

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 323ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (“Securizadora”); e,

na qualidade de agente fiduciário,

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representado nos termos de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”) (sendo a Securizadora e o Agente Fiduciário doravante denominados, em conjunto, “Partes” e, individualmente e indistintamente, “Parte”).

CONSIDERANDO QUE:

- 1) A Securizadora celebrou com a Cedente, em 26 de setembro de 2013, Contrato de Cessão (conforme definido abaixo), tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo), representados pela CCI;
- 2) A Securizadora é a única e legítima titular da CCI (conforme definido abaixo);
- 3) A Securizadora, por meio e nos termos deste Termo de Securitização (conforme definido abaixo) e dos Documentos da Operação (conforme definido abaixo), deseja emitir, em regime fiduciário, os CRI (conforme definidos abaixo), com lastro na CCI;
- 4) Os recursos, em moeda corrente nacional, decorrentes da venda dos CRI no mercado de capitais serão transferidos pela Securizadora à Cedente (conforme definida abaixo) em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) na forma prevista no Contrato de Cessão;

Resolvem as Partes firmar o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 323ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Termo de Securitização”), de acordo com a Lei nº 9.514 (conforme definida abaixo), a Instrução CVM nº 414 (conforme definida abaixo) e a Instrução CVM nº 476 (conforme definida abaixo), conforme os termos e condições a seguir descritos:

DEFINIÇÕES:

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



- “Accor” Hotelaria Accor Brasil S.A., administradora do Empreendimento, nos termos do Contrato de Administração, ou qualquer sucessor ou cessionário permitido, a qualquer tempo.
- “Administração dos Créditos Imobiliários” Corresponde à administração dos Créditos Imobiliários, incluída a respectiva cobrança e demais questões inerentes a esta função administrativa, a qual será exercida pela Securitizadora, conforme item 1.5 deste Termo de Securitização.
- “Agente de Medição de Obra” Dexter Engenharia S/S Ltda., ou qualquer sucessor ou cessionário permitido, a qualquer tempo.
- “Agente Escriturador” Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64.
- “Agente Fiduciário” Tem o significado atribuído no preâmbulo deste Termo de Securitização.
- “Alienação Fiduciária” Alienação fiduciária em garantia a ser constituída em favor da Securitizadora pela Cedente sobre o Imóvel para assegurar o fiel cumprimento das Obrigações Garantidas a ser registrada na matrícula do Imóvel.
- “Aluguel” A quantia mensal equivalente a 90% (noventa por cento) do Resultado Operacional Bruto, ficando garantido o pagamento do Aluguel Mínimo.
- “Aluguel Mínimo” Quantia mensal devida a título de aluguel mínimo pela Devedora à Cedente nos termos do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão, reajustada na forma ali prevista, indicada na tabela que compõe o Anexo IV do Contrato de Locação.
- “Amortização e Juros” Cada parcela de Amortização Programada e dos Juros Remuneratórios dos CRI, conforme itens 6.4 a 6.5 deste Termo de Securitização.
- “Amortização Programada” Cada amortização programada do valor do principal dos CRI, a ser realizada nas Datas de Pagamento, conforme sistemática do item 6.5.1 deste Termo de Securitização.
- “Amortização Extraordinária dos CRI” Amortização extraordinária dos CRI nos termos do item 6.12.6 do presente Termo de Securitização.
- “ANBIMA” Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais, conforme item 6.2.4 deste Termo de Securitização.
- “Aprovação da Emissão” O presente Termo de Securitização é o documento pelo qual se deu a formalização da aprovação das condições da presente



Emissão pelos diretores, atuando dentro da atribuição e competência de seus cargos conforme estabelecido no Estatuto Social da Securitizadora, observados os limites da Ata de Reunião do Conselho de Administração. Na Data de Emissão, a Securitizadora já procedeu à emissão de 322 séries de Certificados de Recebíveis Imobiliários, totalizando o valor de R\$ 11.746.617.882,01 (onze bilhões, setecentos e quarenta e seis milhões, seiscentos e dezessete mil, oitocentos e oitenta e dois reais e um centavo). Poderá ocorrer alterações no montante total emitido pela Securitizadora na medida em que novas séries de CRI forem sendo emitidas.

“Aquisição Compulsória”

Obrigação incondicional, irrevogável e irretroatável da Cedente de recomprar ou adquirir compulsoriamente totalidade ou parte dos Créditos Imobiliários, nas hipóteses previstas nos itens 6.12.1 a 6.12.4 deste Termo de Securitiza o.

“Assembleia Geral”

Assembleia dos titulares dos CRI, conforme Cláusula 13 deste Termo de Securitiza o.

“Ata de Reunião do Conselho de Administra o da Securitizadora ou RCA”

Ata de Reunião do Conselho de Administra o da Securitizadora realizada em 10 de janeiro de 2011, que deliberou a respeito do volume máximo de emissões de CRI, em R\$ 15.000.000.000,00 (quinze bilhões de reais) pela Securitizadora, de maneira genérica para todas as suas emissões uma vez que a emissão de CRI   a atividade fim da Securitizadora.

“Banco Depositário”

Itaú Unibanco S.A. (n  341).

“Banco Votorantim”

Banco Votorantim S.A., institui o financeira devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Na es Unidas, 14.171, Torre A, 18  Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n  59.588.111/0001-03.

“Bens Vinculados”

Tem o significado descrito no item 7.1 deste Termo de Securitiza o.

“Boletim de Subscri o”

Boletim de subscri o dos CRI.

“CCI”

Cédula de Créditos Imobiliários Integral emitida pela Cedente em 26 de setembro de 2013 nos termos do artigo 18,   3  da Lei n  10.931, de 2 de agosto de 2004, combinado com o artigo 287 da Lei n  10.406, de 10 de janeiro de 2002, sem garantia real, contando, todavia, com a Fiança prestada pelos Fiadores no âmbito do Contrato de Cessão, representando os Créditos Imobiliários, incluindo, além do principal, todos os seus respectivos acessórios, juros, corre o monetária, indeniza es, eventuais pr mios de seguros e quaisquer



outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade da Devedora, tal como acordado no Contrato de Locação, observadas as limitações descritas na Escritura de Emissão de CCI.

- “Cedente” Performance Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Vinícius de Moraes, nº 111, sala 201 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.896.981/0001-50.
- “CETIP” CETIP S.A. – Mercados Organizados.
- “Código Civil Brasileiro” Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
- “Código de Processo Civil” Lei nº 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada.
- “Condição de Ajuste” Disposto no item 2.8 deste Termo de Securitização.
- “Construtora” Senpro Engenharia Ltda, sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Érico Veríssimo, nº 970, sala 204 – parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.696.019/0001-02 ou qualquer outra que venha a substituí-la nos termos do Contrato de Locação.
- “Contrato de Distribuição” Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, com Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 323ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, celebrado nesta data entre a Securitizadora, o Coordenador, a Cedente e a Devedora.
- “Conta Centralizadora” Conta corrente nº 01625-2, Agência 0910, de titularidade da Securitizadora, aberta e mantida junto ao Banco Depositário, destinada a receber os recursos provenientes da integralização dos CRI a serem liberados em favor da Cedente, os recursos que comporão o Fundo de Reserva e os pagamentos da totalidade dos Créditos Imobiliários.
- “Conta Corrente da Cedente” Conta corrente nº 00883-7, Agência 8476, de titularidade da Cedente, aberta e mantida junto ao Banco Depositário, movimentada livremente pela Cedente, a qual poderá ser alterada a exclusivo critério da Cedente mediante notificação à Securitizadora.
- “Conta de Livre Movimentação” Conta corrente de titularidade da Devedora nº 16962-2, agência nº 8582, mantida junto ao Banco Depositário, de livre movimentação pela Devedora.
- “Contrato de Administração” Contrato de Administração, celebrado em 5 de agosto de 2013 entre a Devedora e Accor referente à gestão do Empreendimento.



“ <u>Contrato de Afiliação</u> ”	Contrato de Afiliação à Marca Ibis, celebrado em 5 de agosto de 2013 entre a Cedente, a Devedora e a Accor, referente à afiliação do Empreendimento à marca Ibis.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel</u> ”	Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia de Bens Imóveis, celebrado entre Cedente e Securitizadora na presente data, relativamente à Alienação Fiduciária do Imóvel.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Cedente</u> ”	Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, celebrado entre Performance Empreendimentos Imobiliários Ltda., JCS Business Partners Ltda. e Securitizadora na presente data, relativamente à alienação fiduciária das quotas de emissão da Cedente em garantia das Obrigações Garantidas.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora</u> ”	Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, celebrado entre Performance Empreendimentos Imobiliários Ltda., Luis Oswaldo Lopes Leite, Ricardo Dunin Borkowsky e Securitizadora na presente data, relativamente à alienação fiduciária das quotas de emissão da Devedora em garantia das Obrigações Garantidas.
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”	Contrato de Cessão de Direitos de Crédito e Outras Avenças, celebrado entre Cedente e Securitizadora, com interveniência da Devedora e dos Fiadores, em 26 de setembro de 2013, relativamente à cessão dos Créditos Imobiliários.
“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ”	Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, celebrado entre Devedora e Securitizadora na presente data, relativamente à cessão fiduciária dos Recebíveis.
“ <u>Contrato de Locação</u> ”	Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças, celebrado entre a Cedente e a Devedora em 26 de setembro de 2013, tendo por objeto a locação do Imóvel.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”	Banco Votorantim.
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	Créditos devidos pela Devedora à Cedente em decorrência do Contrato de Locação, representados pela CCI, abrangendo principal, atualização monetária, juros, encargos moratórios, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais porventura devidos, conforme descrito no Anexo III ao presente Termo de Cessão. D
“ <u>CRI</u> ”	Certificados de Recebíveis Imobiliários objeto deste Termo de Securitização, conforme Cláusula 6 do presente Termo de Securitização.
“ <u>CRI em Circulação</u> ”	Todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora, a Cedente, a Devedora e os Fiadores possuem, ou que sejam de propriedade de seu(s) controlador(es) direto(s). W



“ <u>Cronograma Físico-Financeiro da Obra</u> ”	Cronograma físico-financeiro da obra do Empreendimento, nos termos do Contrato de Cessão.
“ <u>CVM</u> ”	Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Emissão</u> ”	O dia 27 de setembro de 2013, conforme Cláusula 6 deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Pagamento</u> ”	Cada data de pagamento de Amortização e Juros, nos termos dos itens 6.4 a 6.5 deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Vencimento</u> ”	O dia 21 de setembro de 2023, conforme Cláusula 6 deste Termo de Securitização.
“ <u>Data de Verificação</u> ”	Data de verificação para fins de ajuste do Preço de Aquisição, apurada conforme item 2.8 deste Termo de Securitização.
“ <u>Devedora</u> ”	Performance Carioca Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Vinícius de Moraes nº 111, sala 201 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.161.159/0001-53.
“ <u>Dia Útil</u> ”	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado nacional.
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	São os seguintes documentos: o Contrato de Cessão, o Contrato de Locação, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Distribuição, o presente Termo de Securitização, o Boletim de Subscrição, a Alienação Fiduciária, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora e o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Cedente.
“ <u>Emissão</u> ”	323ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora, conforme Clausula 6 deste Termo de Securitização.
“ <u>Empreendimento</u> ”	Hotel a ser construído no Imóvel com área total construída de 9.208,38m ² , com 17 (dezessete) pavimentos, 231 (duzentos e trinta e um) quartos e 16 (dezesseis) vagas de veículos, de acordo com os Projetos Legais e os Memoriais Descritivos, devidamente aprovados pela Prefeitura do Rio de Janeiro sob o nº 02/270102/2011, em 5 de abril de 2013, conforme previsto no Contrato de Locação, e administrado pela Accor, nos termos do Contrato de Administração.
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”	Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural, datado de 26 de setembro de 2013, firmado entre e pela a Cedente e a Instituição Custodiante, tendo por objeto a emissão da CCI sem garantia real, contando, todavia, com a

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



	fiança prestada pelos Fiadores no âmbito do Contrato de Cessão, representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação
“ <u>Evento de Inadimplemento</u> ”	Os eventos de inadimplemento referidos nas Cláusulas 10.1 e 10.2 do Contrato de Cessão.
“ <u>Evento de Vencimento Antecipado dos CRI</u> ”	Evento(s) de Inadimplemento(s) que acarrete(m) o vencimento antecipado dos CRI, conforme item 6.6 deste Termo de Securitização, e, conseqüentemente, a obrigação de a Cedente realizar a Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários.
“ <u>Fluxo de Pagamentos</u> ”	Fluxo de pagamentos das Amortizações e Juros constante no Anexo II deste Termo de Securitização;
“ <u>Fiadores</u> ”	Performance Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.445.611/0001-67; Luis Oswaldo Lopes Leite, inscrito no CPF/MF sob o nº 338.704.207/82; e Ricardo Dunin Borkowsky, inscrito no CPF/MF sob o nº 546.681.587/04.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”	Fundo de reserva a ser formado durante os primeiros 6 (seis) meses de operação do Empreendimento ou até o 1º (primeiro) Dia Útil que anteceder o final do Período de Carência, o que ocorrer primeiro, no valor de R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais), nos termos do Contrato de Cessão.
“ <u>Garantias</u> ”	As garantias descritas nos itens 2.15, 2.16 e 2.19 deste Termo de Securitização.
“ <u>IGP-M/FGV</u> ”	Índice Geral de Preços do Mercado - IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>Imóvel</u> ”	O imóvel situado na Rua Xavier da Silveira, nº 82, Bairro Copacabana, nesta Cidade, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula nº 36.637, do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro e inscrito na Municipalidade sob o contribuinte nº 0.600.474-1, objeto do Contrato de Locação, bem como suas benfeitorias.
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, ou seu sucessor a qualquer título, contratado para a função de agente fiduciário estabelecida pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997
“ <u>Instrução CVM nº 414</u> ”	Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.



“ <u>Instrução CVM nº 476</u> ”	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
“ <u>IPCA-IBGE</u> ”	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
“ <u>Juros Remuneratórios dos CRI</u> ”	Os juros remuneratórios a que farão jus os titulares dos CRI, calculados nos termos do item 6.4 deste Termo de Securitização.
“ <u>Laudo de Avaliação</u> ”	Laudo de avaliação do Imóvel após a conclusão das obras do Empreendimento para apurar o Valor de Mercado do Imóvel, a ser elaborado por uma dentre as seguintes empresas de avaliação, escolhida a exclusivo critério da Cedente: Jones Lang LaSalle e Hotel Invest.
“ <u>Lei das Sociedades por Ações</u> ”	Lei 6.404, de 15 de setembro de 1976, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 9.514</u> ”	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
“ <u>Lei nº 10.931</u> ”	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada.
“ <u>Local da Emissão</u> ”	São Paulo - SP.
“ <u>Obrigações do Empreendimento</u> ”	Todas as obrigações pecuniárias previstas no Contrato de Administração e no Contrato de Afiliação para regular funcionamento do Empreendimento, incluindo, sem limitação, remunerações devidas à Accor, custos de manutenção do Empreendimento, recursos necessários à criação de reservas tais como para o capital de giro e para a reposição e renovação dos equipamentos operacionais do Empreendimento e/ou para pagamento das despesas do Empreendimento, tais como as Despesas Fixas e as Despesas Operacionais do Empreendimento e/ou tributos de qualquer natureza decorrentes da operação hoteleira, conforme definidos no Contrato de Administração.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”	Todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas relativamente (i) ao pagamento dos Créditos Imobiliários; (ii) às obrigações pecuniárias assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente nos demais Documentos da Operação, inclusive em decorrência das obrigações relacionadas à Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários, Restituição Parcial do Preço de Aquisição, pagamento do Valor de Reposição e quaisquer indenizações, multas, juros, atualizações monetárias, seguros, encargos, despesas, entre outras, previstas nos Documentos da Operação; (iii) ao pagamento dos CRI, inclusive no que se refere à amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI como previstos neste Termo de Securitização; (iv) todas

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



as obrigações do Patrimônio Separado para assegurar o integral pagamento dos CRI; e (v) todas as despesas que venham a ser incorridas pela Securitizadora, inclusive honorários advocatícios, custas e despesas judiciais para fins de excussão de qualquer das Garantias, além de eventuais tributos, encargos, taxas e comissões relacionados à excussão das Garantias;

“Oferta Restrita”

Distribuição primária dos CRI, a qual envolverá a realização de distribuição pública com esforços restritos, em regime de garantia firma, com intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição, conforme previsto no artigo 2º da Instrução CVM nº 476 e no item 6.2.1 deste Termo de Securitização.

