

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 340ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento ("Termo de Securitização" ou "Termo"):

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade por ações, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº. 1.374, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente "Emissora"; e

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos, doravante designada simplesmente como "Agente Fiduciário".

A Emissora e o Agente Fiduciário, doravante denominados em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte", firmam o presente Termo de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997 e suas alterações posteriores, bem como em consonância com o Estatuto Social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA I – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos aqui estabelecidos, quando iniciados em maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado que lhes é atribuído a seguir:

"Agência de Rating"	SR Rating Prestação de Serviços Ltda., com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, Avenida Rio Branco nº 89, conjunto 1.002, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 88.814.433/0001-14;
"Agente Fiduciário"	Oliveira Trust DTVM S.A., qualificada no preâmbulo;
"Alienação Fiduciária de Imóveis"	Significa a alienação fiduciária da propriedade de parte dos Imóveis, avaliados nesta data em R\$ 53.006.000,00 (cinquenta e três milhões e seis mil reais), para fins de liquidação forçada (" <u>Valor Mínimo dos Imóveis</u> "), com base em todas as suas acessões, construções,

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC5 - 6/0552v1



	benfeitorias e instalações, presentes e futuras, constituídas pela Eugênio de Medeiros por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos da Lei 9.514/1997, em garantia das Obrigações Garantidas;
"ANBIMA"	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Assembleia Geral"	Assembleia Geral de Titulares de CRI com o propósito de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares de CRI;
"Agente Escriturador"	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, ou quem vier a sucedê-lo, responsável pela escrituração dos CRI;
"Banco Liquidante"	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.671.190/0001-04, ou quem vier a sucedê-lo, responsável pela liquidação dos CRI;
"BM&FBOVESPA"	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
"CCI"	01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionária e 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, emitidas sem garantia, sob a forma escritural, nos termos do § 3º do artigo 18 da Lei 10.931/2004, para representar os Créditos Imobiliários, sendo, respectivamente, 01 (uma) oriunda dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação (" <u>CCI nº 1</u> ") e 01 (uma) oriunda dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação com Cláusulas Suspensiva e Resolutiva (" <u>CCI nº 2</u> " e quando mencionada em conjunto com a CCI nº1, simplesmente " <u>CCI</u> ");
"Central Depositária"	Central Depositária, Câmara de Compensação Liquidação e Gerenciamento de Riscos de Operações do



Handwritten signatures and initials, including a large 'L' and a signature that appears to be 'H'.

	Segmento Bovespa da BM&FBOVESPA;
"Certificado de Recebíveis Imobiliários" ou "CRI"	Valores mobiliários emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, conforme descrito neste Termo de Securitização, nos termos da Lei nº. 9.514/1997;
"CETIP"	CETIP S.A. – Mercados Organizados, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Líbano, nº. 230, 11º andar;
"CETIP 21"	Módulo de registro, distribuição e negociação de ativos mantido e administrado pela CETIP;
"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
"Condições Precedentes"	Condições previstas no item 2.3. do Contrato de Cessão, que devem ser atendidas pela Eugênio de Medeiros antes do pagamento, pela Emissora, do Primeiro Desembolso do Valor de Cessão dos Créditos Imobiliários;
"Condições Precedentes Adicionais"	Condições previstas no item 2.3.1. do Contrato de Cessão, que devem ser atendidas pela Eugênio de Medeiros antes do pagamento, pela Emissora, do Segundo Desembolso do Valor de Cessão dos Créditos Imobiliários;
"Conta Autorizada da Cedente"	Conta corrente, de livre movimentação, nº. 10701-0 mantida pela Eugênio de Medeiros no Itaú Unibanco S.A. (Banco nº. 341), na Agência nº. 0910, na qual serão depositados todos os pagamentos devidos a ela nos termos do Contrato de Cessão;
"Conta Centralizadora"	Conta corrente nº. 02628-5 mantida pela Emissora no Itaú Unibanco S/A (Banco nº. 341), na Agência nº. 0910, na qual serão depositados pelo Devedor e/ou pelo Novo Locatário, durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários;
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis"	Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado, entre a Eugênio de Medeiros e a Emissora;



Handwritten signatures and initials, including a large 'L' and other scribbles.

