

ATA DA SEGUNDA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 286ª, 287ª E 288ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (“CRI”), REALIZADA EM 25 DE ABRIL DE 2016 (“ATA DA SEGUNDA ASSEMBLEIA”)

Data, horário e local: Em 25 de abril de 2016, às 10:00 horas, na Avenida Paulista, nº 1.374, 14º andar, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, reuniram-se os investidores dos CRI 286, 287 e 288 da Brazilian Securities Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 e na Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 01.875-9 (“Securitizadora”).

Convocação: De acordo com os artigos 71 e 124 da Lei 6.404/76, o edital de convocação foi publicado nas edições dos dias 16, 17 e 18 de março de 2016, no DCI e no DOESP.

Presença: (i) representantes dos detentores de 62,22% (sessenta e dois inteiros e vinte e dois centésimos por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante do Anexo I à presente Ata da Segunda Assembleia (“Investidores”); (ii) representante da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); e (iii) representantes da Securitizadora.

Composição da Mesa: Presidente: Marcelo Urbano Dias; e Bianca Galdino Batistela - Secretário.

Ordem do dia Deliberar, nos termos da resposta da Best Center Empreendimentos e Participações S.A. (“Best Center”), na qualidade de Emissora das Debêntures Imobiliárias que lastreiam o CRI, à notificação encaminhada pela Securitizadora em 08 de dezembro de 2015 (anexada a esta Ata da Segunda Assembleia como Anexo III a esta Ata da Segunda Assembleia) (“Correspondência”), solicitando que os Investidores deliberem a respeito da notificação, anexada a esta Ata da Segunda Assembleia como Anexo II, encaminhada pela

Securizadora, sobre a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures Imobiliárias, com a consequente não decretação do vencimento antecipado dos CRI, nos termos do item (xi) da Cláusula 7.1 das Debêntures Imobiliárias, em razão do descumprimento do QMM, conforme previsto na Cláusula 4.3 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, celebrado em 22 de agosto de 2012 (“Cessão Fiduciária”) e a aceitação da inclusão de créditos oriundos dos contratos de locação de um edifício comercial, de propriedade do grupo econômico da Emissora das Debêntures Imobiliárias, denominado Edifício Barros Loreiro, localizado na Avenida Nove de Julho, nº 5.229/5.257, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, que na data da Correspondência somam o montante de R\$ 565.000,00 (quinhentos e sessenta e cinco mil reais), para recomposição da garantia de Cessão Fiduciária, conforme Correspondência.

Deliberações: Tomando a palavra, o Presidente deu início aos trabalhos, verificando o atingimento dos quóruns de instalação e deliberação, previstos no Termo de Securitização.

Após leitura da Ordem do Dia, a Best Center apresentou nova proposta aos Investidores para a não declaração de vencimento antecipado das Debêntures Imobiliárias e consequentemente dos CRI, qual seja:

(a) a formalização de cessão fiduciária de LFT, LF e/ou CDB das seguintes instituições financeiras Itaú, Bradesco, Banco do Brasil, HSBC, Caixa Econômica Federal e Santander, em percentual descrito a seguir, conforme apuração trimestral pela Securizadora dos seguintes percentuais mínimos de QMM (“Cessão Fiduciária de Títulos”), observada a Cessão Fiduciária de Títulos desde já equivalente a 20% do saldo devedor dos CRI, a ser formalizada no prazo de até 30 (trinta) dias a contar desta data:

QMM	Percentual de Cessão Fiduciária em Garantia de Títulos
Entre 70% e 100%	20% do saldo devedor dos CRI (“Percentual Mínimo”)
Abaixo de 70%	Percentual Mínimo mais 1,5 ponto percentual para cada ponto percentual do QMM abaixo de 70%
Acima de 100%	Percentual Mínimo menos 1 ponto percentual para cada ponto percentual do QMM acima de 100%

(b) adicionalmente à garantia descrita no item (a), a formalização de alienação fiduciária dos imóveis descritos no Anexo IV a esta ata (“Novos Imóveis”), com a observância dos seguintes prazos (i) até 30 (trinta) dias para encerramento da due diligence e emissão de legal opinion sem ressalvas por escritório acordado entre as partes a respeito dos Novos Imóveis, (ii) até 60 (sessenta) dias para prenotação das alienações fiduciárias dos Novos Imóveis em favor da Securitizadora nos competentes cartórios de registro de imóveis, e (iii) até 90 (noventa) dias, prorrogáveis automaticamente por mais 60 (sessenta) dias se não houver inadimplemento da Best Center em relação a eventuais exigências cartorárias, para o efetivo registro das referidas alienações fiduciárias dos Novos Imóveis;