“Ônus”

Qualquer hipoteca, penhor, caução, alienação fiduciária ou cessão fiduciária, garantia flutuante, anticrese ou qualquer outro ônus ou gravame de qualquer natureza ou espécie.

“PA”

Tem o significado que lhe é atribuído no item 2.10 deste Termo de Securitização.

“Pagamentos Adicionais Pela Cessão”

Os pagamentos feitos pela Securitizadora à Cedente, a título de ajuste do Preço de Aquisição, calculado conforme item 2.10 deste Termo de Securitização.

“Patrimônio Separado”

O patrimônio separado previsto na Lei nº 9.514/97, a ser constituído pela Securitizadora mediante emissão dos CRI, conforme descrito na Cláusula 8 deste Termo de Securitização.

“Período de Carência”

Período de 34 (trinta e quatro) meses contados a partir da assinatura do Contrato de Cessão, encerrado em 26 de julho de 2016, durante o qual não é devido o pagamento de Amortização e Juros, conforme disposto no item 6.1(i) deste Termo de Securitização.

“Preço de Aquisição”

Valor certo e ajustado de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), a ser pago pela Securitizadora para a Cedente, em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários, conforme item 2.2 deste Termo de Securitização.

“QMM”

Quantidade mínima mensal, apurada conforme o item 2.8.1 deste Termo de Securitização.

“Recebíveis”

Durante todo o prazo de vigência dos CRI, até o seu integral pagamento, ainda que antecipado, e liquidação das Obrigações Garantidas: (i) a parte dos recebíveis presentes e futuros que compõe a Receita Operacional Bruta cujo valor sobejar o montante necessário para honrar as Obrigações do Empreendimento; (ii) o Resultado Operacional Bruto; e (iii) todos os direitos, títulos, e os respectivos frutos e acessórios,



bem como todos e quaisquer reajustes monetários, multas, juros e encargos que vierem a ser incorporados aos Recebíveis e/ou ao Resultado Operacional Bruto referidos nos itens anteriores.

“Receita Operacional Bruta”

Conforme definido no Contrato de Administração, é o somatório de todas as receitas do Empreendimento, incluindo aquelas relativas à hospedagem, alimentos e bebidas, telefone, lavanderia, locação de salões e espaços comerciais, vagas de garagem, receitas financeiras e taxas de serviço e de turismo, bem como quaisquer outros encargos que venham a ser cobradas dos hóspedes, que venham a ser auferidas após a conclusão das obras do Empreendimento.

“Recomposição do Fundo de Reserva”

Tem o significado que lhe é atribuído no item 2.10 deste Termo de Securitização.

“Recompra Voluntária”

A opção facultada à Cedente de readquirir a totalidade ou parte dos Créditos Imobiliários, em hipóteses outras que não as que ensejarem a Aquisição Compulsória, conforme o disposto na item 6.12.5 deste Termo de Securitização, mediante pagamento de prêmio.

“Relatório de Medição de Obra”

O Relatório de Medição de Obra a ser elaborado pelo Agente de Medição de Obras, às expensas da Cedente, para comprovação do cumprimento da evolução do Cronograma Físico-Financeiro da Obra, nos termos do Contrato de Cessão.

“Relatório de Sinistro”

Tem o significado que lhe é atribuído no item 6.6.10 deste Termo de Securitização.

“Relatório Mensal do Empreendimento”

Relatório gerencial a ser enviado mensalmente pela Cedente à Securitizadora discriminando, com relação ao mês anterior (a) a Receita Operacional Bruta; (b) as Obrigações do Empreendimento; e (c) o Resultado Operacional Bruto, nos termos do Contrato de Cessão.

“Restituição Parcial do Preço de Aquisição”

Nos termos do Contrato de Cessão, a(s) hipótese(s) em que a Cedente deverá restituir à Securitizadora, a título de ajuste do Preço de Aquisição, parte do Preço de Aquisição, conforme item 2.8 deste Termo de Securitização.

“Resultado Operacional Bruto”

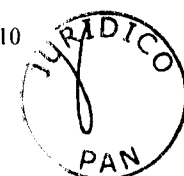
É a diferença apurada, em determinado mês de referência, entre a Receita Operacional Bruta e as Obrigações do Empreendimento.

“Termo de Securitização”

O presente Termo de Securitização, conforme definido no preâmbulo.

“VA”

Tem o significado que lhe é atribuído no item 2.8.1 deste Termo de Securitização.



<u>“Valor de Mercado do Imóvel”</u>	Valor de mercado do Imóvel apurado com base no “Método da Renda” segundo prescrições da ABNT NBR 14653-2 e 14653-4 ou das normas da ABNT vigentes à época que venham a substituí-las, demonstrado no Laudo de Avaliação.
<u>“Valor de Reposição”</u>	O valor necessário, suficiente, líquido, certo e exigível que a Cedente deverá pagar à Securitizadora nas hipóteses previstas no item 6.12, calculado de acordo com a sistemática prevista no item 6.14 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Nominal Unitário”</u>	Valor definido na Cláusula 6 deste Termo de Securitização.
<u>“Valor Remanescente”</u>	É o valor positivo correspondente ao Resultado Operacional Bruto do respectivo mês de referência menos (i) o Aluguel devido no respectivo mês de referência, que se destinará ao pagamento das Obrigações Garantidas pela Securitizadora; (ii) o montante necessário para recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso, caso não haja recomposição do mesmo na forma, prazo, termos e condições previstos no Contrato de Cessão; e (iii) eventual valor adicional necessário para cumprimento de obrigações pecuniárias da Devedora devidas nos termos dos Documentos da Operação.
<u>“VR”</u>	Valor de referência, apurado conforme item 2.8.1 deste Termo de Securitização.

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

1. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Origem da CCI e Outras Características

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

1.2. A CCI foi custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do §4º, do artigo 18, da Lei nº 10.931.

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

Prazos e Condições dos Créditos Imobiliários

1.4. Os Créditos Imobiliários compreendem: (i) o direito de recebimento de 100% (cem por cento) do somatório dos Aluguéis mensais, devidos nos termos do Contrato de Locação, perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo III do Contrato de Cessão; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, por força do Contrato de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros, encargos moratórios, penalidades, indenizações, seguros, garantias e demais encargos contratuais e legais porventura devidos.

11 JURÍDICO

- 1.4.1. Anualmente, ou em menor periodicidade que venha a ser permitida pela legislação, o valor dos aluguéis integrantes dos Créditos Imobiliários será reajustado monetariamente, de acordo com a variação percentual acumulada do IPCA-IBGE.
- 1.4.2. Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer dos Créditos Imobiliários será devida pela Devedora (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, (ii) correção monetária *pro rata die* pela variação do IPCA-IBGE, e (iii) multa por atraso de 2% (dois por cento), sobre o valor total do débito em atraso.
- 1.4.3. Os pagamentos dos Créditos Imobiliários deverão ser feitos diretamente na Conta Centralizadora de titularidade da Securitizadora, em seu domicílio bancário, observados os termos do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão.

Cobrança e Administração dos Créditos Imobiliários

1.5. Caberá à Securitizadora a cobrança dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora poderá, na forma, tempo e modo assinalados neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, efetuar a cobrança dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, nos termos dos Documentos da Operação.

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




- (i) controlar a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Locação e no Contrato de Cessão, apurando e informando à Cedente, mensalmente, os valores dos Créditos Imobiliários devidos;
- (ii) receber e repassar aos Investidores, de forma direta e exclusiva, de acordo com o Contrato de Cessão e este Termo de Securitização, todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora, pelos Fiadores e/ou pela Cedente por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de amortização extraordinária ou liquidação antecipada dos débitos, dando quitação; e
- (iii) na qualidade de mandatária de cobrança da Cedente, receber da Devedora e repassar à Cedente, de acordo com o Contrato de Cessão, os Pagamentos Adicionais pela Cessão.

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

1.5.3. Caso eventuais valores pagos pela Devedora, sejam recebidos pela Securitizadora que atuará na qualidade de mandatária da Devedora, nos termos do art. 653 e seguintes do Código Civil Brasileiro, depois da liquidação total do Patrimônio Separado, tais valores serão devolvidos à Cedente em até 1 (um) Dia Útil do seu recebimento.

2. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PAGAMENTO DO PREÇO DE AQUISIÇÃO

Contrato de Cessão

- 2.1. A Cedente, por meio do Contrato de Cessão, cedeu e transferiu à Securitizadora, que por sua vez adquiriu da Cedente, observados os termos e condições do Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários, os quais foram utilizados como lastro para a emissão da CCI, sendo certo que o Contrato de Cessão não representa a assunção pela Securitizadora das obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Locação.
- 2.2. Em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários pela Cedente à Securitizadora, e por todas as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, a Securitizadora compromete-se a pagar à Cedente o Preço de Aquisição.
- 2.2.1. Os recursos referentes ao pagamento do Preço de Aquisição pela Securitizadora à Cedente serão depositados pelo Investidor ou pelo Coordenador Líder na Conta Centralizadora após a subscrição e integralização dos CRI e serão liberados à Cedente conforme previsto no Contrato de Cessão.
- 2.2.2. No período compreendido entre a Data de Emissão (inclusive) até a data de integralização dos CRI, o Preço de Aquisição será corrigido pela variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (www.cetip.com.br), acrescida exponencialmente de spread de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos) ao ano, calculada de acordo com o item 6.4 deste Termo de Securitização.
- 2.2.3. Para fins da mobilização da obra do Empreendimento e custos descritos no item 6.10 abaixo, parte do Preço de Aquisição, em montante equivalente a R\$350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), será liberada à Cedente, após (a) o recebimento pela Securitizadora de todos os valores decorrentes da total integralização dos CRI; (b) o protocolo da(o) Alienação Fiduciária, Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora e Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Cedente nos competentes cartórios de títulos e documentos e/ou registro geral de imóveis, conforme aplicável; (c) o protocolo das alterações contratuais da Cedente e da Devedora na junta comercial competente, conforme referido no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora e no Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Cedente; e (d) apresentação da fiança bancária da Construtora de que trata o item 2.16 abaixo, (i) na data em que tenha sido apresentada a fiança bancária referida no item (d), caso a fiança seja apresentada até as 16:00 horas da data em questão, ou (ii) no Dia Útil imediatamente subsequente à data em que tenha sido apresentada a fiança bancária referida no item (d), caso a fiança seja apresentada após as 16:00 horas da data em questão.
- 2.2.4. Os demais recursos que compõem o Preço de Aquisição serão mantidos na Conta Centralizadora e liberados (i) em parcelas e a prazo pela Securitizadora à Cedente no (a) Dia Útil imediatamente subsequente à data de apresentação do Relatório de Medição de Obras que ateste o avanço das obras do Empreendimento, com a indicação do valor a ser reembolsado em relação a tal avanço de obras, o qual será liberado à Cedente pela Securitizadora; e/ou (b) Dia Útil imediatamente anterior à data de vencimento de cada parcela prevista nos contratos relativos à compra e construção, conforme o caso, de elevadores, equipamentos de ar condicionado, gerador(es), quadros elétricos, banheiros, escoramentos e formas, honorários do Agente de Medição de Obras e da Construtora e aos custos referentes aos projetos executivos, conforme venha a ser informado de tempos em tempos pela Cedente à Securitizadora com, no mínimo, 2 (dois) Dias Úteis de



antecedência do respectivo vencimento; e/ou (ii) mensalmente pela Securitizadora à Cedente, em parcela mensal em montante equivalente a até R\$ 27.720,00 (vinte e sete mil, setecentos e vinte reais), conforme previsto no Cronograma Físico-Financeiro da Obra, para fins do pagamento de valores devidos pela Devedora, referente à Taxa de Afiliação devida à Accor, no âmbito do Contrato de Afiliação. Estes recursos serão utilizados pela Cedente, exclusivamente, para pagamento dos custos acima relacionados.

- 2.2.5. A Securitizadora compromete-se a indenizar e a manter indene a Cedente e/ou a Devedora contra todos e quaisquer perdas e danos (incluindo, sem limitação, encargos moratórios e honorários advocatícios) que estas venham a incorrer em decorrência do atraso na liberação dos recursos mantidos na Conta Centralizadora, nos termos do item 2.2.4 acima, por culpa exclusiva da Securitizadora, sem prejuízo da incidência de (i) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die; (ii) correção monetária calculada pro rata die, de acordo com a variação do IPCA/IBGE; e (iii) multa de mora não compensatória de 2% (dois por cento) sob as obrigações em atraso.

2.2.5.1. Na hipótese do item 2.2.5 acima caso o inadimplemento da Securitizadora implique em atraso nas obras do Empreendimento, os dias correspondentes ao atraso da Securitizadora na liberação dos recursos depositados na Conta Centralizadora serão acrescidos ao prazo final das obras do Empreendimento.

- 2.2.6. Os recursos retidos na Conta Centralizadora serão aplicados em aplicações de liquidez diária e de baixo risco junto ao Banco Depositário ou junto a instituições financeiras de primeira linha previamente aprovadas pela Cedente, e os valores que sobejarem após o término das obras do Empreendimento serão devolvidos à Cedente.

- 2.2.7. Toda e qualquer liberação do Preço de Aquisição pela Securitizadora à Cedente deverá ser efetuada mediante TED (Transferência Eletrônica Disponível), para a Conta Corrente da Cedente.

2.2.7.1. O comprovante de emissão da TED efetuada para a Conta Corrente da Cedente servirá como prova de quitação em favor da Securitizadora de sua obrigação de liberação da parte do Preço de Aquisição então desembolsada em favor da Cedente, nada mais sendo devido pela Securitizadora à Cedente a esse título relativamente ao valor então liberado à Cedente.

- 2.2.8. Na hipótese de não colocação dos CRI, a Cedente não fará jus ao Preço de Aquisição.

2.3. O Relatório de Medição de Obra será elaborado mensalmente pelo Agente de Medição de Obras às expensas da Cedente e deverá ser apresentado pela Cedente à Securitizadora, com cópia para o Agente Fiduciário (que manterá o Relatório de Medição de Obra em sua sede à disposição dos Investidores), para comprovação do cumprimento da evolução do Cronograma Físico-Financeiro da Obra.

- 2.3.1. A Cedente poderá, de forma justificada, e desde que não importe em alteração da Amortização Programada, propor alterações ao Cronograma Físico-Financeiro da Obra de forma a adequá-lo ao andamento da obra do Empreendimento e/ou aos custos a serem efetivamente incorridos para a consecução da obra, as quais deverão ser aprovadas pela Securitizadora, após consulta aos Investidores, observado ainda o disposto no Contrato de Locação.

2.3.1.1. Não obstante o disposto no item 2.3.1 acima, quaisquer alterações no Cronograma Físico-Financeiro da Obra que não importem em atraso superior a 1 (um) mês no prazo final de entrega da obra do Empreendimento originalmente previsto no Cronograma Físico-Financeiro da Obra, independem de aprovação da Securitizadora, sendo desde já autorizadas.

2.4. Enquanto perdurar um inadimplemento de qualquer obrigação prevista nas Cláusulas 7.1.2(xviii), 7.1.2(xx)(a), 7.1.2(xx)(b) e/ou 10.1(i) do Contrato de Cessão, a Securitizadora estará autorizada a suspender a liberação de quaisquer parcelas do Preço de Aquisição. Nesse caso a suspensão do pagamento deverá ser comunicada à Cedente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que a Securitizadora tenha tomado conhecimento de qualquer dos eventos referidos anteriormente. Em até 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento, pela Cedente, da notificação de suspensão, sem que o(s) evento(s) que ocasionou(aram) a suspensão do pagamento tenha(m) sido sanado(s) pela Cedente, a Securitizadora deverá, após a declaração de vencimento antecipado conforme procedimentos descritos neste Termo de Securitização, utilizar a parcela do Preço de Aquisição mantida na Conta Centralizadora para amortização parcial extraordinária proporcional dos CRI, obrigando-se a Cedente a pagar todos os custos, despesas e remunerações devidos à Securitizadora e aos Investidores decorrentes da amortização parcial extraordinária dos CRI.

2.5. Nos termos do Contrato de Cessão, a Devedora pagará mensalmente para a Securitizadora, através de depósito na Conta Centralizadora, o valor da parcela dos Créditos Imobiliários correspondente ao Aluguel.