<p>"Contrato de Cessão"</p>	<p>Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários Representados por Cédulas de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, celebrado em 17 de março de 2014, entre a Emissora e a Eugênio de Medeiros, por meio do qual as CCI foram cedidas à Emissora;</p>
<p>"Contrato de Distribuição"</p>	<p>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, Com Esforços Restritos de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 340ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 17 de março de 2014, entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Eugênio de Medeiros;</p>
<p>"Contrato de Locação"</p>	<p>O Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, celebrado em 28 de novembro de 2012, conforme aditado, entre a Eugênio de Medeiros e a Allianz;</p>
<p>"Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva e Resolutiva"</p>	<p>Contrato de Locação de Imóveis Para Fins Não Residenciais com Cláusulas Suspensiva e Resolutiva e Outras Avenças, firmado nesta data entre a Eugênio de Medeiros e o Novo Locatário, por meio do qual a Eugênio de Medeiros formalizou a locação dos Imóveis ao Novo Locatário, estando os efeitos desta locação sujeito a implementação da condição suspensiva, pela vacância na locação dos Imóveis, de forma a manter-se os Imóveis sempre locados e a não haver qualquer prejuízo ao fluxo financeiro oriundo da locação dos Imóveis;</p>
<p>"Coobrigação" ou "Fiança"</p>	<p>A Fiança prestada pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão, com renúncia expressa a benefícios de ordem e a outros benefícios previstos na legislação em vigor, a fim de garantir o pontual adimplemento de todas as Obrigações Garantidas;</p>
<p>"Coordenador Líder" ou "BR Partners"</p>	<p>BR Partners Banco de Investimento S.A., instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3335, 26º andar, conjunto 261, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.220.493/0001-17;</p>

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOCS - 669532v1



Handwritten signatures and initials are present on the right side of the page, including a large signature at the top right and several smaller initials below it.

<p>"Créditos Imobiliários"</p>	<p>Significam (i) as prestações mensais de aluguel relativas ao período compreendido entre 07 de abril de 2014, inclusive, até 05 de março de 2024, inclusive ("<u>Período Securitizado</u>"), devidas pelo Devedor nos termos do Contrato de Locação e/ou (ii) as prestações mensais de aluguel devidas pelo Novo Locatário nos termos do Contrato de Locação com Cláusulas Suspensiva e Resolutiva, em ambos os casos em decorrência da locação dos Imóveis, e acrescidos de todos os acessórios, tais como correção monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, inclusive dos seguros, despesas, custos, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais decorrentes da locação, exclusivamente, dos Imóveis. Para todos os fins e efeitos de direito, os referidos acessórios que fazem parte dos Créditos Imobiliários incluem todos os encargos contratuais e legais decorrentes do Contrato de Locação e/ou do Contrato de Locação com Cláusulas Suspensiva e Resolutiva, limitando-se ao Período Securitizado e aos Imóveis;</p>
<p>"CRI em Circulação"</p>	<p>Para os fins de apuração de quórum, CRI em Circulação são os CRI emitidos e em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, o Devedor e/ou o Novo Locatário possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuge;</p>
<p>"CVM"</p>	<p>Comissão de Valores Mobiliários;</p>
<p>"Data de Pagamento da Remuneração"</p>	<p>Significa cada uma das datas de pagamento relacionadas na tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização;</p>
<p>"Data de Amortização"</p>	<p>Significa cada uma das datas de amortização correspondentes às Datas de Pagamento da Remuneração relacionadas na tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização;</p>
<p>"Data de Aniversário"</p>	<p>Significa cada uma das datas indicadas na coluna "Data de Pagamento" da tabela constante no Anexo II deste</p>

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOCS - 669552v1



5
[Handwritten signature]