Sendo que, na hipótese de ressalva na legal opinion, atraso ou inadimplemento de qualquer das obrigações de constituição de garantias acima, será convocada nova assembleia para deliberar a respeito de eventual substituição dos Novos Imóveis ou vencimento antecipado das Debêntures Imobiliárias e conseqüentemente dos CRI, conforme o caso (os itens (a) e (b) acima em conjunto, a “Proposta”).

Em seguida, os Investidores deliberaram por aceitar a Proposta e não declarar o vencimento antecipado das Debêntures Imobiliárias e conseqüentemente dos CRI, autorizando desde já a formalização de todos os documentos e aditamentos necessários

para refletir a Proposta no prazo de até 30 (trinta) dias a contar desta data, excepcionada a formalização da alienação fiduciária dos Novos Imóveis que será realizada nos prazos descritos no item (b) acima, tudo às expensas da Best Center, que realizará a contratação de escritório para elaboração dos referidos documentos.

Considerações Finais: Os Investidores ratificam os termos constantes no Termo de Securitização e as deliberações aqui tomadas não devem ser caracterizadas como renúncia, novação ou prejuízo de eventual e futuro exercício de quaisquer dos direitos previstos nos documentos da Emissão, inclusive o de declarar o vencimento antecipado caso este venha a ser constatado futuramente. Ainda em virtude das deliberações acima, os Investidores, neste ato, eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciária de qualquer responsabilidade em relação às suas deliberações constantes desta Ata da Segunda Assembleia.

Todos os termos iniciados em letras maiúsculas que não foram aqui definidos ou alterados têm o significado que lhes são atribuídos no Termo de Securitização.

Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a Ata da Segunda Assembleia, que, depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes, ficando aprovada a sua publicação no *website* da Securitizadora, assim como o envio desta à Comissão de Valores Mobiliários via Empresas.Net.

[Restante da página deixado intencionalmente em branco.]

ANEXO II À ATA DA SEGUNDA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVES IMOBILIÁRIOS DAS 286ª, 287ª E 288ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – NOTIFICAÇÃO



BS-2011-15

São Paulo, 8 de dezembro de 2015

À

BEST CENTER EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.

Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar (Sala B)

São Paulo – SP

A/C: Sr. Fábio Itikawa

C/C

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

Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205

Rio de Janeiro - RJ

At.: Antonio Amaro

Ref.: Obrigações referentes aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 286ª, 287ª e 288ª Séries da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("CRI" e "Brazilian Securities", respectivamente).

Prezados Senhores,

A Brazilian Securities, na qualidade de cessionária das Debêntures Imobiliárias que lastreiam os CRI, vem pela presente requerer a V.Sas. que sejam encaminhados à Brazilian Securities os documentos descritos a seguir, no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis a contar do recebimento desta notificação, sob pena de convocação de Assembleia Geral dos Investidores para deliberação a respeito da hipóteses de Vencimento Antecipado das Debêntures Imobiliárias que lastreiam o CRI, nos termos da cláusula 7.1, itens (ii) e (xi) do Instrumento Particular de Escritura de Primeira Emissão Privada de Debêntures não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em três Séries, da Best Center Empreendimentos e Participações S.A., conforme alterada:

- (i) o registro no competente Cartório de Registro de Imóveis do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia referente ao Imóvel Sumaré, conforme previsto na cláusula 4.3. do respectivo documento;