2.5.1. Para fins da apuração do Aluguel a ser pago nos termos do item 2.5 acima, deverá ser observado o seguinte procedimento:

- (i) após o fechamento do resultado de cada mês de referência, com o pagamento das respectivas Obrigações do Empreendimento, a Devedora deverá enviar ou fazer com que a Accor, na qualidade de administradora do Empreendimento, envie mensalmente à Securitizadora, até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, relatório gerencial, em forma e substância idênticas ao modelo constante do Anexo V do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, discriminando, com relação ao mês anterior (a) a Receita Operacional Bruta; (b) as Obrigações do Empreendimento; e (c) o Resultado Operacional Bruto (“Relatório Mensal do Empreendimento”); e (d) extrato da Conta do Empreendimento, onde seja possível verificar o fluxo de recebíveis do Empreendimento com relação ao mês base do Relatório Mensal do Empreendimento;
- (ii) Após o envio do Relatório Mensal do Empreendimento, a Devedora deverá transferir ou, nos termos do Contrato de Cessão de Recebíveis, fazer com que a Accor transfira, em até 2 (dois) Dias Úteis, para a Conta Centralizadora o Resultado Operacional Bruto informado no referido Relatório Mensal do Empreendimento; e
- (iii) Após o recebimento do Relatório Mensal do Empreendimento, em até 1 (um) Dia Útil a Securitizadora deverá (a) calcular o Aluguel; (b) apurar os demais valores eventualmente devidos pela Devedora no âmbito dos Documentos da Operação; e (c) deduzir do Resultado Operacional Bruto o montante apurado nos itens (a) e (b).

2.6. Não obstante o disposto acima, as Partes concordam que o formato do Relatório Mensal do Empreendimento poderá ser alterado, independente de anuência prévia da Securitizadora, em razão de eventuais mudanças nos sistemas operacionais da Accor, desde que sejam preservadas no



novo Relatório Mensal do Empreendimento as informações indicadas no item 2.5.1(i) acima necessárias para o cálculo do Aluguel pela Securitizadora.

2.7. A Cedente e a Securitizadora têm ciência e concordam que, mesmo após a liberação do pagamento de parte ou da totalidade do Preço de Aquisição pela Securitizadora nos termos dos itens acima, o Preço de Aquisição poderá ser reduzido em razão das Restituições Parciais do Preço de Aquisição ou acrescido dos Pagamentos Adicionais pela Cessão, nos termos das Cláusulas abaixo.

2.8. Sempre que, com base na verificação a ser realizada em cada mês-calendário no prazo previsto no item 2.5.1(iii) acima (sendo cada data em que se realizar referida verificação adiante designada simplesmente como "Data de Verificação"), o VR, abaixo definido, for um número superior a 1 (um) ("Condição de Ajuste"), a Securitizadora estará autorizada a levantar parte dos recursos retidos na Conta Centralizadora, oriundos da transferência descrita na cláusula 2.5.1(ii) acima, (sendo certo que o levantamento deverá priorizar, até o limite máximo disponível, os recursos mantidos em excesso ao Fundo de Reserva), de modo que o VR na Data de Verificação seja igual a 1 (um) ("Restituição Parcial do Preço de Aquisição"). Na hipótese de insuficiência de recursos mantidos na Conta Centralizadora, a Cedente estará obrigada a pagar o valor remanescente necessário para composição do valor devido à título de Restituição Parcial do Preço de Aquisição conforme disposto no item 2.10 abaixo, o qual deverá ser transferido à Conta Centralizadora até as 14:00 horas do último Dia Útil anterior à data de vencimento da respectiva Amortização e Juros.

2.8.1. O valor de referência ("VR") será calculado com base na seguinte fórmula:

$$VR = QMM/VA$$

onde:

VR = Valor de Referência;

QMM = Quantidade mínima mensal de recursos necessários para pagamento: (a) da parcela de Amortização Programada, devida a cada mês, apurada conforme o Anexo II do Termo de Securitização; e (b) da parcela de amortização da remuneração devida no respectivo mês, que será equivalente à variação acumulada e projetada para o dia de pagamento da referida parcela de Amortização e Juros, conforme cálculo a ser realizado pela Securitizadora, tomando-se por base as taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), acrescida exponencialmente de *spread* de 2,50% (dois e meio por cento) ao ano, capitalizado diariamente, observado o item 2.8.5 abaixo; e (iii) das despesas recorrentes do CRI, conforme identificadas no Anexo II ao Contrato de Cessão; e

VA = valor do Resultado Operacional Bruto depositado pela Accor na Conta Centralizadora, que inclui a parcela dos Créditos Imobiliários pagos pela Devedora na Conta Centralizadora a cada mês, relativamente ao mês de apuração, nos termos do Contrato de Locação, correspondente ao Aluguel.

2.8.2. Para os fins deste item 2.8, entende-se por mês de apuração o mês civil imediatamente anterior ao mês em curso na Data de Verificação respectiva.



- 2.8.3. Em cada Data de Verificação, a Securitizadora realizará o cálculo do VR de forma a verificar a ocorrência da Condição de Ajuste.
- 2.8.4. Como o cálculo do QMM ocorre em data anterior à divulgação das taxas médias diárias do DI utilizadas no cálculo efetivo da parcela de Amortização e Juros, a Securitizadora utilizará a última taxa média diária do DI divulgada para apuração da variação acumulada da data de recebimento da parcela dos Créditos Imobiliários pagos pela Devedora no respectivo mês, inclusive, até a data do pagamento dos CRI, ou seja, uma variação acumulada de 1 (um) Dia Útil.
- 2.8.5. Na data de pagamento de cada parcela de Amortização e Juros a Securitizadora deverá apurar se as efetivas taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) nesse dia, acrescida exponencialmente de spread de 2,5% (dois e meio por cento) ao ano, capitalizado diariamente, conferem com a projeção utilizada na fórmula de QMM, conforme item 2.8.4 devendo a Securitizadora depositar na Conta Corrente da Cedente no Dia Útil seguinte a essa conferência, valores apurados em excesso, ou utilizar os recursos mantidos na Conta Centralizadora (sendo certo que o levantamento deverá priorizar, até o limite máximo disponível, os recursos mantidos em excesso ao Fundo de Reserva) para pagamento de valores faltantes para quitação da Amortização e Juros, conforme o caso, sendo certo que a Cedente está obrigada pelo montante respectivo em caso de não existência de fundos suficientes na Conta Centralizadora, o qual deverá ser transferido à Conta Centralizadora até as 10:00 horas da data de vencimento da respectiva Amortização e Juros.
- 2.9. Caso, em qualquer Data de Verificação, o VA seja inferior à QMM, o montante devido a título de Restituição Parcial do Preço de Aquisição corresponderá ao montante em reais correspondente à diferença positiva entre a QMM e o VA (conforme definidos no item 2.8.1 acima).
- 2.10. Caso o VR seja inferior a 1 (um), a Securitizadora pagará à Cedente, a título de ajuste do Preço de Aquisição, o valor calculado conforme a seguinte fórmula ("Pagamentos Adicionais pela Cessão"):

$$PA = \text{Aluguel} - \text{QMM} - \text{Recomposição do Fundo de Reserva}$$

onde:

PA = Valor do Pagamento Adicional pela Cessão no respectivo mês, em virtude da constatação, na Data de Verificação respectiva, da ocorrência da Condição de Ajuste; e

Recomposição do Fundo de Reserva = Valor positivo necessário para recomposição do Fundo de Reserva, se necessário, nos termos da Cláusula 2.13

- 2.10.1. A Securitizadora pagará à Devedora eventual valor excedente na Conta Centralizadora, após cálculo do PA, conforme disposto no Contrato de Cessão Fiduciária.
- 2.10.2. Os Pagamentos Adicionais pela Cessão serão depositados pela Securitizadora na Conta Corrente da Cedente no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis da data de vencimento da respectiva parcela de Amortização e Juros, exceto na hipótese em que tais recursos sejam



retidos para constituição e/ou recomposição do Fundo de Reserva nos termos do item 2.13 abaixo, caso em que o pagamento à Cedente dos recursos retidos correspondentes ao Pagamento Adicional pela Cessão (ou à Devedora, conforme disposto no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) que compõem o Fundo de Reserva deverá ocorrer nos termos do item 2.13.8(ii) abaixo.

2.10.2.1. Não obstante o disposto acima (i) enquanto o Fundo de Reserva possuir saldo inferior a R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais); (ii) enquanto perdurar um inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação; e/ou (iii) em caso de declaração de vencimento antecipado de qualquer dos Documentos da Operação, os valores devidos à Cedente a título de Pagamento Adicional pela Cessão não serão transferido pela Securitizadora, permanecendo retidos na Conta Centralizadora.

2.10.2.2. Sem prejuízo do disposto acima, enquanto perdurar um inadimplemento de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação, até que haja declaração de vencimento antecipado dos Documentos da Operação, ficará autorizada a transferência, para a Conta Corrente da Cedente, dos valores devidos à Cedente a título de Pagamento Adicional pela Cessão, limitados a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido obtido pela Cedente no respectivo mês de referência, conforme verificado no respectivo balancete/balanço base e/ou demonstrativo de resultado, conforme o caso, levantado pela Cedente, tendo por base as informações constantes do Relatório Mensal do Empreendimento

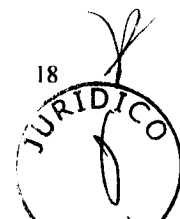
2.11. As Partes desde já concordam que, durante o Período de Carência, não se aplica o disposto nos itens 2.7 a 2.10 acima (exceto o disposto no item 2.10.2.1(iii) que permanece aplicável), sendo certo que o valor de cada parcela do Crédito Imobiliário paga pela Devedora na Conta Centralizadora em determinado mês de apuração em que não haja Amortização e Juros, será imediatamente liberada à Cedente pela Securitizadora a título de ajuste de Preço de Aquisição, mediante depósito na Conta Corrente da Cedente, exceto na hipótese em que tais recursos sejam retidos para constituição e/ou recomposição do Fundo de Reserva nos termos do item 2.13 abaixo, caso em que o pagamento à Cedente dos recursos retidos que compõem o Fundo de Reserva somente ocorrerá nos termos do item 2.13.8(ii) abaixo.

2.12. A Securitizadora será a responsável por realizar os cálculos descritos nos itens 2.8 a 2.13 do presente Termo de Securitização, enviando memória de cálculo à Cedente na respectiva Data de Verificação.

2.12.1. Em caso de erro e/ou imprecisão, a Securitizadora e a Cedente comprometem-se a envidar os seus melhores esforços para chegarem, no menor prazo possível, a um entendimento final sobre o cálculo.

2.13. Exceto na hipótese prevista no item 2.13.7 abaixo, a Securitizadora se obriga a constituir e manter, durante todo o prazo de vigência deste Contrato, Fundo de Reserva a crédito do Patrimônio Separado, no valor de R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais), o qual permanecerá depositado na Conta Centralizadora, de titularidade da Securitizadora.

2.13.1. O Fundo de Reserva deverá ser constituído e/ou recomposto (i) pela Securitizadora com a utilização (a) do valor remanescente do Preço de Aquisição porventura disponível na Conta Centralizadora quando da conclusão das obras do Empreendimento; (b) dos recursos devidos à Cedente a título de Pagamento Adicional pela Cessão e/ou nos termos



do item 2.11; ou (ii) nas hipóteses do itens 2.13.2, 2.13.5.1 e 2.13.6, pela Cedente, a Devedora e/ou os Fiadores, conforme o caso.

2.13.2. Caso o Fundo de Reserva não tenha sido integralmente constituído até o final do sexto mês contado da abertura do hotel do Empreendimento ao público e/ou até 25 de julho de 2016, o que ocorrer primeiro, (i) a Cedente e/ou os Fiadores estarão obrigados a depositar ou a fazer com que seja depositado na Conta Centralizadora dentro do referido prazo o montante necessário para integral constituição do Fundo de Reserva; e/ou (ii), em caso de não atendimento da obrigação prevista no item anterior pela Cedente e/ou Fiadores, os recursos relativos ao Valor Remanescente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) retidos na Conta Centralizadora serão utilizados para integral constituição do Fundo de Reserva, sendo certo que na insuficiência de recursos retidos na Conta Centralizadora, a Devedora e Fiadores estarão igualmente obrigados pela integral constituição do Fundo de Reserva.

2.13.3. Os valores do Fundo de Reserva permanecerão aplicados em aplicações de liquidez diária e de baixo risco junto ao Banco Depositário, observado o disposto no item 2.2.6 acima, devendo ser mensalmente liberados pela Securitizadora à Cedente os valores que sobejarem o valor do Fundo de Reserva decorrentes de rendimentos auferidos. O valor mínimo de cada liberação mensal de recursos à Cedente, nos termos acima, será de R\$10.000,00 (dez mil reais), sendo permitida uma única liberação de recursos por mês calendário.

2.13.4. O Fundo de Reserva será exclusivamente utilizado (i) para Restituição Parcial do Preço de Aquisição apurada nos termos do item 2.9 acima; e (ii) para os fins do item 2.8.5 acima, após a integral utilização dos demais valores disponíveis na Conta Centralizadora (em excesso ao Fundo de Reserva).

2.13.5. O Fundo de Reserva poderá ser utilizado, nos termos do item 2.13.4 acima, e não poderá permanecer inferior a R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais), por 3 (três) meses consecutivos ou 6 (seis) meses alternados, compreendidos em um dado período de 12 (doze) meses (independente do calendário civil).

2.13.5.1. Observado o disposto no item 2.13.5, caso, ao final do 3º (terceiro) ou 6º (sexto) mês considerados para os fins do referido item, conforme o caso, o valor do Fundo de Reserva seja inferior a R\$3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais), (i) a Cedente e/ou os Fiadores estarão obrigados a depositar ou a fazer com que seja depositado na Conta Centralizadora, em até 10 (dez) dias contados da notificação a ser encaminhada pela Securitizadora, o montante necessário para integral recomposição do Fundo de Reserva para R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais); e/ou (ii), em caso de não atendimento da obrigação prevista no item anterior pela Cedente e/ou Fiadores, os recursos relativos ao Valor Remanescente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) retidos na Conta Centralizadora serão utilizados para integral recomposição do Fundo de Reserva, sendo certo que na insuficiência de recursos retidos na Conta Centralizadora, a Devedora e/ou os Fiadores estarão igualmente obrigados pela integral recomposição do Fundo de Reserva.

2.13.6. Exceto na hipótese prevista no item 2.13.7 abaixo, caso, a qualquer tempo durante a vigência do Contrato de Cessão até o integral pagamento das Obrigações Garantidas o valor do Fundo de Reserva seja inferior a R\$ 2.700.000,00 (dois milhões e setecentos mil reais), a Cedente e/ou os Fiadores estarão obrigadas a depositar ou a fazer com que seja depositado na Conta Centralizadora, em até 10 (dez) dias contados da notificação a ser



encaminhada pela Securitizadora, o montante necessário para integral recomposição do Fundo de Reserva para R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais); e/ou (ii) em caso de não atendimento da obrigação prevista no item anterior pela Cedente e/ou Fiadores, os recursos relativos ao Valor Remanescente (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis) retidos na Conta Centralizadora serão utilizados para integral recomposição do Fundo de Reserva, sendo certo que na insuficiência de recursos retidos na Conta Centralizadora, a Devedora e/ou Fiadores estarão igualmente obrigados pela integral recomposição do Fundo de Reserva.

2.13.7. A Securitizadora não poderá, em nenhuma hipótese, reter quaisquer valores devidos à Cedente a título de Pagamento Adicional pela Cessão e/ou nos termos do item 2.11 caso (i) o Fundo de Reserva apresente saldo de R\$ 3.200.000,00 (três milhões e duzentos mil reais); ou (ii) o saldo devedor das Obrigações Garantidas seja igual ou inferior ao valor do Fundo de Reserva para o mês em questão.