	Termo de Securitização;
"Devedor" ou "Allianz"	Allianz Seguros S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Eugênio da Medeiros, nº 303, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.573.796/0001-66, nos termos do Contrato de Locação, e devedor dos Créditos Imobiliários;
"Dia Útil" ou "Dias Úteis"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
"Emissão"	A presente emissão de CRI, que constitui a 340ª Série da 1ª Emissão da Emissora;
"Empreendimento"	Significa a Torre III do Condomínio W Torre Nações Unidas, localizada na Rua Eugênio da Medeiros nº 303, conforme memorial de incorporação imobiliária registrado no R3 da matrícula 124.264 do 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo;
"Escritura de Emissão"	Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado em 17 de março de 2014, entre a Eugênio da Medeiros e a Instituição Custodiante;
"Eugênio da Medeiros" ou "Cedente"	Eugênio da Medeiros Empreendimento Imobiliário SPE S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.541, cobertura, Brooklin Novo, CEP 04578-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.856.152/0001-00;
"Eventos de Vencimento Antecipado"	Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI, descritos no item 4.1.18, da Cláusula Quarta, abaixo;
"Eventos de Vencimento Antecipado Não Automáticos"	São os Eventos de Vencimento Antecipado ocorridos em razão de quaisquer Hipóteses de Retrocessão de Vencimento Antecipado Não Automático;
"Fundo de Reserva"	Tem o Significado que lhe é atribuído no item 4.1.16 deste Termo;
"Fundo de Sobregarantia"	Tem o Significado que lhe é atribuído no item 4.1.16 deste Termo;

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOCS - 469532v1



"Garantias"	Conforme previstas no item 4.1.16 deste Termo;
"Hipoteca"	Hipoteca constituída sobre os Imóveis, em favor do Itaú Unibanco S.A. instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04 ("Itaú Unibanco") em garantia das obrigações assumidas pela Eugênio de Medeiros nos termos da Cédula de Crédito Bancário de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e Outras Avença nº 101-197939-0-2679 ("CCB");
"Hipóteses de Retrocessão de Vencimento Antecipado Não Automático"	São as hipóteses de retrocessão dos Créditos Imobiliários previstas nos itens 7.1. (c), (d), (e), (g), (i), (j), (k), (l), (n), (o) e (p) do Contrato de Cessão;
"IGP-DI"	Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("FGV");
"IGP-M"	Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela FGV;
"Imóveis"	As unidades autônomas matriculadas sob os números 135.348 ("Escritório 1101C"), 135.349 ("Escritório 1102C"), 135.350 ("Escritório 1201C"), 135.351 ("Escritório 1202C"), e 135.324 ("Loja nº 04"), bem como a fração ideal das seguintes unidades autônomas: (i) matrícula nº 135.326, com fração ideal de 36,045% (trinta e seis vírgula zero quarenta e cinco por cento) ("Loja nº 06"); (ii) matrícula nº 135.356, com fração ideal de 13,029% (treze vírgula zero vinte e nove por cento) ("Escritório Duplex 1501C") e (iii) matrícula nº 135.327, com fração ideal de 66,673% (sessenta e seis vírgula seiscentos e setenta e três por cento) ("Loja nº 07"), todas pertencentes ao 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP e localizados Rua Eugênio de Medeiros, 303 - Pinheiros SP - CEP 05425-000;
"Indenização por Resolução"	O pagamento que deverá ser feito pela Eugênio de Medeiros à Emissora nas hipóteses de Resolução da Cessão, cujo valor será equivalente ao montante

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DDCS - 000552v1



	correspondente ao Preço de Restituição, calculado conforme estabelecido no item 7.3. do Contrato de Cessão;
"Instituição Custodiante"	Oliveira Trust DTVM S.A., qualificada no preâmbulo, responsável pela custódia das CCI, nos termos da Escritura de Emissão, bem como do presente Termo de Securitização;
"Instrução CVM 414"	Instrução da CVM nº. 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI;
"Instrução CVM 476"	Instrução da CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação;
"Investimentos Permitidos"	Investimentos financeiros em certificados de depósito bancário ou operações compromissadas de emissão, administrados ou contratados junto ao Banco Itaú BBA S.A. ("Itaú BBA") ou ao Itaú Unibanco, para aplicação pela Emissora dos recursos do Valor de Cessão, nos termos do item 2.2.3. do Contrato de Cessão; do Fundo de Reserva e do Fundo de Sobregarantia, nos termos das cláusulas 4.1.16.4.1. e 4.1.16.5.1. deste Termo;
"Lei nº. 4.728/1965"	Lei nº. 4.728, de 14 de julho de 1965, que disciplina o mercado de capitais e estabelece medidas para o seu desenvolvimento;
"Lei nº. 10.931/2004"	Lei nº. 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei nº. 911, de 1 de outubro de 1969, a lei nº. 4.591, de 16 de dezembro de 1964, a Lei nº. 4.728/1965, a lei nº. 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
"Lei nº. 9.514/1997"	Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
"Novo Locatário"	Stan Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DDCS - 669552v1



8

Handwritten signature and initials.