- (ii) o registro no competente Cartório de Registro de Imóveis do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia referente ao Imóvel Campark Jaguariúna, conforme previsto na cláusula 4.3. do respectivo documento;
- (iii) o registro no competente Cartório de Registro de Imóveis do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, referente ao Imóvel Grande SP, conforme previsto na cláusula 5.1. do respectivo documento;
- (iv) recompor o fluxo da quantidade mínima mensal de alugueis cedidos fiduciariamente nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia celebrado em 22 de agosto de 2012, conforme aditado ("Cessão Fiduciária"), uma vez que o fluxo dos Direitos Creditórios (conforme definido na Cessão Fiduciária) está inferior a 120% (cento e vinte por cento) das parcelas das Debêntures Imobiliárias (conforme definido na Escritura de Emissão de Debênture) por 4 (quatro) meses consecutivos, desde a primeira verificação em agosto de 2015;
- (v) substituição da Locatária do Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, firmado em 01 de fevereiro de 2013 entre a Best Center Grande Rio Empreendimentos e Participações Ltda. e Rivia de Souza da Rocha Correa, ("Locação Cacao Show"), conforme cláusula 1.3 do respectivo documento;
- (vi) substituição do Locatário do Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, firmado em 20 de março de 2013 entre Best Center Grande Campinas Empreendimentos e Participações Ltda. e Gustavo Azambuja Carrilho do Rego Barros ("Locação Dry Clean"), conforme cláusula 1.3. do respectivo documento; e
- (vii) averbação da construção da loja BK Santo André e do SAM na matrícula do imóvel, após a expedição do habite-se, conforme cláusula 3.2.4. do Contrato de Locação de Imóvel não Residencial e outras avenças, firmado em 01 de dezembro de 2012 entre a Best Center Grande São Paulo Empreendimentos e





Participações Ltda. e a BK Brasil Operação e Assessoria a Restaurantes S.A.
("Locação BK Santo André").

Todos os termos iniciados em letras maiúsculas e não definidos nesta notificação, o foram no Termo de Securitização e nos Contratos de Locação

Sendo o que se apresentava para o momento, subscreve-se.

Atenciosamente,

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Giovanna Zoppi Scallet
Procuradora

George Verras
Diretor



ANEXO III À ATA DA SEGUNDA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVES IMOBILIÁRIOS DAS 286ª, 287ª E 288ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – CORRESPONDÊNCIA



São Paulo, 17 de dezembro de 2015.

À
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Paulista, n.º 1.374, 14º andar, N3
São Paulo – SP
A/C: Giovanna Zoppi Scallet e George Verras

Ref.: Notificação enviada pela Brazilian Securities Companhia de Securitização, referente ao CRI 286º, 287º e 288º Séries da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização (“CRIs”)

Prezados,

Em atenção à notificação enviada pelas V.Sas., datada de 08 de dezembro de 2015 (“Notificação”), a respeito dos descumprimento de obrigações referentes aos CRIs, a Best Center Empreendimentos e Participações S.A., na qualidade de Emissora das debentures que lastrearam os CRIs, bem como a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., na qualidade de controladora da Emissora, vêm pela presente expor o que se segue.

Primeiramente, quanto aos itens (i), (ii) e (iii) relacionados na Notificação, reiteramos que todos os registros dos instrumentos de Alienação Fiduciária e seus aditamentos foram devidamente realizados nos respectivos escritórios de imóveis competentes. Especificamente quanto aos registros inquiridos na Notificação, reiteramos que enviamos à V.Sas, as cópias de todas as matrículas dos referidos imóveis, via correio eletrônico, na data de 17 de dezembro de 2015, constando a comprovação dos registros questionados.

Quanto ao item (iv) da Notificação, a fim de **recompôr** o fluxo mínimo mensal dos recebíveis oriundos dos contratos de locação cedidos nos termos do *Instrumento de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia celebrado em 22 de agosto de 2012* (“**Cessão Fiduciária**”), vimos por meio desta, nos termos da cláusula 4.4. da **Cessão Fiduciária**, oferecer em garantia, os créditos oriundos dos contratos de locação de um edifício comercial, de propriedade do grupo econômico da Emissora, denominado Edifício Barros Loureiro (“Edifício”), localizado na Avenida 9 de Julho, n.ºs 5229/5257, cidade e estado de São Paulo, que atualmente somam o montante de R\$ 565.000,00 (quinhentos e sessenta e cinco mil reais), e que cumprem todos os requisitos de elegibilidade descritos na **Cessão Fiduciária**.

Passamos então a responder aos questionamentos dos itens (v) e (vi). Esclarecemos que ao firmar os contratos de locação para a exploração de atividades de varejo junto aos empreendimentos da Emissora, alguns locatários firmam primeiramente o contrato de locação, para então, portando o contrato

Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153 - 12º andar (parte) - São Paulo - SP - Brasil - CEP 04.843-904
Tel 55 11 3048-5442 Fax 55 11 3048-5420





consequente comprovação de endereço, darem andamento à constituição de uma pessoa jurídica. Após essa constituição, os contratos são aditados para ceder os direitos e obrigações da pessoa física para a pessoa jurídica.