2.13.8. Não obstante qualquer disposição do Contrato de Cessão, no momento em que o saldo devedor estimado das Obrigações Garantidas, conforme calculado pela Securitizadora, for igual ou inferior ao valor do Fundo de Reserva (i) a Securitizadora, Cedente, Devedora e/ou Fiadores não estarão obrigados a constituição e/ou recomposição do Fundo de Reserva nos termos desse item 2.13; e (ii) os valores do Fundo de Reserva que excederem o saldo devedor estimado das Obrigações Garantidas serão liberados em favor da Cedente na Conta Corrente da Cedente, independentemente de qualquer formalidade, após o pagamento da Amortização e do QMM do respectivo mês

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

Garantias

2.15. A fim de garantir o cumprimento das Obrigações Garantidas, foram outorgadas para a Emissão as seguintes garantias à Securitizadora em benefício dos titulares dos CRI:

- (a) Alienação Fiduciária do Imóvel, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel;
- (b) alienação fiduciária de Quotas da Cedente, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Cedente;
- (c) alienação fiduciária de Quotas da Devedora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Devedora; e
- (d) cessão fiduciária de recebíveis, nos termos Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

2.16. Em adição às Garantias, a Cedente fará com que a Construtora apresente à Securitizadora, em até 30 (trinta) dias da data de assinatura do Contrato de Cessão, carta de fiança bancária contratada junto ao Itaú Unibanco S.A., no valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor das obras a incorrer do Empreendimento, tendo a Securitizadora como beneficiária, em garantia das Obrigações Garantidas.



2.17. O valor da fiança bancária acima referida poderá ser reduzido proporcionalmente à evolução das obras do Empreendimento, de acordo com as medições que vierem a ser realizadas pelo Agente de Medição de Obra, sempre de forma a garantir o equivalente a 10% (dez por cento) do valor a incorrer com as obras do Empreendimento após cada medição.

2.18. A Securitizadora poderá eleger, a seu exclusivo critério, qual Garantia, real ou pessoal, constituída em seu favor excutirá para realizar o seu crédito decorrente dos Documentos da Operação, bem como poderá eleger a ordem de tais excussões, sendo certo que a excussão de qualquer Garantia, real ou pessoal, não prejudicará nem impedirá a excussão das demais Garantias.

2.19. Sem prejuízo das garantias previstas nos itens acima, a CCI representativa dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação, conta com fiança prestadas pelos Fiadores no âmbito do Contrato de Cessão, por meio da qual assumiram a qualidade principais pagadores, solidariamente com a Cedente, responsabilizando-se pelo adimplemento das Obrigações Garantidas e pelo fiel cumprimento do Contrato de Cessão, sem exceção de qualquer cláusula, abrangendo, além da obrigação principal, todos os acessórios, encargos, tributos, taxas, penalidades, multas, juros, custas, honorários de sucumbência, indenizações e tudo o mais que derivar do Contrato de Cessão e de sua execução, quer sejam derivadas por força de lei, que sejam derivadas de acordo entre as partes do Contrato de Cessão, mesmo que o referido contrato passe a vigorar por tempo indeterminado, respondendo até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas.

2.20. Adicionalmente ao disposto nos itens 2.15 a 2.19 acima, o Agente Fiduciário declara que, na Data de Emissão, (i) a Alienação Fiduciária não se encontra devidamente constituída e exequível, além disso, com base no Laudo de Avaliação do Imóvel elaborado pela empresa Control Union Warrants Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.237.030/0001-77 em 8 de maio de 2013, representa 70% (setenta por cento) do saldo devedor dos CRI, na Data de Emissão, sendo insuficiente em relação ao saldo devedor dos CRI; (ii) a alienação fiduciária de quotas da Cedente não encontra-se devidamente constituída e exequível, além disso, com base no balancete da Cedente, emitido em 31 de março de 2013, a garantia é insuficiente, na Data de Emissão, em relação ao saldo devedor dos CRI; (iii) a alienação fiduciária de quotas da Devedora não encontra-se devidamente constituída e exequível, além disso, com base no balancete da Devedora, emitido em 30 de abril de 2013, a garantia é insuficiente, na Data de Emissão, em relação ao saldo devedor dos CRI; (iv) a cessão fiduciária de recebíveis não encontra-se devidamente constituída e exequível, bem como não é, na Data de Emissão, suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI, uma vez que esta modalidade de garantia está condicionada à conclusão das obras do Empreendimento e o início da exploração da atividade do hotel a ser nele desenvolvido; (v) a carta de fiança bancária não se encontra devidamente constituída e exequível, além disso, com base no valor mínimo acima descrito, representará 10% (dez por cento) do valor das obras a incorrer do Empreendimento, que será insuficiente em relação ao saldo devedor dos CRI tão logo seja emitida; (vi) o balanço do PEI foi devidamente apresentado.

3. CONDIÇÃO PRECEDENTE DO CONTRATO DE CESSÃO

3.1. A eficácia da cessão dos Créditos Imobiliários objeto do Contrato de Cessão está condicionada, sob pena de o Contrato de Cessão ser considerado resolvido de pleno direito, sem nenhuma penalidade para a Cedente e a Securitizadora, à total integralização dos CRI.

3.2. O Contrato de Cessão não mais vinculará a Cedente e a Securitizadora caso, até a data da integralização dos CRI, ocorra um Evento de Inadimplemento, um Evento de Vencimento

Antecipado dos CRI, ou qualquer evento de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, conforme definido no Contrato de Locação, no Contrato de Cessão e/ou neste Termo de Securitização.

4. CARACTERÍSTICAS DA CCI VINCULADA À SECURITIZAÇÃO

4.1. Créditos Imobiliários vinculados à Securitização: a CCI, cujos principais termos e condições encontram-se reproduzidos neste item e que lastreia a emissão dos CRI, é uma cédula representativa dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação.

4.2. Valor Nominal da CCI: o valor nominal da CCI corresponde a R\$ 92.883.040,51 (noventa e dois milhões, oitocentos e oitenta e três mil e quarenta reais e cinquenta e um centavos) .

4.3. Valor Unitário de Emissão da CCI: R\$ 92.883.040,51 (noventa e dois milhões, oitocentos e oitenta e três mil e quarenta reais e cinquenta e um centavos) .

4.4. Valor Financeiro de Emissão da CCI: igual ao Valor Unitário de Emissão da CCI.

4.5. Prazo e Vencimento da CCI: Os valores devidos por força da CCI serão amortizados e/ou pagos mensalmente, a partir de 17 de agosto de 2016, inclusive, até a data de vencimento final, inclusive, ou seja, 17 de setembro de 2025, nos termos do Contrato de Locação e do Anexo II da Escritura de Emissão de CCI.

4.6. Local e Forma de Pagamento da CCI: os pagamentos deverão ser feitos diretamente ao titular da CCI na Conta Centralizadora, observados os termos do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão.

4.7. Atualização Monetária da CCI: O valor dos Créditos Imobiliários será reajustado monetariamente, de acordo com o IPCA/IBGE, nos termos do Contrato de Locação.

4.8. Encargos Moratórios das CCI: na hipótese de atraso de qualquer dos pagamentos previstos nas CCI, serão devidos: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, (ii) correção monetária *pro rata die* pela variação do IPCA-IBGE, e (iii) multa por atraso de 2% (dois por cento), sobre o valor total do débito em atraso.

4.9. Multas, Penalidades e Outras Cominações da CCI: as multas, penalidades e demais cominações devidas no âmbito da CCI serão as mesmas constantes no Contrato de Locação.

4.10. Identificação da Devedora dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI objeto deste Termo de Securitização: os Créditos Imobiliários que lastreiam a CCI emitida pela Cedente, custodiada pela Instituição Custodiante e que encontra-se registradas na CETIP, e que serve de lastro para os CRI ora emitidos, são devidos integralmente pela Devedora.

4.11. Vencimento Antecipado: Não há hipóteses específicas de vencimento antecipado da CCI.

4.12. A CCI individualiza ou descreve, conforme aplicável, o Imóvel objeto do Contrato de Locação e vinculado aos Créditos Imobiliários objeto deste Termo de Securitização.

4.13. A CCI foi emitida em série única e sob a forma escritural, sem a emissão de cópias ou certificados, e a respectiva Escritura de Emissão de CCI permanecerá custodiada na Instituição Custodiante, conforme declaração de custódia constante do Anexo IV deste Termo de Securitização.



5. PAGAMENTO DE CUSTOS E DESPESAS

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

5.2. A Cedente assumirá e/ou reembolsará, conforme o caso, as despesas e demais valores devidos nos termos do Contrato de Distribuição e do Contrato de Cessão.

5.3. O Patrimônio Separado deverá arcar com eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas nos itens 5.1 e 5.2 acima, incluindo, sem limitação:

- (a) aquelas cuja responsabilidade não seja expressamente atribuída a outra pessoa;
- (b) relacionadas à cobrança de quaisquer valores devidos pela Devedora nos Documentos da Operação; e
- (c) a extração de quaisquer tipos de certidões judiciais ou extrajudiciais.

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

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

5.6. Em razão do disposto no item 5.5 acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI ao Agente Fiduciário, na defesa dos interesses dos titulares do CRI incluem: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar ou executar os créditos oriundos de qualquer dos Documentos da Operação; (iii) despesas com viagens, estadias e alimentação incorridas pelos administradores do Agente Fiduciário ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ele contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos ou cobrança dos créditos oriundos de qualquer dos Documentos da Operação; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (v) as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

5.7. Custos periódicos da Emissão (“Custos Periódicos”): são os custos a serem incorridos diretamente ou reembolsados pela Cedente para pagamento dos prestadores de serviços contratados em função da Emissão (conforme abaixo definido), durante o período de vigência dos CRI, entre eles:

- (a) Agente Fiduciário: equivalente a R\$ 5.334,66 (cinco mil trezentos e trinta e quatro reais e sessenta e seis centavos), acrescido dos tributos aplicáveis, devido semestralmente, com primeiro vencimento 6 (seis) meses após a data do pagamento da primeira parcela de implantação definida no item 12.5.1 abaixo; e
- (b) Administração do Patrimônio Separado: equivalente a R\$ 12.000,00 (doze mil reais) ao ano, acrescido dos tributos aplicáveis e devido anualmente, com vencimento no 5º Dia Útil do mês dezembro de cada ano.

5.8. Eventuais Custos de Emissão (“Demais Custos”): são os custos, caso necessários, que serão pagos e/ou reembolsados pela Cedente à Securitizadora, se por esta incorridos, para pagamento de despesas eventuais relacionadas Emissão e os CRI, conforme segue:

- (a) alteração de parâmetros da CETIP;
- (b) convocação de assembleia de investidores em razão da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento;
- (c) publicidade;
- (d) registro de documentos da Emissão em cartório competente; e
- (e) registro de eventuais aditamentos de documentos da Emissão em cartório competente

5.9. Exceto se determinado de forma diversa nos Documentos da Operação, todos os Custos Periódicos serão atualizados anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo IGP-M/FGV ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

6. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

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

- (a) Emissão: 1ª;
- (b) Série: 323ª;
- (c) Quantidade de CRI: 40 (quarenta);
- (d) Valor Global da Série: R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- (f) Prazo da Emissão: 3.646 (três mil seiscientos e quarenta e seis) dias;
- (g) Juros Remuneratórios dos CRI: Os CRI farão jus a remuneração devida no respectivo mês de apuração equivalente à variação das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), acrescida exponencialmente de spread de 2,50% (dois e meio por cento) ao ano, capitalizado diariamente, nos termos do item 6.4 abaixo;
- (h) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios dos CRI: mensal, conforme disposto Anexo II deste Termo de Securitização;
- (i) Período de Carência e Data do Primeiro Pagamento de Amortização: 34 meses de carência para amortização, sendo que o primeiro pagamento de Amortização e Juros, conjuntamente, será realizado em 19 de agosto de 2016;
- (j) Regime Fiduciário: Sim;



- (k) Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: CETIP;
- (l) Data de Emissão: 27 de setembro de 2013;
- (m) Local de Emissão: São Paulo - SP;
- (n) Data de Vencimento Final: 21 de setembro de 2023;
- (o) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II deste Termo;
- (p) Garantia flutuante: Não; e
- (q) Garantias: conforme previsto nos itens 2.15, 2.16 e 2.19 deste Termo de Securitização.

6.2. Procedimento de Colocação e Distribuição

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

6.2.2. Em observância ao disposto na Instrução CVM nº 476, a Oferta Restrita será destinada exclusivamente a Investidores Qualificados, observado que (i) somente será permitida ao Coordenador Líder a procura de, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados (conforme abaixo definido) e (ii) os CRI somente poderão ser subscritos e integralizados por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados.

6.2.2.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados assim definidos nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 476 (“Investidores Qualificados”), a menos que a Securitizadora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e alterações posteriores, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

6.2.3. Nos termos da Instrução CVM nº 476, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada do registro perante a CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

6.2.4. A Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro perante a ANBIMA, de que trata o artigo 25, parágrafo 1º, do Código de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.

6.2.5. Os CRI serão registrados para distribuição primária e negociação secundária por meio do “Módulo CETIP 21”, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a distribuição e negociação liquidadas e os CRI custodiados eletronicamente na CETIP.

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

6.3. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

6.3.1. O preço de subscrição de cada CRI será equivalente ao seu Valor Nominal Unitário, acrescido dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculados nos termos do item 6.4 a seguir, a partir da Data de Emissão (inclusive) até a data de liquidação financeira da Oferta Restrita (exclusive). A integralização dos CRI será realizada à vista, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da CETIP, observado, ainda, o que vier a ser determinado pelo Coordenador Líder e pela Securitizadora.

6.4. Juros Remuneratórios dos CRI

6.4.1. Os CRI farão jus a remuneração devida no respectivo mês de apuração equivalente à variação das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP, no Informativo Diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), acrescida exponencialmente de spread de 2,50% (dois e meio por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, capitalizado diariamente (“Juros Remuneratórios dos CRI”).

6.4.2. Os Juros Remuneratórios dos CRI serão calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a Data de Emissão ou do último pagamento até a data do seu efetivo pagamento, de acordo com a fórmula abaixo:

$$J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

Sendo que:

J = valor unitário dos juros devidos na Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor nominal de emissão, ou saldo do valor nominal, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = (Fator DI x Fator Spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$\text{Fator Juros} = \text{Fator DI} \times \text{Fator Spread}$$

Fator DI = produtório das taxas DI_k , da Data de Emissão ou da última Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, inclusive, até a Data de Pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

Sendo que:

n = número total de Taxas DI consideradas na apuração do produtório, sendo “n” um número inteiro;

K = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até n;



TDI_k = fator da taxa DI_k , calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

Sendo que:

DI_k = Taxa DI de ordem k divulgada pela CETIP, válida por 1 (um) dia útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Fator Spread = sobretaxa de juros fixos calculados com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$\text{FatorSpread} = \left\{ \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right] \right\}$$

Sendo que:

Spread = 2,50 (dois inteiros e cinquenta centésimos); e

n = número de dias úteis entre a Data de Emissão, ou do último pagamento, conforme o caso, e data atual, sendo “n” um número inteiro.

Observações:

- (i) A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela CETIP;
- (ii) O fator resultante da expressão $(1 + TDI_k)$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento;
- (iii) Efetua-se o produtório dos fatores $(1 + TDI_k)$, sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;
- (iv) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e
- (v) O fator resultante da expressão (Fator DI x Fator Spread) deve ser considerado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Securitizadora não houver divulgação da Taxa DI pela CETIP, será aplicada a última Taxa DI divulgada, não devendo ser realizado qualquer ajuste na taxa aplicada quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável.



- 6.4.3. Hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI: Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, o novo parâmetro de remuneração dos CRI será definido em função da taxa que substituir a Taxa DI ou, em sua falta, da Taxa SELIC – taxa de juros média ponderada pelo volume das operações de financiamento por um dia, lastreadas em títulos públicos federais, apurados pelo Sistema Especial de Liquidação e Custódia – SELIC, sendo que na falta desta, e não havendo acordo, em até 90 (noventa) dias, entre a Securitizadora e os titulares dos CRI para eleição de um novo parâmetro de remuneração dos CRI, a Securitizadora poderá solicitar o pagamento antecipado total do saldo devedor dos CRI, mediante deliberação dos titulares dos CRI. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada para o cálculo de quaisquer obrigações relativas aos CRI, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e os titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI.
- 6.4.4. A Emissora deverá realizar a correspondente Amortização e Juros dos CRI, em conformidade com o disposto acima, de modo a manter a vinculação dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pela Devedora, e utilizados como lastro da CCI, ao pagamento dos CRI aos seus titulares.