	CNPJ/MF sob o nº 43.108.083/0001-40, com endereço à Avenida das Nações Unidas, nº 11.541, cobertura, sala 01, Brooklin Novo, São Paulo/SP;
"Obrigações Garantidas"	As Garantias foram constituídas para garantir o pagamento integral e pontual: (i) seja no vencimento original estipulado, ou em qualquer outra data, por força de vencimento antecipado, ou por qualquer outro motivo, dos Créditos Imobiliários e das demais obrigações do Devedor e/ou do Novo Locatário decorrentes do Contrato de Locação e/ou do Contrato de Locação com Cláusulas Suspensiva e Resolutiva, conforme o caso; (ii) da eventual obrigação de pagamento do Preço de Restituição; (iii) da eventual obrigação de pagamento da Indenização por Resolução; (iv) da eventual obrigação de pagamento do Valor da Recompra; e (v) das demais obrigações da Cedente decorrentes do Contrato de Cessão e dos demais documentos relativos à emissão dos CRI de que seja parte, e (vi) de todos os demais custos, despesas e encargos oriundos do Contrato de Locação, do Contrato de Locação com Cláusulas Suspensiva e Resolutiva, do Contrato de Cessão, da excussão de quaisquer das Garantias, além de eventuais tributos, taxas e comissões, nos termos do item 4.1. do Contrato de Cessão;
"Parcela Mensal de Amortização"	Cada uma das 120 (cento e vinte) parcelas mensais de amortização dos Créditos Imobiliários, as quais serão pagas em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração. A primeira data de pagamento da Parcela Mensal de Amortização será o dia 10 de abril de 2014;
"Patrimônio Separado"	É a totalidade dos Créditos Imobiliários e as Garantias submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº. 9.514/1997;
"Preço de Restituição"	O pagamento a ser feito pela Eugênio de Medeiros à Emissora, na hipótese de verificação de uma Hipótese de Retrocessão, nos termos do item 7.3. do Contrato de Cessão, que será equivalente ao valor do Saldo Devedor Atualizado dos CRI, acrescido de eventuais encargos

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOCS - 00955201



9
[Handwritten signature]

	moratórios, conforme aplicáveis, e deverá ser efetuado em moeda corrente nacional;
"Primeira Data de Pagamento da Remuneração"	Será o dia 10 de abril de 2014;
"Primeiro Desembolso"	O primeiro desembolso do Valor de Cessão, conforme definido na alínea (i) do item 2.2.1. do Contrato de Cessão;
"Recompra"	A obrigação da Eugênio de Medeiros em efetuar a recompra da totalidade dos Créditos Imobiliários, na ocorrência dos eventos descritos no item 8.1. do Contrato de Cessão;
"Regime Fiduciário"	Regime fiduciário instituído pela Lei nº. 9.514/1997, que segrega os Créditos Imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI do patrimônio da Emissora até o pagamento integral dos respectivos CRI, isentando os Créditos Imobiliários de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
"Resolução da Cessão"	A cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI objeto do Contrato de Cessão será resolvida nas seguintes hipóteses: (i) caso os Créditos Imobiliários, Contrato de Locação e /ou o Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva e Resolutiva sejam considerados nulos ou inexigíveis, ou (ii) caso os Créditos Imobiliários, o Contrato de Locação e/ou o Contrato de Locação e /ou, caso vigente, o Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva e Resolutiva, tenham sua exequibilidade suspensa ou proibida por qualquer autoridade brasileira, liminamente ou de forma definitiva, ou (iii) caso ocorra quaisquer das hipóteses de rescisão, sem pagamento de qualquer multa ou penalidade pelo Devedor e/ou pelo Novo Locatário;
"Saldo Devedor"	Corresponde ao Saldo Devedor Atualizado dos CRI, o qual será calculado conforme item 4.1.8. deste Termo de Securitização;
"Segundo Desembolso"	O segundo desembolso do Valor de Cessão, conforme definido na alínea (ii) do item 2.2.1. do Contrato de