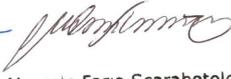
Especificamente quanto aos contratos mencionados nos itens (v) e (vi), informamos que os aditamentos dos mesmos, formalizando a cessão do contrato da pessoa física a pessoa jurídica, já estão em fase de negociação e assinaturas. No entanto, esclarecemos que o prazo para a concretização destes aditamentos não representa qualquer risco jurídico ou de crédito à **Emissora**, tampouco aos titulares dos CRIs, uma vez que o crédito do locatário não será alterado, estando ele figurando como pessoa física ou jurídica.

Finalmente quando ao item (vii) esclarecemos que a averbação da construção da loja BK Santo André junto a matrícula do imóvel, deve ser feita somente após a expedição do habite-se, documento este que ainda não foi expedido pela Prefeitura do Município de Santo André, de forma que até a presente data não existem pendência ou descumprimentos contratuais relacionados ao referido contrato de locação.

Diante das disposições acima narradas, aguardamos retorno da Brazilian Securities a cerca dos próximos passos a serem seguidos quando à recomposição do fluxo de recebíveis.

Atenciosamente,


Fabio Itikawa
RG: 16.675.251-4
CPF: 258.800.288-95


Marcelo Faria Scarabotolo
RG 14.346.922-8
CPF 067.718.178-73

Best Center Empreendimentos e Participações S/A
CNPJ: 14.576.758/0001-87



ANEXO IV À ATA DA SEGUNDA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVES IMOBILIÁRIOS DAS 286ª, 287ª E 288ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – LISTA DE NOVOS IMÓVEIS

	Nome Comercial (STRIP)	Endereço do STRIP	Proprietária	CNPJ	Matricula(s) Cartório	Instituição de Condomínio	CNPJ's dos Condomínios	Inscrição Imobiliária
15	Cotia - São Camilo	Av. São Camilo, nº 469, Granja Viana, Cotia, SP, CEP 06709-150	BC Grande São Paulo Empr. e Part. Ltda. (antiga TUESPE)	09.486.320/0001-78	115.107 (lêreo) e 115.108 (subsolo) do CRI de Cotia - SP (antiga 87.609)	Ok, em 15.05.2014	Best Center Granja Viana: 20.376.410/0001-49 Representante na PFB: Rubens Cardoso Campos Cardoso	Contribuintes 23252-12-48-0997-00-000
16	Diadema - Centro	Rua Manoel da Nobrega, nº 215, Diadema, SP, CEP 09910-720	BC Grande São Paulo Empr. e Part. Ltda. (antiga TUESPE)	09.486.320/0001-78	25.464 do CRI de Diadema - SP	Em andamento		00000.30.006.005.00
21	Indaiatuba - Pq. Ecológico	Av. Eng. Fábio Roberto Barrebat, nº 2.685, Jardim Regina, cidade de Indaiatuba, SP, CEP 13349-003	BC Grande Campinas Empr. e Part. Ltda. (antiga AUKSPE)	13.518.926/0001-15	93.237 do CRI de Indaiatuba - SP (93.236 (desapropriada) e 93.238 (doada para o Município))	Em andamento		04.1107.18.05.000 (catastro 6003.2500.0-5) (enligo INCRA nº 635.081.024.690-2 e RF nº NIRF 4.951.691-4)
25	Itatiba - Centro	Rua Rui Barbosa, nº 220, (e antigo nº 240), esquina com a Rua Benjamin Constant e com a Rua Francisco Glicério (antigos nºs 23.31, 43 e 61), cidade de Itatiba, SP, CEP 13250-280	BC Grande Campinas Empr. e Part. Ltda. (antiga AUKSPE)	13.518.926/0001-15	59.303 do CRI de Itatiba - SP (antigos 15.931, 41.210, 42.923, 42.924, 48.139 e 48.140)	Pendente		41212-11-14-00683-0-0087-00000
35	Paulínia - Jd. América	Av. José Paulino, nº 2279, Paulínia, SP	BC Grande São Paulo Empr. e Part. Ltda. (antiga TUESPE)	09.486.320/0001-78	20.780 do 4º CRI de Campinas - SP	Em andamento		910145463086500 (antigos 910145463083000 (L-4), 910145463084500 (L-4A) e 910145463086500 (L-4B))