6.5. Amortização

- 6.5.1. Cada CRI será amortizado mensal e sucessivamente a partir de 19 de agosto de 2016, inclusive, até a Data de Vencimento, inclusive, ou seja, 21 de setembro de 2023, nas Datas de Pagamento e de acordo com os percentuais indicados no Fluxo de Pagamento constante do Anexo II deste Termo de Securitização (“Amortização Programada”), calculados obedecendo a seguinte expressão:

$$AM_i = VNe \times TA_i$$

Onde:

VNe - conforme definido no item 6.4.2

Tai – percentual de amortização conforme previsto na tabela constante do Anexo II a este Termo de Securitização

6.6. Evento de Inadimplemento e Evento de Vencimento Antecipado dos CRI

- 6.6.1. Verificada ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento de que trata o item 10.1 do Contrato de Cessão, os Titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, poderão deliberar pela não declaração do vencimento antecipado dos CRI na forma prevista neste Termo de Securitização. Sem prejuízo do disposto acima, a ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento de que trata o item 10.2 do Contrato de Cessão constituirá um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI independentemente de qualquer deliberação por parte dos Investidores.
- 6.6.2. O acompanhamento dos Eventos de Inadimplemento e das hipóteses de rescisão antecipada previstas no Contrato de Locação serão efetuados pela Securitizadora em conjunto com o Agente Fiduciário. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de

Inadimplemento, caberá à Securitizadora adotar as providências previstas, para cada situação, nos Documentos da Operação.

- 6.6.3. Na ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento previsto no item 10.1 do Contrato de Cessão, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia Geral de titulares dos CRI para deliberação a respeito da eventual não decretação do vencimento antecipado dos CRI. O quórum para que tal evento não acarrete a decretação de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI encontra-se previsto no item 13.3.2. abaixo.
- 6.6.4. Caso venha a ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, a Securitizadora deverá efetuar o pagamento integral do Valor de Reposição dos CRI em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do efetivo recebimento do valor dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora.
- 6.6.5. Na hipótese de ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, o Agente Fiduciário poderá tomar todas as medidas cabíveis necessárias à defesa dos direitos, interesses e prerrogativas dos titulares dos CRI.
- 6.6.6. A Securitizadora e o Agente Fiduciário se obrigam a comunicar a outra parte acerca da ocorrência de qualquer Evento de Inadimplemento, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que esta tomar conhecimento do respectivo evento.
- 6.6.7. A Securitizadora, na condição de credora fiduciária do Patrimônio Separado, após o Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, deverá exigir o pagamento de todos os valores devidos pela Devedora, Cedente e/ou Fiadores, conforme aplicável, de acordo com o disposto nos Documentos da Operação na forma deliberada na respectiva Assembleia Geral. Caso referido pagamento não seja efetuado no prazo ajustado ou conforme definido pela Assembleia Geral por negligência da Securitizadora, a Securitizadora poderá, a critério dos titulares dos CRI, ser destituída da função de administradora do Patrimônio Separado e o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e a administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado, conforme definido no item 7.2.1(a) abaixo. Na Assembleia Geral de que trata este item, os titulares dos CRI em circulação deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos créditos diretamente da Devedora, Cedente e/ou Fiadores, conforme aplicável, ou poderão optar pela liquidação do Patrimônio Separado, nestes casos mediante *quorum* de maioria simples da totalidade dos titulares dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral.
- 6.6.8. Na hipótese de os titulares dos CRI deliberarem novas normas de administração do Patrimônio Separado, poderá ser acordada, inclusive, a transferência dos créditos à entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nos termos do § 1º, do artigo 14, da Lei nº 9.514.
- 6.6.9. Nos termos do Contrato de Cessão, na hipótese de decretação de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, a Cedente e/ou os Fiadores estarão obrigados a realizar a Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, no estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, obrigando-se, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora o Valor de Reposição.
- 6.6.10. Nos termos do Contrato de Cessão, na hipótese de ocorrência de um sinistro, as condições do Empreendimento serão avaliadas com base em um relatório preparado por profissionais qualificados, indicados conjuntamente pelas Partes e pela Brazilian Securities ("Relatório



de Sinistro”), prevalecendo as seguintes disposições: (i) se o Relatório de Sinistro determinar que a reconstrução do Empreendimento levará até 12 (doze) meses, em condições normais de reconstrução, com base nos padrões da ABNT, a Securitizadora receberá a indenização proveniente do respectivo seguro e a utilizará exclusivamente para pagar as obras de reconstrução, sendo o desembolso de recursos realizado de acordo com o fluxo constante do cronograma físico-financeiro a ser ajustado com a construtora contratada pela Cedente para referida obra; ou (ii) se o Relatório de Sinistro determinar que a reconstrução do Empreendimento levará mais do que 12 (doze) meses, em condições normais de reconstrução, com base nos padrões da ABNT, a Securitizadora decidirá, mediante a realização de Assembleia Geral dos titulares do CRI, se utilizará a indenização do seguro para fins de Aquisição Compulsória, na forma prevista no Contrato de Cessão, ou para efetivar a reconstrução do Empreendimento, hipótese em que o desembolso de recursos para obra obedecerá o previsto no item (i) supra.

6.7. Prorrogação dos Prazos

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

6.8. Encargos Moratórios dos CRI

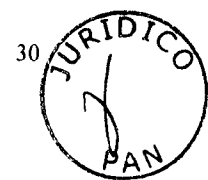
6.8.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares dos CRI, em razão do não pagamento, pela Devedora, Cedente e/ou Fiadores, conforme aplicável, dos valores devidos nos termos dos respectivos Documentos da Operação, os débitos em atraso ficarão sujeitos aos seguintes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

- (a) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito;
- (b) juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, ou fração, calculados *pro rata die*, que também incidirão sobre o valor do débito; e
- (c) correção monetária mensal calculada *pro rata die*, de acordo com a variação do IPCA/IBGE.

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

6.9. Local de Pagamento

6.9.1. Os pagamentos referentes aos CRI ou quaisquer outros valores a que façam jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Securitizadora utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP, considerando que os CRI estão custodiados eletronicamente na CETIP, ou através de outra que vier a ser estabelecida em conjunto pelo Coordenador e pela Securitizadora.



6.10. Destinação dos Recursos

- 6.10.1. Após a subscrição e integralização dos CRI, os recursos referentes ao pagamento do Preço de Aquisição pela Securitizadora à Cedente serão depositados pelo Investidor ou Coordenador Líder na Conta Centralizadora e serão liberados à Cedente conforme previsto no Contrato de Cessão.
- 6.10.2. O Preço de Aquisição liberado em favor da Cedente será destinado pela Cedente para (i) quitação do empréstimo contraído junto ao Banco Votorantim, no valor principal de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 10162126, emitida em 19 de agosto de 2013; (ii) pagamento das despesas relacionadas ao desenvolvimento do projeto e à incorporação do Empreendimento, no valor total de R\$ 285.234,64 (duzentos e oitenta e cinco mil, duzentos e trinta e quatro reais e sessenta e quatro centavos); (iii) pagamento das despesas relacionadas à realização da obra civil, honorários da Construtora, aquisição de equipamentos, mobiliário e demais itens relacionados ao Empreendimento no valor total de R\$ 34.236.000,00 (trinta quatro milhões, duzentos e trinta e seis mil reais); e (iv) pagamento da Taxa de Afiliação devida à Accor nos termos do Contrato de Afiliação, no valor total de R\$ 332.640,00 (trezentos e trinta e dois mil, seiscentos e quarenta reais). A liberação dos recursos do Preço de Aquisição, por parte da Securitizadora à Cedente, em relação ao item (i) será feita no mesmo dia da integralização dos CRI, se a Securitizadora receber os recursos provenientes da distribuição dos CRI até as 14:00 horas desse dia. Em relação aos itens (ii), (iii) e (iv), os recursos serão liberados conforme comprovação do Cronograma Físico-Financeiro da Obra.

6.11. Publicidade

- 6.11.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos titulares dos CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, no jornal "O Dia" do Estado de São Paulo, ou, caso seja possível contatar todos os investidores, por meio eletrônico com comprovação de recebimento de e-mail ou mediante notificação com aviso de recebimento devendo a Securitizadora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação até 5 (cinco) Dias Úteis antes da sua ocorrência.

6.12. Amortização Extraordinária dos CRI

Aquisição Compulsória Total

- 6.12.1. Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente e os Fiadores estarão obrigados a realizar a Aquisição Compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários, no estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, obrigando-se, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Securitizadora o Valor de Reposição caso ocorra um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, na forma do item 6.12.1 abaixo.

6.12.1.1. O pagamento do Valor de Reposição deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias, contados da data em que ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, observados os procedimentos descritos neste Termo de Securitização. Na hipótese de que trata este item, a Securitizadora deverá comunicar à Cedente a ocorrência de referido Evento de Vencimento Antecipado dos CRI no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contado da data em que tomar conhecimento da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, sendo certo que o Valor de Reposição deverá ser depositado pela Cedente ou pelos Fiadores na Conta Centralizadora dentro do prazo estabelecido neste item. A partir desta



data, a Securitizadora poderá tomar todas as medidas necessárias para execução das Garantias.

Aquisição Compulsória Parcial

6.12.2. A Cedente e os Fiadores estarão obrigados a realizar a Aquisição Compulsória de parte dos Créditos Imobiliários, no estado em que os Créditos Imobiliários se encontrarem, caso verificado pela Securitizadora (A), por 3 (três) meses consecutivos ou 6 (seis) meses alternados, compreendidos em um dado período de 12 (doze) meses (independente do calendário civil) (sendo os meses então considerados doravante referidos por “Meses de Apuração”), o Resultado Operacional Bruto de determinado mês não corresponda a, no mínimo, 105% (cento e cinco por cento) da parcela da Amortização e Juros do mês imediatamente subsequente; e/ou (B) após a conclusão das obras do Empreendimento, o Valor de Mercado do Imóvel seja inferior a 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor dos CRI, conforme apurado na data de apresentação do Laudo de Avaliação.

6.12.2.1. A Aquisição Compulsória nos termos do item 6.12.2 acima deverá abranger o montante de Créditos Imobiliários necessário a que, após a Aquisição Compulsória em questão, conforme o caso, (i) o Resultado Operacional Bruto durante os Meses de Apuração correspondessem a, no mínimo, 105% (cento e cinco por cento) da parcela da Amortização e Juros dos meses considerados para o cálculo de que trata o item 6.12.2; e/ou (ii) o Valor de Mercado do Imóvel fosse igual ou superior a 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor dos CRI, conforme apurado na data da respectiva Aquisição Compulsória..

6.12.2.2. O valor devido à Securitizadora em decorrência da Aquisição Compulsória de que trata o item 6.12.2 será equivalente ao Valor de Reposição dos CRI exclusivamente afetados pela Aquisição Compulsória de que trata o item 6.12.2, a ser pago em até 15 (quinze) dias, contados da data em que a Cedente for notificada acerca da ocorrência de qualquer dos eventos descritos no item 6.12.2 pela Securitizadora, sendo certo que tal comunicação deverá incluir memória de cálculo considerada para os fins do item 6.12.2 e deverá indicar o montante de Créditos Imobiliários a serem objeto da respectiva Aquisição Compulsória, sendo certo que o Valor de Reposição respectivo deverá ser depositado pela Cedente na Conta Centralizadora dentro do prazo estabelecido neste item.

6.12.3. A obrigação de Aquisição Compulsória prevista neste Termo de Securitização configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que a Cedente obriga-se de forma definitiva a pagar à Securitizadora o Valor de Reposição, nas hipóteses previstas neste item 6.12, independentemente da adimplência dos Créditos Imobiliários, ou mesmo de sua existência, validade, eficácia ou exigibilidade no momento da Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários.

6.12.4. Na Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários, caso o Valor de Reposição não seja pago na data estipulada neste Termo de Securitização incidirão sobre o Valor de Reposição: (i) multa não compensatória de 2% (dois por cento); (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die*; e (iii) correção monetária mensal calculada *pro rata die*, de acordo com a variação do IPCA/IBGE.

Recompra Voluntária

6.12.5. Conforme previsto no Contrato de Cessão, a Cedente poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, em casos outros que não aqueles especificados nos itens 6.12.1 e 6.12.2

acima, exercer o direito de Recompra Voluntária total ou parcial dos Créditos Imobiliários (desde que em montante superior a 10% (dez por cento) do saldo devedor dos CRI), pelo respectivo Valor de Reposição, acrescido de prêmio de acordo com os percentuais abaixo calculado sobre o respectivo Valor de Reposição:

Prazo Decorrido dos CRI	Prêmio
Até o 3º ano (exclusive)	2,0%
Do 3º ao 5º ano (exclusive)	1,5%
Após o 5º ano	1,0%

6.12.5.1. No caso de opção de Recompra Voluntária, a Cedente deverá, com no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da Recompra Voluntária, (i) notificar a Securitizadora acerca da Recompra Voluntária; e (ii) às suas expensas, publicar aviso ao mercado no jornal estipulado no item 6.11 acima de modo a dar ciência aos Investidores acerca da Recompra Voluntária.

6.12.5.2. Sem prejuízo do disposto no presente item, será permitida a Recompra Voluntária, em percentual inferior a 10% (dez por cento) do saldo devedor dos CRI, caso, para fins da Recompra Voluntária, seja utilizado o saldo remanescente da receita gerada pelo Empreendimento, após o pagamento da parcela da Amortização e Juros em determinado mês e das Obrigações do Empreendimento em tal mês, sendo certo que, nessa hipótese, sobre o respectivo Valor de Reposição incidirá um prêmio equivalente a 0,50% (meio por cento), não se aplicando o prêmio de que trata o item 6.12.5 acima.

6.12.5.3. Na hipótese do item 6.12.5.2, após o recebimento do Relatório Mensal do Empreendimento pela Securitizadora, a Cedente deverá notificar a Securitizadora acerca da Recompra Voluntária, observado o procedimento descrito na Cláusula 6.12.5.1.

6.12.6. Os recursos obtidos pela Securitizadora no caso de Aquisição Compulsória e/ou Recompra Voluntária deverão ser utilizados exclusivamente para pagamento aos Investidores do valor de resgate dos CRI afetados e pagamento das despesas da Cedente previstas na Cláusula 5 deste Termo de Securitização que tenham sido incorridas até a data em questão.

6.12.6.1. Nas hipóteses de Aquisição Compulsória e/ou Recompra Voluntária previstas no presente item 6.12, após o recebimento do respectivo valor de pagamento antecipado ser efetuado pela Cedente à Securitizadora na Conta Centralizadora, a Securitizadora realizará uma amortização extraordinária total ou parcial dos CRI em circulação, conforme o caso, ("Amortização Extraordinária dos CRI"), a ser operacionalizada de acordo com o disposto nos subitens a seguir:

- (a) a Securitizadora publicará um aviso aos Investidores dos CRI no jornal "O Dia", comunicando-os acerca da Amortização Extraordinária dos CRI, devendo o aviso conter (i) o prêmio sobre o valor a ser amortizado, conforme aplicável, (ii) a data em que se efetivará a amortização, que não poderá ocorrer antes da data do efetivo pagamento antecipado pela Cedente, bem como não poderá ocorrer em menos de 15 (quinze) Dias Úteis a contar da publicação do respectivo aviso; e (iii) demais informações consideradas relevantes pela Securitizadora para conhecimento dos titulares dos CRI; e
- (b) a amortização extraordinária total dos CRI dar-se-á por meio dos procedimentos aplicáveis da CETIP.



6.12.7. O valor a ser pago aos titulares dos CRI a título de Amortização Extraordinária dos CRI pela Cedente será equivalente ao Valor de Reposição dos CRI objeto da mesma.

6.12.8. Os recursos decorrentes do pagamento antecipado à Securitizadora nas hipóteses previstas acima deverão ser repassados aos titulares dos CRI no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do seu recebimento pela Securitizadora.

6.12.9. Na hipótese de Aquisição Compulsória e/ou Recompra Voluntária, a Securitizadora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à CETIP uma nova curva de amortização para os CRI, recalculando, se necessário, 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 dos CRI.

6.13. **Classificação de Risco**

6.13.1. Não haverá classificação de risco para a Emissão.

6.14. **Valor de Reposição**

6.14.1. O Valor de Reposição é o valor necessário para pagamento do saldo devedor dos CRI proporcional aos Créditos Imobiliários objeto de Aquisição Compulsória e/ou Recompra Voluntária, conforme o caso, nos termos do item 6.12 acima, acrescido, exclusivamente na hipótese de que trata o item 6.12.1, de quaisquer despesas incorridas pela Securitizadora e pelos Investidores como resultado de rescisão, pagamento antecipado ou implementação de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI.