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC# - 669552v1



10

	Cessão;
"Termo de Securitização"	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
"Titulares de CRI"	Os detentores de CRI da presente Emissão;
"Valor de Cessão"	Montante pago pela Emissora à Eugênio de Medeiros pela aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários, equivalente ao valor recebido em razão da subscrição e integralização da totalidade dos CRI objeto da Oferta Restrita, correspondente ao valor nominal unitário dos CRI ajustado pela remuneração definida no item 4.1.9. abaixo, desde a respectiva data de emissão até a data da integralização, descontados os custos de emissão dos CRI, conforme item 2.2. do Contrato de Cessão, e que será pago até o Dia Útil imediatamente seguinte à data em que for verificado o cumprimento de todas as Condições Precedentes dispostas no item 2.3. do Contrato de Cessão, sendo certo que, enquanto não cumpridas todas as Condições Precedentes, o Valor de Cessão permanecerá na Conta Depósito;
"Valor da Recompra"	Valor devido pela Eugênio de Medeiros na hipótese do exercício da Recompra, que será equivalente ao Preço de Restituição; e
"Valor Mínimo do Fundo de Reserva"	O valor equivalente a 2 (duas) prestações mensais de aluguel devidas pelo Devedor, conforme o Contrato de Locação, atualizadas pela variação do IGP-M, que deverá ser mantido no Fundo de Reserva até o cumprimento integral de todas as Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA II – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOCS - 669532v1



CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal de R\$ 59.545.526,16 (cinquenta e nove milhões, quinhentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e vinte e seis reais e dezesseis centavos) na Data da Emissão, indicada no item 4.1.4.1., abaixo ("Valor Nominal").

3.2. As prestações mensais dos Créditos Imobiliários a serem pagas pelo Devedor e/ou pelo Novo Locatário, suas respectivas datas de vencimento, a identificação completa dos Imóveis ao qual estão vinculados os Créditos Imobiliários e as demais características necessárias ao seu pleno conhecimento encontram-se descritas no Anexo I a este Termo de Securitização.

3.3. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e encontram-se custodiadas pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registradas na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº. 10.931/2004.

3.4. Os Créditos Imobiliários e, por conseguinte, as CCI, têm seu valor principal ajustado pelo IGP-M, calculado nos termos do Contrato de Locação e/ou do Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva e Resolutiva.

3.5. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram transferidos à Emissora pela Eugênio de Medeiros nos termos do Contrato de Cessão. A transferência da CCI para a Emissora foi realizada por meio dos sistemas de negociação administrados pela CETIP.

3.6. Em razão da celebração do Contrato de Cessão, a Emissora pagará à Eugênio de Medeiros, quando do atendimento das Condições Precedentes e das Condições Precedentes Adicionais, o Valor de Cessão, nos prazos estabelecidos nos itens 2.2., 2.3. e 2.3.1. do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, a Emissora emite os CRI que integram a 340ª Série de sua 1ª Emissão, com as características descritas a seguir.

4.1.1. Quantidade de CRI

4.1.1.1. Serão emitidos 39 (trinta e nove) CRI.

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC5 - 009552v1



4.1.2. Valor Global da Série

4.1.2.1. A 340ª série da 1ª emissão terá valor total de R\$ 39.449.705,33 (trinta e nove milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil, setecentos e cinco reais e trinta e três centavos) na Data de Emissão ("Valor Total da Oferta").

4.1.3. Valor Nominal Unitário

4.1.3.1. Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.011.530,9059 (um milhão, onze mil, quinhentos e trinta reais e nove mil e cinquenta e nove mil milésimos de reais) ("Valor Nominal Unitário"), na Data de Emissão.

4.1.4. Data, Local de Emissão e Registro para Distribuição e Negociação

4.1.4.1. Para todos os fins legais, a data de emissão dos CRI é o dia 17 de março de 2014 ("Data de Emissão"). O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.1.4.2. Os CRI serão registrados para custódia eletrônica, distribuição primária e para negociação secundária na CETIP, seguindo os procedimentos adotados pela CETIP.

