quaisquer alterações nas Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; (vii) hipóteses



de resgate antecipado e/ou os Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI; e/ou (viii) quoruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia dos Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

11.12. As Assembleias de Titulares de CRI serão realizadas no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia nos termos da primeira convocação.

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

## CLÁUSULA DOZE - DESPESAS DA EMISSÃO

12.1 Serão de responsabilidade:

a) da Devedora e da Avalista:

- (i) remuneração do Coordenador Líder;
- (ii) despesas, diretamente ou indiretamente por meio de reembolso, previstas na Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão; e
- (iii) despesas com as publicações necessárias nos termos dos Documentos da Operação.

b) do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;



- (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
  - (iv) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.
- c) da Securitizadora: as despesas com o Agente Escriturador e com o Banco Liquidante, bem como as despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora.

12.2 Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos no Anexo VII a este Termo.

### CLÁUSULA TREZE – PUBLICIDADE

13.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal "Valor Econômico", obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.13.

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

### CLÁUSULA QUATORZE - REGISTRO DO TERMO

14.1 O Termo será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei n.º 10.931, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários e as Garantias estão afetados, nos termos da declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização.

### CLÁUSULA QUINZE - NOTIFICAÇÕES

15.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes conforme disposições deste Termo deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Se para a Emissora:

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
Avenida Paulista, n.º 1.374, 15º andar  
São Paulo - SP  
At.: Fernando Pinilha Cruz



Telefone: (11) 4081-4654

Fac-símile: (11) 4081-4721

Correio eletrônico: [fernando.cruz@braziliansecurities.com.br](mailto:fernando.cruz@braziliansecurities.com.br) e [ri\\_bs@panamericano.com.br](mailto:ri_bs@panamericano.com.br)

Se para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Américas, n.º 500, bloco 13, grupo 205

CEP 22640-100- Rio de Janeiro/RJ

At.: Gustavo Dezouart e Henrique Noronha

Telefone: (21) 3514-0000

Fac-símile: (21) 3514-0099

Correio eletrônico: [gustavo.dezouart@oliveiratrust.com.br](mailto:gustavo.dezouart@oliveiratrust.com.br) e [ger1.agente@oliveiratrust.com.br](mailto:ger1.agente@oliveiratrust.com.br)

15.2. As comunicações referentes a este Termo serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que com confirmação de recebimento. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

### **CLÁUSULA DEZESSEIS – RISCOS**

16.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, à Avalista e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos no Anexo IX deste Termo os riscos relacionados, exclusivamente, aos CRI, à Devedora, à Avalista, à Emissora e à estrutura jurídica da presente Emissão.

### **CLÁUSULA DEZESETE - DISPOSIÇÕES GERAIS**

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



inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

17.3 Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os quoruns previstos neste Termo, e; (ii) pela Emissora.

17.3.1. Adicionalmente, as partes concordam que este Termo poderá ser alterado, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, (ii) quando verificado de erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI, ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais, tais como alteração na razão social, endereço e telefone das Partes.

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

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

#### CLÁUSULA DEZOITO - FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

18.1 As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

18.2 Este Termo é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

\* \* \* \* \*