6.14.2. O Valor de Reposição será determinado como sendo o cabível no dia em que ocorrer o pagamento dos CRI.

6.14.3. Os recursos obtidos pela Securitizadora no caso de Aquisição Compulsória e/ou Recompra Voluntária de Créditos Imobiliários deverão ser utilizados exclusivamente para pagamento aos Investidores do valor de resgate extraordinário dos CRI e pagamento das despesas incorridas pela Cedente previstas na Cláusula 5 deste Termo de Securitização, sendo certo que, em caso de o Valor de Reposição não abranger a totalidade dos CRI em Circulação, tal pagamento deverá ser feito de forma proporcional aos Investidores.

7. **REGIME FIDUCIÁRIO**

7.1. **Vínculo à Emissão dos CRI**

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

7.2. **Instituição do Regime Fiduciário sobre os Bens Vinculados**



7.2.1. Nos termos dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514 (normas complementares e alterações posteriores), a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, regime fiduciário sobre os Bens Vinculados, o qual está submetido às seguintes condições:

- (a) os créditos relativos aos Bens Vinculados, incluindo quaisquer recursos que sejam ou venham a ser mantidos na Conta Centralizadora, destacam-se do patrimônio da Securitizadora e constituem patrimônio separado (“Patrimônio Separado”);
- (b) a CCI é afetada neste ato como lastro da Emissão dos CRI, descrita na Cláusula 6 acima;
- (c) o agente fiduciário do Patrimônio Separado será o Agente Fiduciário, e os beneficiários do Patrimônio Separado serão os titulares dos CRI; e
- (d) o Patrimônio Separado será liquidado na forma prevista na Cláusula 8 deste Termo de Securitização.

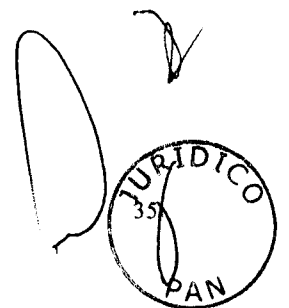
7.2.1.1. Os deveres, responsabilidades, forma de atuação, remuneração, condições e forma de destituição ou substituição do Agente Fiduciário estão descritos na Cláusula 12 abaixo.

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

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

7.3. Valores Recebidos

7.3.1. Todos os valores recebidos pela Securitizadora em função da vinculação aqui estabelecida ou em razão do Patrimônio Separado deverão ser aplicados exclusivamente para o pagamento dos CRI, abatidos eventuais despesas incorridas e não pagas nos termos estabelecidos nos Documentos da Operação.



8. PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Administração do Patrimônio Separado

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

8.1.2. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, a Securitizadora declara que:

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

8.1.3. O Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração do Patrimônio Separado, podendo, inclusive, transferi-lo para entidade integrante do Sistema Financeiro Imobiliário – SFI isenta de passivos trabalhistas, fiscais ou previdenciários, em qualquer das seguintes hipóteses, as quais não constituirão Evento de Vencimento Antecipado dos CRI:

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

8.1.4. Na hipótese de os titulares dos CRI deliberarem novas normas de administração do Patrimônio Separado, na forma do item 6.6.8 acima, poderá ser acordado, inclusive, a transferência das CCI a entidade que opere no sistema financeiro imobiliário, nos termos do § 1º do artigo 14 da Lei nº 9.514.



8.2. Insuficiência dos Bens do Patrimônio Separado

- 8.2.1. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.
- 8.2.2. Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário convocará Assembleia Geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante.
- 8.2.3. A Assembleia Geral, convocada mediante edital publicado por três vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias no jornal estipulado no item 6.11 acima, instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos CRI que representem, pelo menos, dois terços do valor global dos CRI e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

8.3. Responsabilidade e Insolvência da Securitizadora

- 8.3.1. A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação ou em disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, por eventuais dívidas ou pendências de sua titularidade, que não o CRI, que afetem o Patrimônio Separado, ou ainda por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.
- 8.3.2. A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído.
- 8.3.3. Os pagamentos da CCI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou juros remuneratórios dos investidores, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Securitizadora.

8.4. Liquidação do Patrimônio Separado

- 8.4.1. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:
- (a) automaticamente, quando do pagamento integral dos CRI na Data de Vencimento ou, a qualquer tempo, na hipótese de amortização antecipada total dos CRI; ou
- (b) após a Data de Vencimento ou data de vencimento antecipado em função da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, na hipótese de não pagamento pela Securitizadora dos Créditos Imobiliários devidos pela Devedora, pela Cedente e/ou Fiadores, conforme aplicável, e, se for o caso, após deliberação da Assembleia Geral de titulares dos CRI convocada nos termos da lei e deste Termo de Securitização, mediante transferência da CCI e dos demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos beneficiários do Patrimônio Separado. Neste caso, a CCI e demais bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado serão transferidos imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora sob os CRI, cabendo ao Agente Fiduciário ou a terceiro, conforme o caso, após deliberação dos titulares dos CRI, (i) administrar a CCI e os demais bens e direitos que integravam o Patrimônio Separado, (ii) esgotar todos os



recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos da CCI e dos demais Documentos da Operação, (iii) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (iv) transferir os créditos oriundos da CCI eventualmente não realizados aos titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

- 8.4.2. Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o regime fiduciário aqui instituído.
- 8.4.3. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Securitizadora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que está submetida a CCI, termo de quitação, que servirá para baixa na CETIP e junto a instituição financeira custodiante da CCI. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “(a)” do item 8.4.1 acima, na reintegração à Cedente dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos da alínea “(b)” do item 8.4.1 acima, os titulares dos CRI receberão os créditos oriundos da CCI e do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida resultante dos CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário ou terceiro, conforme o caso, a restituir prontamente à Securitizadora eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos aos titulares dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro com relação à cobrança dos referidos créditos derivados da CCI e dos demais Documentos da Operação.

9. DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

- (a) verificou e atesta a legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião da realização da Oferta Restrita, nos termos do artigo 10 da Instrução CVM nº 476. Cópia da declaração emitida pelo Coordenador, para fins do item 15, do Anexo III da Instrução CVM nº 414, está contida no Anexo V deste Termo de Securitização;
- (b) observadas as disposições do Contrato de Cessão, a Securitizadora adquiriu os Créditos Imobiliários e passou a ser legítima credora da Cedente, sendo legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (c) o Contrato de Cessão consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização;
- (d) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (e) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários à celebração do presente Termo de Securitização;



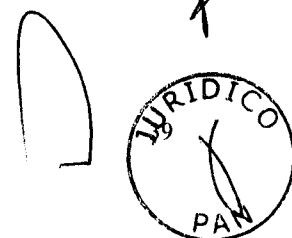
- (f) os representantes legais que assinam o Termo de Securitização tem poderes para assumir, em nome da Securitizadora, as obrigações ora estabelecidas ou, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (g) os documentos desta operação estão de acordo com a legislação aplicável; e
- (h) o regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foi devidamente instituído por meio deste Termo de Securitização e será registrado na Instituição Custodiante.

10. OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA SECURITIZADORA E OBRIGAÇÕES DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

10.1. Obrigações da Securitizadora

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

- (a) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio, independente de suas demonstrações financeiras;
- (b) fornecer ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:
 - (i) dentro de 15 (quinze) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
 - (ii) cópia de todos os documentos e informações que a Securitizadora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
 - (iii) em até 5 (cinco) Dias Úteis da data de publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos titulares dos CRI e que afetem os seus interesses, no âmbito da presente Emissão;
 - (iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa referente aos Créditos Imobiliários objeto da Emissão ou aos Documentos da Operação, recebida pela Securitizadora e que seja relacionada aos interesses dos titulares dos CRI, no máximo, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento; e
 - (v) anualmente, relatório de gestão dos Créditos Imobiliários.



- (c) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM (“Empresa de Auditoria”), cujo relatório deverá (i) identificar e discriminar quaisquer ações judiciais e/ou administrativas movidas em face da Securitizadora, os valores envolvidos nas respectivas ações, bem como quaisquer passivos e/ou potenciais passivos de natureza fiscal, trabalhista e/ou previdenciária; e (ii) confirmar que todos os tributos devidos pela Securitizadora foram corretamente calculados e pagos;
- (d) informar o Agente Fiduciário, tempestivamente, acerca da ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo de Securitização;
- (e) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
- (f) não praticar qualquer ato em desacordo com este Termo de Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (g) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, aos titulares dos CRI, mediante publicação de aviso, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Securitizadora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (h) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Securitizadora;
- (i) manter:
- (i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Securitizadora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (ii) na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações e alterações posteriores, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial; e
- (iii) em dia o pagamento de todas as suas obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, incluindo, sem limitar, os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, que não estejam sendo questionados de boa fé nos termos da legislação em vigor, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (j) contratar o Banco Liquidante, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de banco liquidante dos CRI;



- (k) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento um serviço de atendimento aos titulares dos CRI ou contratar instituição financeira para a prestação desse serviço;
- (l) convocar, sempre que necessário, a Empresa de Auditoria ou com quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos titulares dos CRI;
- (m) comunicar, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis que tiver conhecimento, o Agente Fiduciário, a eventual ocorrência de eventos que ensejem a rescisão antecipada do Contrato de Cessão, conforme ali previsto;
- (n) comunicar em até 1 (um) Dia Útil ao Agente Fiduciário, a eventual ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI descritos no item 6.6 acima;
- (o) calcular o valor unitário de cada CRI em conjunto com Agente Fiduciário.

10.1.2. Além das obrigações elencadas no item 10.1.1 acima, a Securitizadora obriga-se a gerir a CCI vinculada ao presente Termo de Securitização, por si ou por seus prepostos, na qualidade de titular destas, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de juros e demais encargos e acessórios.

10.1.3. Sem prejuízo de suas outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e neste Termo de Securitização, a Securitizadora obriga-se a, nos termos da Instrução CVM nº 476:

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



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

10.2. Obrigações da Instituição Custodiante

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

- (a) manter a prestação de serviço de custódia, de forma a assegurar à Securitizadora acesso às informações sobre o registro da CCI;
- (b) responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização da CCI;
- (c) efetuar o registro da CCI na CETIP, de acordo com os procedimentos definidos por esta;
- (d) prestar o serviço de registro e custódia da CCI, que inclui o acompanhamento de suas condições, titularidade da CCI mediante carta de confirmação de titularidade emitida pela CETIP a ser enviada pela Securitizadora à Instituição Custodiante, transferência, bloqueio, retirada e quitação, de acordo com os instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários representados pela CCI;
- (e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções; e
- (f) na forma do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, registrar o Termo de Securitização, emitindo declaração deste registro, na forma do Anexo IV deste Termo de Securitização.

11. ALOCAÇÃO DE RECURSOS

11.1. Pagamentos aos titulares dos CRI

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

12. AGENTE FIDUCIÁRIO

12.1. Obrigações do Agente Fiduciário

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



- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (b) enviar imediatamente aos titulares dos CRI, mediante solicitação destes, os documentos de que trata o item 10.1.1, alíneas (b), subitens “i”, “ii”, “iii”, e (c), bem como esta Cláusula 12 do presente Termo de Securitização. Com relação a relatórios gestão de Créditos Imobiliários, colocá-los à disposição dos titulares dos CRI em seu escritório na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Condomínio Downtown, Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro;
- (c) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização da CCI afetada à presente Emissão dos CRI e integrantes do Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- (d) exercer, na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI, a custódia e administração da CCI integrante do Patrimônio Separado;
- (e) promover a liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização e nas deliberações da Assembleia Geral dos titulares dos CRI;
- (f) receber e dar quitação de quaisquer débitos da Securitizadora em favor dos titulares dos CRI;
- (g) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (h) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções recebidos da Securitizadora;
- (i) notificar os titulares dos CRI, por meio de aviso a ser publicado no prazo de 3 (três) Dias Úteis contado a partir da ciência de sua ocorrência, de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas ao presente Termo de Securitização;
- (j) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, inclusive aquelas relativas à manutenção do seu registro de companhia aberta perante a CVM, notificando-a em caso de qualquer descumprimento;
- (k) solicitar, quando considerar necessária, auditoria extraordinária na Securitizadora, justificando as razões de tal solicitação;
- (l) comparecer à Assembleia Geral dos titulares dos CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;



- (m) acompanhar, diariamente, o valor unitário de cada CRI calculado pela Securitizadora e disponibiliza-lo, aos participantes do mercado, por meio da central de atendimento do Agente Fiduciário e/ou do *site* na *internet*: <http://www.oliveiratrust.com.br>;
- (n) fornecer, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que está submetida a CCI, termo de quitação à Securitizadora, que servirá para baixa, nos competentes registros de imóveis, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário;
- (o) convocar Assembleia Geral dos titulares dos CRI, nas hipóteses previstas nas cláusulas específicas deste Termo de Securitização;
- (p) verificar com o banco liquidante, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI conforme estipulado no presente Termo de Securitização;
- (q) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Securitizadora, inclusive aquelas relativas à manutenção do seu registro de companhia aberta perante a CVM, informando-a em caso de qualquer descumprimento;
- (r) verificar o cumprimento pela Securitizadora das exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas e da observância dos Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, conforme disposto na legislação aplicável e neste Termo de Securitização;
- (s) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, nos CRI e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e do Termo de Securitização, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento, ressalvados os dispostos nos itens 2.15 a 2.20 acima;
- (t) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos titulares dos CRI, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 4 (quatro) meses do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) Créditos Imobiliários, conforme identificados no Termo de Securitização; (ii) eventuais modificações dos Créditos Imobiliários; (iii) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários; e (iv) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos do Termo de Securitização e dos CRI.

12.2. Responsabilidade do Agente Fiduciário

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

44



12.3. Declarações do Agente Fiduciário

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

- (a) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários à celebração do presente Termo de Securitização;
- (c) os representantes legais que assinam o Termo de Securitização tem poderes para assumir, em nome do Agente Fiduciário, as obrigações ora estabelecidas ou, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (d) os documentos desta operação estão de acordo com a legislação aplicável;
- (e) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, § 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (f) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no presente Termo de Securitização;
- (g) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (h) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983 (bem como legislação complementar e alterações posteriores);
- (i) ter verificado a regularidade da constituição do regime fiduciário sobre os Bens Vinculados; e
- (j) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no presente Termo de Securitização, ressaltando, no entanto, que as Garantias prestadas à presente Emissão ainda não se encontram constituídas na data de celebração deste Termo de Securitização. Os prazos previstos para registro das Garantias estão explicitados nos Documentos da Operação.

12.4. Período de Exercício das Funções do Agente Fiduciário

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



12.5. Remuneração do Agente Fiduciário

- 12.5.1. O Agente Fiduciário, ou seu eventual substituto, receberá da Securitizadora, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, uma remuneração equivalente a: (i) uma parcela de R\$ 5.334,66 (Cinco mil trezentos e trinta e quatro reais e sessenta e seis centavos), paga integralmente antes do início da implantação do serviço, e (ii) parcelas semestrais de R\$ 5.334,66 (Cinco mil trezentos e trinta e quatro reais e sessenta e seis centavos), líquida de impostos conforme item 12.5.5 abaixo, sendo a primeira devida 2 (dois) dias após a assinatura deste Termo de Securitização. A data base do valor acima é o mês de julho de 2013. As remunerações previstas neste Termo de Securitização serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso.
- 12.5.2. As parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M/FGV ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.
- 12.5.3. As remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou de reembolso. Não estão incluídas, igualmente, despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora ou os titulares dos CRI, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora;
- 12.5.4. No caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os titulares dos CRI, tendo a Securitizadora agido na forma do item 8.3.1 acima, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Caso o inadimplemento da Securitizadora não decorra das hipóteses previstas do item 8.3.1 acima, as despesas não serão ressarcidas aos investidores pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRI bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese do atraso com relação ao pagamento dos CRI ocorrer por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.
- 12.5.5. As remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.



12.5.6. Em caso de mora no pagamento da remuneração do Agente Fiduciário e das suas despesas reembolsáveis, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1 % (um por cento) ao mês, sobre os valores em atraso, sem prejuízo da atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculados *pro rata temporis* até a data do efetivo pagamento.

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

12.6. Substituição do Agente Fiduciário

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

12.6.2. A Assembleia Geral dos titulares dos CRI referida no item 12.6.1 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por titulares dos CRI que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI em circulação, ou ainda, pela CVM, observados os requisitos constantes do presente Termo de Securitização.