4.1.5. Forma

4.1.5.1. Os CRI serão da forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo (i) extrato em nome do Titular de CRI emitido pela CETIP quando os títulos estiverem custodiados eletronicamente na CETIP (ii) para os CRI depositados na Central Depositária, será emitido extrato de custódia em nome do Titular de CRI, que igualmente servirá como comprovante de titularidade de CRI e, (iii) pelo Agente Escriturador quando os CRI não estiverem custodiados na CETIP e/ou na Central Depositária conforme o caso.

4.1.6. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

4.1.6.1. Os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, corrigido monetariamente pelo IGP-M e acrescido da Remuneração, nos termos do item 4.1.9.1. deste Termo de Securitização, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Subscrição").

4.1.6.2. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP e/ou pela Central Depositária, conforme o caso.

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOCIS - 66893521



4.1.7. Prazo o Vencimento

4.1.7.1. Os CRI terão prazo de 2.504 (dois mil quinhentos e quatro) dias úteis contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, no dia 08 de março de 2024 ("Data de Vencimento").

4.1.8. Atualização do Saldo Devedor

4.1.8.1. O cálculo do saldo devedor dos CRI atualizado monetariamente será efetuado com base na seguinte fórmula:

$$SD_{\text{aCRI}} = SD \times C$$

onde:

" SD_{aCRI} ": é o Saldo Devedor dos CRI atualizado para a Data de Aniversário no mês atual, antes da amortização correspondente ao mês atual. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

" SD ": é o Saldo Devedor dos CRI na Data de Emissão ou após a última amortização. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

" C ": é o fator de variação acumulada do IGP-M, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_n}$$

NI_n : é o valor do número índice do IGP-M do segundo mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário do CRI;

NI_n : é o valor do número índice do IGP-M do terceiro mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário do CRI;

4.1.8.1.1. Todos os resultados decorrentes das fórmulas dispostas neste item 4.1.8. serão arredondados e/ou truncados conforme indicado no Caderno de Fórmulas da CETIP aplicável.

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOCS - 669551vt



4.1.8.2. Atualização do Valor Nominal Unitário

4.1.8.2.1. O Valor Nominal Unitário será atualizado utilizando-se a seguinte fórmula:

$$VNU = \frac{SDa_{CWR}}{T}$$

VNU: é o valor Nominal Unitário atualizado, corrigido monetariamente pelo IGP-M e acrescido da Remuneração;

SDaCRI: é o "Saldo Devedor Atualizado dos CRI", incluindo a correção monetária e a Remuneração;

T: é o número total de CRI emitidos (subscritos e integralizados).

4.1.9. Remuneração

4.1.9.1 A remuneração dos CRI ("Remuneração") compreenderá juros remuneratórios apurados em cada data_n indicada no Anexo II a este Termo de Securitização equivalente a 7,75% (sete inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) ao ano, a qual será calculada a partir de um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis até a data de atualização do Saldo Devedor Atualizado dos CRI, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por Dias Úteis decorridos e a seguinte fórmula:

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

onde:

"J": é valor dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"Sda_{CRI}": conforme Cláusula 4.1.8. acima.

"Fator de Juros": é o fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{du}{252}} \right] \right\}$$

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC5 - 669532v1



onde,

"i": é 7,7500;

"dut": é o número de Dias Úteis entre a Data de Emissão ou a última data de pagamento (inclusive) e a data de cálculo (exclusive);

4.1.9.2. A Remuneração será devida desde a data de emissão e paga em parcelas mensais a partir da Primeira Data de Pagamento da Remuneração (inclusive), sendo o pagamento da Remuneração devido em cada data de pagamento ("data_n") relacionadas na tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização (sendo cada data indicada no Anexo II uma "Data de Pagamento da Remuneração"), observado o disposto no item 4.1.14. abaixo, referente à prorrogação de prazos.

4.1.9.3. Para todos os fins de direito, a Data de Pagamento da Remuneração corresponde a todo 3º (terceiro) Dia Útil subsequente ao dia 05 (cinco) de cada mês, sendo que, se o dia 05 (cinco) não for um Dia Útil, a Data de Pagamento da Remuneração corresponderá ao 3º (terceiro) Dia Útil subsequente ao 1º (primeiro) Dia Útil posterior ao dia 05 (cinco), com exceção da data de vencimento.