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

12.6.4. Aos titulares dos CRI é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em Assembleia Geral dos titulares dos CRI, especialmente convocada para esse fim. A deliberação acerca da matéria referida nesta Cláusula deverá obedecer ao *quorum* de aprovação previsto no item 13.3.2 deste Termo de Securitização.

12.6.5. A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 4º da Instrução CVM nº 28 e eventuais outras normas aplicáveis.

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

12.6.7. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que (i) uma instituição substituta seja indicada pela Securitizadora e aprovada pelos titulares dos CRI, e (ii) a instituição substituta assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

47



- 12.6.8. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 1 (um) Dia Útil da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias.
- 12.6.9. O Agente Fiduciário, se substituído nos termos deste item 12.6, sem qualquer custo adicional para a Securitizadora e/ou para os titulares dos CRI, deverá colocar à disposição da instituição que vier a substituí-lo, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis antes de sua efetiva substituição, todos os registros, relatórios, extratos, bancos de dados e demais informações sobre os CRI e sobre a Securitizadora que tenham sido obtidos, gerados, preparados ou desenvolvidos pelo Agente Fiduciário ou por qualquer de seus agentes envolvidos, direta ou indiretamente, com a presente Emissão ou que quaisquer das pessoas acima referidas tenham tido acesso por força da execução de suas funções, independentemente do meio em que as mesmas estejam armazenadas ou disponíveis, de forma que a instituição substituta cumpra, sem solução de continuidade, os deveres e as obrigações do Agente Fiduciário substituído, nos termos dos Documentos da Operação.

13. ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

13.1. Assembleia Geral dos titulares dos CRI

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

13.2. Convocação e Instalação das Assembleias

- 13.2.1. A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário, (ii) pela Securitizadora, (iii) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação ou (iv) pela CVM.
- 13.2.2. Observado o disposto no item 13.2.1 acima, deverá ser convocada Assembleia Geral, toda vez que a Securitizadora, tiver de exercer seus direitos estabelecidos no Contrato de Locação e/ou Contrato de Cessão ou para se manifestar sobre qualquer assunto nos quais seja necessária a aprovação por parte dos Titulares do CRI, para que os Titulares dos CRI deliberem sobre como a Securitizadora deverá exercer seu direito em face da Devedora, da Cedente e/ou dos Fiadores ou se manifestar no âmbito dos CRI.

13.2.2.1. A Assembleia Geral mencionada no item 13.2.2 acima deverá ser convocada no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis contado da data em que a Securitizadora ou o Agente Fiduciário tomar conhecimento de qualquer evento que resulte na necessidade de exercício de seus direitos estabelecidos no Contrato de Locação e/ou Contrato de Cessão.

13.2.2.2. Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos titulares dos CRI, a Securitizadora deverá exercer seus direitos, manifestando-se conforme lhe for orientado. Caso os titulares dos CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe a Securitizadora sobre a orientação de voto definida, a Securitizadora deverá permanecer silente quanto ao exercício dos direitos em questão, exceto nas hipóteses nas quais esteja sob votação a não decretação de vencimento antecipado dos CRI, nas quais a Securitizadora, diante do não comparecimento dos titulares do CRI na Assembleia Geral



ou na insuficiência de quorum válido para deliberação, deverá decretar o vencimento antecipado.

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

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

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

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

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

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

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

13.3. Quorum de Deliberação

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

13.3.2. Nos termos do item 6.6.3. acima, caso ocorra qualquer Evento de Inadimplemento de que trata o item 10.1 do Contrato de Cessão, o quórum para que tal evento não acarrete a decretação de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI será de 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação que estejam presentes na Assembleia Geral.

13.3.2.1. Na hipótese do item acima, os Investidores reunidos em Assembleia Geral poderão (i) deliberar pela não decretação do vencimento antecipado dos Documentos da Operação; e/ou (ii) solicitar medidas para preservar as Garantias e os Créditos Imobiliários, inclusive, substituição da Construtora, alteração do Cronograma Físico-Financeiro da Obra, alteração dos mecanismos de acompanhamento das obras do Empreendimento, dentre outras que julguem pertinentes.



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

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

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






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

- (a) alteração de quaisquer condições ou prazos de pagamento dos CRI;
- (b) alteração dos Juros Remuneratórios dos CRI;
- (c) solicitar o pagamento antecipado total ou parcial do saldo devedor dos CRI, na hipótese de que trata o item 6.4.3 deste Termo de Securitização.
- (d) alteração desta Cláusula 13;

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

14. DOS FATORES DE RISCO

14.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos, que deverão ser observados pelos potenciais investidores, tais como risco de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Securitizadora, à Devedora à Cedente e aos Fiadores, quanto aos próprios CRI e aos Créditos Imobiliários, que, representados pela CCI, servem de lastro a esta Emissão. Os potenciais investidores devem ler cuidadosamente todas as informações contidas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgarem necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os riscos descritos abaixo não são exaustivos.





50


14.1.1. Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico

14.1.1.1. Interferência do Governo Brasileiro na economia

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Securitizadora, da Devedora, da Cedente e/ou dos Fiadores, ou na capacidade de pagamento da Devedora, da Cedente e/ou dos Fiadores.

A inflação e algumas medidas governamentais destinadas a combatê-la geraram, no passado, significativos efeitos sobre a economia do Brasil. As medidas tomadas pelo Governo Brasileiro para controlar a inflação implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outros efeitos.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora, da Cedente e/ou dos Fiadores poderão ser prejudicados de maneira relevante devido à modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Brasileiro nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e resultados operacionais da Securitizadora, da Devedora, da Cedente e/ou dos Fiadores, bem como afetar a capacidade de pagamento da Devedora, da Cedente e/ou dos Fiadores.

14.1.1.2. Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização da moeda (denominado Plano Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos "repiques" inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, o que pode afetar adversamente os negócios da Devedora, da Cedente e/ou dos Fiadores, influenciando negativamente sua capacidade de pagamento.



14.1.1.3. **Política monetária**

O Governo Brasileiro influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem como um dos principais instrumentos de política monetária. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e, muitas vezes, é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Brasileiro, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos da América (“EUA”).

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, já que com a alta das taxas de juros básicas o custo do capital se eleva e os investimentos se retraem, o que pode causar a redução da taxa de crescimento da economia, afetando adversamente os negócios da Devedora, da Cedente e/ou dos Fiadores e, assim, influenciando negativamente sua capacidade de pagamento.

Em contrapartida, em caso de elevação acentuada das taxas de juros, poderá ocorrer elevação da inflação, reduzindo, assim, a taxa de crescimento da economia e trazendo efeitos adversos ao país, podendo, inclusive, afetar as atividades da Devedora, da Cedente e/ou dos Fiadores e suas respectivas capacidades de pagamento.

14.1.1.4. **Ambiente macroeconômico internacional**

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado são influenciados pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em decorrência da globalização, não são apenas os problemas com países emergentes que afetam o desempenho econômico e financeiro do país. Flutuação da economia de países desenvolvidos, a exemplo dos EUA, exercem influência considerável no mercado brasileiro. Na ocorrência de uma crise internacional, os resultados financeiros da Devedora, da Cedente e/ou dos Fiadores poderão ser afetados negativamente, inclusive a capacidade de pagamento da Devedora, da Cedente e/ou dos Fiadores.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos, causando retração no mercado. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.



14.1.1.5. **Redução de investimentos estrangeiros no Brasil**

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no Brasil pode ter impacto no balanço de pagamentos, o que pode forçar o Governo Brasileiro a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e a atual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras, podendo afetar a Devedora, a Cedente e/ou os Fiadores bem como a capacidade de pagamento destes.

14.1.1.6. **A volatilidade do Real em relação ao Dólar pode ter um efeito adverso para a economia brasileira e, conseqüentemente, para a Securitizadora, para a Devedora, a Cedente e/ou os Fiadores**

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Brasileiro implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dos mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar e outras moedas.

As desvalorizações do Real frente ao Dólar e outras moedas podem criar pressões inflacionárias no Brasil, através do aumento, de modo geral, dos preços dos produtos importados, afetando a economia de modo geral, sendo necessária, assim, a adoção de políticas recessivas por parte do Governo Brasileiro. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas pode levar à deterioração das contas correntes do País e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação. Os potenciais impactos da flutuação da taxa de câmbio e das medidas que o Governo Brasileiro pode vir adotar para estabilizar a taxa de câmbio são incertos. A volatilidade do Real em relação ao Dólar e outras moedas pode ter um efeito adverso para toda a economia brasileira e, conseqüentemente, para a Securitizadora, a Devedora, a Cedente e/ou os Fiadores.

14.1.1.7. **Acontecimentos e mudanças na percepção de riscos em outros países, sobretudo em economias desenvolvidas, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários globais**

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. Embora a conjuntura econômica desses países seja significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil, a reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado.



14.1.2. Fatores Relativos à Securitizadora e ao Setor de Securitização Imobiliária

14.1.2.1. Credores privilegiados (MP 2.158-35)

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, prevê que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que a tais débitos são atribuídos". No parágrafo único do mencionado dispositivo, estabelece-se que "permanecem respondendo pelos débitos acima referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Apesar de a Securitizadora, por meio do Termo de Securitização, ter instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, seus eventuais credores de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, concorrerão de forma privilegiada com os titulares dos CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, pode ser que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI, após o pagamento das obrigações da Securitizadora, com relação às despesas envolvidas na Emissão.

14.1.2.2. Riscos decorrentes da Securitizadora

A Securitizadora opera no mercado desde 2000. A sua atuação como securitizadora das emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM para se manter como uma companhia aberta, sua licença poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

14.1.2.3. Administração da Securitizadora

A capacidade da Securitizadora em manter sua posição competitiva depende em larga escala dos serviços de sua alta administração. A Securitizadora não pode garantir que tem (terá) sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A perda de membros da alta administração da Securitizadora, ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre sua situação financeira e seus resultados operacionais.

14.1.2.4. Limitação de ativos da Securitizadora

A Securitizadora é uma companhia securitizadora cujo objetivo é exclusivamente a emissão de CRI e de outros títulos lastreados em recebíveis imobiliários, tendo como única fonte de recursos os recebíveis imobiliários decorrentes de contratos que lastreiem suas respectivas emissões e comissões pelos serviços prestados com relação à estruturação de suas respectivas emissões. Uma vez que para cada série é instituído patrimônio separado, qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Securitizadora afetará negativamente a capacidade desta de honrar suas obrigações sob os CRI.

Na hipótese de a Securitizadora falir ou ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais direitos acessórios, inclusive o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os titulares dos CRI



poderão deliberar sobre novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Securitizadora perante os titulares dos CRI.

14.1.3. Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários

14.1.3.1. Os riscos de crédito da Devedora, da Cedente e dos Fiadores podem afetar adversamente os CRI

Os titulares dos CRI correm os riscos de crédito da Devedora, da Cedente e dos Fiadores, conforme aplicável. O inadimplemento da Devedora, da Cedente e/ou dos Fiadores de suas respectivas obrigações de pagamento assumidas nos Documentos da Operação poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento da Securitizadora dos CRI.

Em vista da estrutura da operação e das disposições do Contrato de Locação, no caso de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, os titulares dos CRI estarão preponderantemente sujeitos aos riscos de crédito da Cedente e dos Fiadores, os quais serão obrigados a realizar a Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários e a honrar as Obrigações Garantidas respectivamente.

14.1.3.2. Garantia constituída por meio da Alienação Fiduciária

Nos termos da Lei nº 9.514, a Alienação Fiduciária depende de registro no competente Cartório de Registro de Imóveis para sua constituição. Na data de celebração deste Termo de Securitização, a Alienação Fiduciária ainda não havia sido registrada no Cartório de Registro de Imóveis com competência sobre o Imóvel Alienado Fiduciariamente. Assim, até que seja efetivado o referido registro, os titulares dos CRI não poderão contar com a garantia em questão para fins satisfação das Obrigações Garantidas.

14.1.3.3. Cessão Fiduciária de Recebíveis

A cessão fiduciária dos Recebíveis não abrange a totalidade dos recebíveis do Empreendimento, mas tão somente aqueles cujo valor, em um determinado mês de referência, exceder o montante das Obrigações do Empreendimento. Exceto por determinadas situações previstas no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis em que não será possível a Securitizadora conhecer o Resultado Operacional Bruto do Empreendimento, caso a Receita Operacional do Empreendimento não seja suficiente para honrar as Obrigações do Empreendimento, não será permitido à Securitizadora levantar recursos da Conta do Empreendimento para fazer frente às Obrigações Garantidas.

Ademais, diante da dificuldade de individualização dos recebíveis cedidos fiduciariamente, dado que o valor das Obrigações do Empreendimento somente será conhecido após o fechamento de cada mês calendário, quando da excussão da garantia, não será possível determinar de antemão os créditos a serem executados.

14.1.3.4. Riscos Relacionados à Conta do Empreendimento

A Conta do Empreendimento é uma conta de livre movimento a qual será movimentada exclusivamente pela Accor e/ou pela Securitizadora nos termos previstos no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis. Na Conta do Empreendimento transitará a Receita Operacional Bruta do Empreendimento, cujos recursos em excesso às Obrigações do Empreendimento serão utilizados para a Amortização Programada. Não se pode garantir



que as restrições de movimentação constantes do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis serão observadas pelo Banco Depositário ou pela Devedora. Eventual movimentação indevida da Conta do Empreendimento poderá impactar o fluxo da Amortização Programada.

14.1.3.5. **Balço patrimonial Não Auditado**

O balanço patrimonial e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa da Cedente e da Devedora, bem como o Relatório Mensal, não são auditados e nem, tampouco, objeto de qualquer revisão por auditores independentes. Dessa forma, não se pode garantir que eventuais informações constantes de tais documentos que sejam tomadas por base, inclusive, para o cálculo do Aluguel sejam fidedignas.

14.1.3.6. **Risco de Administração do Empreendimento**

O sucesso do Empreendimento depende de uma administração eficiente da Accor, na qualidade de administradora do Empreendimento, nos termos do Contrato de Administração.

Caso a administração do Empreendimento não seja eficiente e/ou as condições de mercado inicialmente estimadas não sejam efetivamente observadas e, conseqüentemente, o Empreendimento não gere a receita esperada, o fluxo da Amortização Programada poderá ser impactado adversamente.

14.1.3.7. **A diligência jurídica apresentou escopo restrito**

O processo de auditoria legal conduzido perante a Cedente, a Devedora e o Imóvel para os fins da Oferta Restrita apresentou escopo restrito e não incluiu, dentre outras coisas, a aferição da capacidade de pagamento quanto aos Créditos Imobiliários.

14.1.4. **Fatores Relativos ao CRI**

14.1.4.1. **Alterações na legislação tributária**

O Governo Brasileiro com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores

14.1.4.2. **Baixa liquidez no mercado secundário**

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

14.1.4.3. **Vencimento antecipado dos CRI**

No caso de ocorrência de qualquer hipótese de Evento de Vencimento dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização e no Contrato de Cessão, sem que tenha havido conclusão dos pagamentos devidos no âmbito do Contrato de Locação, com o consequente pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários pela Devedora do Contrato de Locação, a Securitizadora poderá não ter recursos suficientes para proceder à liquidação antecipada dos CRI.

14.1.4.4. **Quorum de deliberação em Assembleia Geral de titulares dos CRI**

As deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais de titulares dos CRI são aprovadas por maioria e, em certos casos, exigem quorum mínimo ou qualificado. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral.

14.1.4.5. **Risco da interpretação dos tribunais em relação à operação**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Oferta Restrita, inclusive no tocante à formalização das garantias dos CRI, considera um conjunto de regras e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, podem haver entendimentos divergentes no que tange a este tipo de operação financeira, de modo que em situações adversas poderá haver perdas, totais ou parciais, por parte dos investidores em razão da interpretação dos tribunais acerca da estrutura utilizada.

14.1.4.6. **Pagamento antecipado dos CRI**

Os Documentos da Operação preveem mecanismos para a amortização extraordinária dos CRI. Muito embora sejam fixados parâmetros para tal amortização extraordinária, uma eventual antecipação do cronograma de amortização pode afetar adversamente a capacidade da Securitizadora em efetuar os pagamentos de juros remuneratórios e outros ocasionalmente devidos aos titulares dos CRI.

Ademais, na hipótese de vencimento antecipado dos CRI, ou na ocorrência de qualquer outra hipótese de recebimento antecipado de recursos conforme previsto nos Documentos da Operação, os investidores dos CRI poderão encontrar dificuldades de re-investimento em taxas e outras condições econômicas similares às dos CRI objeto da presente Emissão.

14.1.4.7. **Pagamento condicionado e descontinuidade**

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; (ii) da obrigação da Cedente de realizar a Aquisição Compulsória dos Créditos Imobiliários em caso de declaração de um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI; (iii) do pagamento das obrigações assumidas pelos Fiadores; e (iv) da excussão das Garantias. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de Amortizações e Juros dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos acima mencionados e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial



ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes para realizar o pagamento total dos juros e das amortizações dos CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

14.1.4.8. **Risco de Não Recebimento da Indenização do Seguro**

Nos termos do Contrato de Locação, a beneficiária dos seguros é a Cedente. Caso ocorra um sinistro no Imóvel, o valor da indenização deverá ser utilizado para reconstruir o Imóvel ou liquidar antecipadamente os CRI, dependendo do prazo previsto para a reconstrução do Imóvel. Os Investidores poderão ser negativamente afetados caso os recursos não sejam utilizados nos termos do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão.

Na data de celebração deste Termo de Securitização a Cedente ainda não havia contratado e/ou comprovado a contratação por terceiros dos seguros previstos no Contrato de Locação. Caso os seguros não sejam contratados, um eventual sinistro que afete o Imóvel poderá afetar adversamente os titulares dos CRI, na medida que o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários será comprometido sem que haja o pagamento de qualquer indenização por parte da seguradora.

14.1.4.9. **Risco de pendências relacionadas ao Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU**

Há débitos de Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU relacionados ao Imóvel, sendo que a Cedente requereu remissão e isenção de Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU do Imóvel no âmbito da Lei nº 5.230, de 25 de novembro de 2010, que instituiu incentivos e benefícios fiscais relacionados com a realização da Copa do Mundo de 2014 e dos Jogos Olímpicos e Paraolímpicos de 2016. Contudo, não há como garantir que a remissão e/ou isenção do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU serão efetivamente concedidos pelos órgão competentes. Caso a remissão e/ou isenção não sejam concedidas, o Imóvel e, conseqüentemente, os titulares dos CRI poderão ser adversamente afetados.

14.1.4.10. **Risco de não formalização das Garantias**

As Garantias da presente Emissão não estão perfeitamente formalizadas na data de assinatura deste Termo. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que haja a devida formalização destas Garantias, os investidores dos CRI assumirão tal risco e terão ciência que eventual excussão destas Garantias pode vir a ser inviabilizada por esta falta de formalização das Garantias.

14.1.4.11. **Risco de descasamento de índice**

Refere-se a eventual diferença entre os valores recebidos a título de pagamento dos Créditos Imobiliários e o valor necessário ao pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI, decorrente da diferença entre o índice de correção monetária dos Créditos Imobiliários e da remuneração dos CRI, uma vez que os Créditos Imobiliários serão corrigidos anualmente pelo IPCA-IBGE e os CRI serão remunerados pela Taxa DI. Assim, o fluxo da Amortização Programada poderá ser adversamente impactado em função do descasamento da taxa de juros dos CRI e a correção monetária incidente sobre os Créditos Imobiliários, o que em último caso poderá acarretar na insuficiência de recursos para a Amortização e Juros.



14.1.4.12. Risco do Aluguel Mínimo e/ou do Aluguel serem insuficientes para pagar o QMM

Na hipótese de a Securitizadora, em um determinado mês de referência, (a) não ter recebido o Relatório Mensal do Empreendimento; ou (b) não ter recebido o Relatório Mensal do Empreendimento no formato e/ou prazo estabelecidos no Contrato de Cessão, a Securitizadora poderá solicitar ao Banco Depositário a transferência, para a Conta Centralizadora, de recursos depositados na Conta do Empreendimento em montante equivalente ao Aluguel Mínimo do mês de referência do Relatório Mensal do Empreendimento não apresentado, o qual, por sua vez, pode ser inferior ao respectivo QMM devido causando insuficiência de recursos para a Amortização e Juros.

Ainda, o Aluguel devido pela Devedora no âmbito do Contrato de Locação é variável, representando 90% (noventa por cento) do Resultado Operacional Bruto do Empreendimento. Dessa forma, em um determinado mês de referência, o valor pago de Aluguel pode ser insuficiente para pagar o respectivo QMM devido.

15. DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Autonomia das Disposições

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

15.2. Modificações

15.2.1. Qualquer modificação ao presente Termo de Securitização somente será válida se realizada por escrito e com a concordância das Partes.

15.3. Notificações

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

a) para a Securitizadora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar

São Paulo, SP

CEP: 01310-916

Tel.: (11) 4081-4754

E-mail: fernanda.amaral@grupopan.com e ri_bs@grupopan.com

At.: Fernanda Costa do Amaral

b) para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca
Rio de Janeiro - RJ
22.640-100
Tel.: (55 21) 3514-0000
Fax: (55 21) 3514-0099
E-mail: ger1.agente@oliveiratrust.com.br
At.: Henrique Noronha e/ou Gustavo Dezouart

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

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

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

15.5. **Registro do Termo de Securitização**

15.5.1. Em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, a Securitizadora levará o presente Termo de Securitização a registro na Instituição Custodiante, dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, ficando a Securitizadora dispensada da averbação do presente Termo de Securitização no Registro Geral de Imóveis.

15.6. **Foro**

15.6.1. As Partes elegem o foro central da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões, disputas ou controvérsias que possam surgir entre as Partes, decorrentes ou relacionadas ao presente Contrato de Cessão.

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

São Paulo, 26 de setembro de 2013

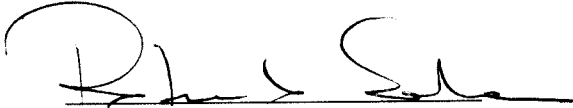
[REMANEÇA DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO.]



Página 1/2 de assinaturas do Termo de Securitização celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 26 de setembro de 2013

EMISSORA:

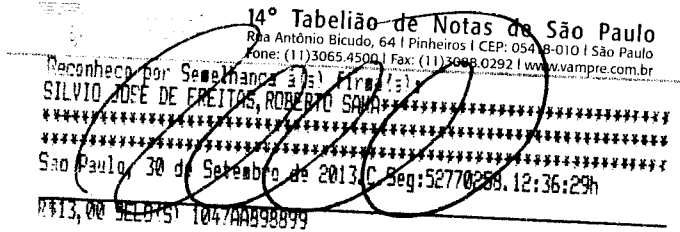
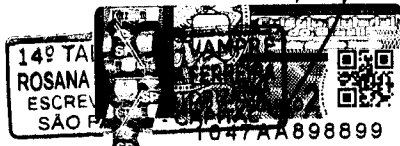
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO



Nome: Roberto Saka
Cargo: Superintendente

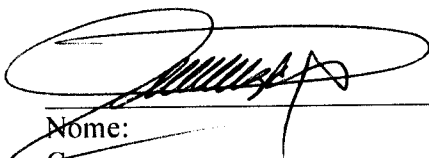


Nome: Silvio Freitas
Cargo: Superintendente



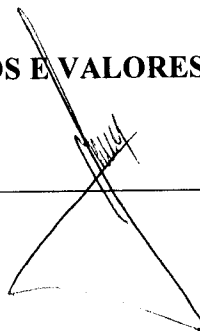
AGENTE FIDUCIÁRIO:

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

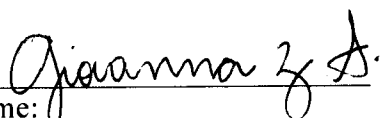


Nome:
Cargo:

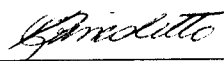
Nome:
Cargo:



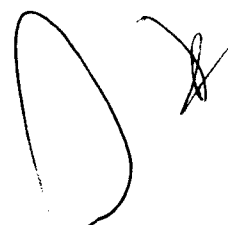
Testemunhas:



Nome:
RG:
CPF/MF: Giovanna Zoppi Scallet
RG 43451011
CPF 326.613.258-08



Nome:
RG: Karine S. Bincoletto
CPF/MF: CPF 350.460.308-96
RG 33.317.575-X






ANEXO I

DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO

[Handwritten signatures and stamps]



ANEXO II

FLUXO DE PAGAMENTO

#	Data de Pagamento do CRI	% de Amortização
1	21/10/13	-0,7439%
2	22/11/13	-1,0810%
3	20/12/13	-0,9514%
4	21/01/14	-0,9647%
5	21/02/14	-1,1219%
6	21/03/14	-0,8823%
7	23/04/14	-1,0397%
8	21/05/14	-0,9472%
9	23/06/14	-1,1054%
10	21/07/14	-1,0114%
11	21/08/14	-1,1715%
12	19/09/14	-1,0753%
13	21/10/14	-1,1325%
14	21/11/14	-1,1894%
15	19/12/14	-1,0375%
16	21/01/15	-1,0957%
17	24/02/15	-1,1561%
18	20/03/15	-0,9506%
19	22/04/15	-1,1183%
20	21/05/15	-1,0719%
21	19/06/15	-1,0797%
22	21/07/15	-1,1956%
23	21/08/15	-1,2564%
24	21/09/15	-1,0968%
25	21/10/15	-1,1567%
26	20/11/15	-1,1614%
27	21/12/15	-1,1659%
28	21/01/16	-1,1694%
29	19/02/16	-1,0605%
30	21/03/16	-1,1760%
31	22/04/16	-1,2359%
32	20/05/16	-1,1266%
33	21/06/16	-1,1870%
34	21/07/16	-1,2461%
35	19/08/16	0,2947%
36	21/09/16	0,2410%
37	21/10/16	0,3752%
38	22/11/16	0,4369%
39	21/12/16	0,3853%



40	20/01/17	0,3370%
41	21/02/17	0,3411%
42	21/03/17	0,5751%
43	24/04/17	0,3537%
44	19/05/17	0,5884%
45	22/06/17	0,3094%
46	21/07/17	0,4287%
47	21/08/17	0,4347%
48	21/09/17	0,3834%
49	20/10/17	0,5869%
50	22/11/17	0,5386%
51	21/12/17	0,5474%
52	19/01/18	0,7398%
53	21/02/18	0,6366%
54	21/03/18	0,7053%
55	20/04/18	0,6593%
56	21/05/18	0,7287%
57	21/06/18	0,6252%
58	20/07/18	0,6942%
59	21/08/18	0,6482%
60	21/09/18	0,6597%
61	19/10/18	0,9439%
62	22/11/18	0,7875%
63	21/12/18	0,8614%
64	21/01/19	1,1263%
65	21/02/19	0,9176%
66	21/03/19	1,2304%
67	22/04/19	1,0832%
68	21/05/19	1,1666%
69	24/06/19	1,0183%
70	19/07/19	1,2763%
71	21/08/19	1,0727%
72	20/09/19	1,1572%
73	21/10/19	1,3674%
74	22/11/19	1,2858%
75	20/12/19	1,4956%
76	21/01/20	1,5357%
77	21/02/20	1,4015%
78	20/03/20	1,7332%
79	22/04/20	1,6061%
80	21/05/20	1,7107%
81	19/06/20	1,7604%
82	21/07/20	1,6951%
83	21/08/20	1,6874%

[Handwritten signature]



84	21/09/20	1,9153%
85	21/10/20	2,0736%
86	20/11/20	2,1432%
87	21/12/20	2,2167%
88	21/01/21	2,2945%
89	23/02/21	2,3770%
90	19/03/21	2,6407%
91	22/04/21	2,5056%
92	21/05/21	2,6617%
93	21/06/21	2,8266%
94	21/07/21	2,8250%
95	20/08/21	2,9443%
96	21/09/21	3,1313%
97	21/10/21	3,4971%
98	22/11/21	3,7269%
99	21/12/21	3,8573%
100	21/01/22	3,9432%
101	21/02/22	4,2780%
102	21/03/22	4,7006%
103	25/04/22	4,6894%
104	20/05/22	5,2220%
105	22/06/22	5,3937%
106	21/07/22	5,8335%
107	19/08/22	6,2707%
108	21/09/22	6,7133%
109	21/10/22	7,7771%
110	22/11/22	8,5956%
111	21/12/22	9,4550%
112	20/01/23	10,5116%
113	23/02/23	11,8978%
114	21/03/23	13,9154%
115	24/04/23	16,0989%
116	19/05/23	19,6725%
117	21/06/23	24,5125%
118	21/07/23	32,8923%
119	21/08/23	49,7078%
120	21/09/23	100,0000%

Observação: Os fluxos de amortização dos CRI foram estimados levando-se em conta projeções para a Taxa DI e o fluxo de caixa do Patrimônio Separado. Eventuais alterações destes parâmetros podem fazer com que os percentuais de amortização sejam alterados para cima ou para baixo.



ANEXO III

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 1.1. Créditos Imobiliários vinculados à Securitização: a CCI representativa dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Locação.
- 1.2. Valor Nominal da CCI: o valor nominal da CCI corresponde a R\$ 92.883.040,51 (noventa e dois milhões, oitocentos e oitenta e três mil e quarenta reais e cinquenta e um centavos) .
- 1.3. Valor Unitário de Emissão da CCI: R\$ 92.883.040,51 (noventa e dois milhões, oitocentos e oitenta e três mil e quarenta reais e cinquenta e um centavos)
- 1.4. Prazo e Vencimento da CCI: Os valores devidos por força da CCI serão amortizados e/ou pagos mensalmente, a partir de 17 de agosto de 2016, inclusive, até a data de vencimento final, inclusive, ou seja, 17 de setembro de 2025, nos termos deste Termo de Securitização e do Anexo II da CCI.
- 1.5. Local e Forma de Pagamento da CCI: os pagamentos deverão ser feitos diretamente ao titular da CCI na Conta Centralizadora, observados os termos do Contrato de Cessão.
- 1.6. Atualização Monetária da CCI: O valor dos Créditos Imobiliários será reajustado monetariamente, de acordo com o IPCA/IBGE, nos termos do Contrato de Locação.
- 1.7. Encargos Moratórios das CCI: na hipótese de atraso de qualquer dos pagamentos previstos nas CCI, serão devidos: (i) multa não compensatória de 2% (dois por cento); (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata die*; e (iii) correção monetária mensal calculada *pro rata die*, de acordo com a variação do IPCA/IBGE.
- 1.8. Multas, Penalidades e Outras Cominações da CCI: as multas, penalidades e demais cominações devidas no âmbito da CCI serão as mesmas constantes no Contrato de Locação.
- 1.9. Identificação da Devedora dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI objeto deste Termo de Securitização: os Créditos Imobiliários que lastreiam a CCI emitida pela Cedente, custodiada pela Instituição Custodiante, registradas na CETIP, e que servem de lastro para os CRI ora emitidos, são devidos integralmente pela Devedora.
- 1.10. Vencimento Antecipado: Não há hipóteses específicas de vencimento antecipado da CCI.
- 1.11. A CCI individualiza ou descreve, conforme aplicável, o Imóvel objeto do Contrato de Locação e vinculado aos Créditos Imobiliários objeto deste Contrato de Cessão.
- 1.12. A CCI foi emitida em série única e sob a forma escritural, sem a emissão de cédulas ou certificados, e a respectiva Escritura de Emissão de CCI permanecerá custodiada junto à Instituição Custodiante, conforme declaração de custódia constante neste Termo de Securitização.








ANEXO IV

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 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural firmado em 26 de setembro de 2013 ("Escritura de Emissão") entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização, sociedade por ações, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1374, 15º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Securitizadora") e a Performance Ipanema Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Vinícius de Moraes, nº 111, sala 201 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.896.981/0001-50, **DECLARA**, que em [●] de [●] de 2013 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia da Escritura de Emissão, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, a custódia e registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 323ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, datado de 26 de setembro de 2013, e sobre as quais a Securitizadora instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO.

São Paulo, [●] de [●] de 2013.

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

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR

O **BANCO VOTORANTIM S.A.**, sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 14.171, Torre A, 18º Andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF sob o nº 59.588.111/0001-03, na qualidade de instituição responsável pela distribuição pública com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 323ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização S.A., sociedade por ações com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.374, 10º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 03.767.538/0001-14 (“Securitizadora” e “Emissão”), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414/04, declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Securitizadora e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Agente Fiduciário”), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [•].

BANCO VOTORANTIM S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



69