4.1.9.3.1 Fica ajustado, ainda, que não serão devidos juros de mora, multas ou quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos no período compreendido entre as respectivas datas de recebimento pela Emissora dos valores referentes às prestações mensais de aluguel decorrentes do Contrato de Locação pelo Devedor e/ ou do Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva e Resolutiva pelo Novo Locatário e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração.

4.1.10. Amortização

4.1.10.1. O Valor Nominal Unitário de cada CRI será amortizado em 120 (cento e vinte) parcelas mensais as quais serão pagas em cada uma das Datas de Pagamento da Remuneração, conforme item 4.1.9.2. acima (sendo cada data considerada uma "Data de Amortização").

4.1.10.2. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_j = \left[SDa \times \left(\frac{Ta_j}{100} \right) \right]$$

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC'S - 669552v1



16

onde,

"AMI": é o valor da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

"SDa": conforme Cláusula 4.1.8. acima.

"TAI": é a n-ésima taxa de amortização, conforme informada na tabela constante do Anexo II a este Termo de Securitização, informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

4.1.11. Multa e Juros Moratórios

4.1.11.1. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, tendo havido adimplemento pelo Devedor das prestações mensais de aluguel decorrentes do Contrato de Locação, bem como eventual correção monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e indenizações devidas pelo Devedor, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, a: (i) se o atraso for de até 05 (cinco) dias úteis o valor será acrescido de multa de 2% (dois por cento) do débito, sendo que o débito será corrigido monetariamente de acordo com a variação positiva e acumulada do IGP-M, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação vigor, acrescidos dos juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total do débito, até a data do seu efetivo pagamento, conforme estabelecido no Contrato de Locação e no Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva e Resolutiva; e (ii) se o atraso for superior a 05 (cinco) dias úteis o valor será acrescido de multa de 10% (dez por cento) do débito, sendo que o débito será corrigido monetariamente de acordo com a variação positiva e acumulada do IGP-M, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação vigor, acrescidos dos juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total do débito, até a data do seu efetivo pagamento, conforme estabelecido no Contrato de Locação e no Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva e Resolutiva.

4.1.12. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

4.1.12.1. Sem prejuízo do disposto no item 4.1.14. abaixo, o não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC3 - 669532v1



4.1.13. Local de Pagamento

4.1.13.1. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP e/ou pela Central Depositária, conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na CETIP ou na Central Depositária, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração ou acréscimo sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

4.1.14. Prorrogação dos Prazos

4.1.14.1. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

4.1.14.2. Para os efeitos desse Termo de Securitização, considera-se dia útil qualquer dia que não coincidir com sábado, domingo e feriado declarado nacional.

4.1.15. Regime Fiduciário

4.1.15. Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

4.1.16. Garantia Flutuante e Demais Garantias

4.1.16.1. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora.

4.1.16.2. Além do Regime Fiduciário, as Obrigações Garantidas contarão com garantia adicional, que consiste na: (i) Alienação Fiduciária dos Imóveis; (ii) o Fundo de Reserva; (iii) o Fundo de Sobregarantia; (iv) a Fiança e Coobrigação da Cedente; (v) o Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva e Resolutiva; e (vi) Seguro.

Alienação Fiduciária de Imóveis

4.1.16.3. Após a liberação das Hipoteca inscritas junto às matrículas dos Imóveis, a Cedente, alienará fiduciariamente em garantia dos pagamentos das Obrigações Garantidas, em benefício da Emissora, por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, a propriedade fiduciária, domínio resolúvel e posse indireta de parte dos Imóveis, avaliados, nesta data, em R\$ 51.945.000,00 (cinquenta e um milhões, novecentos e quarenta e cinco mil reais), para fins de liquidação forçada. A liberação da Hipoteca será realizada na forma prevista na alínea (i) do item 2.2.1. do Contrato de Cessão, sendo que a

18

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC'S - 669582v1



M

Handwritten signature or initials.

Handwritten signature or initials.

apresentação, pela Eugênio de Medeiros, dos respectivos termos de liberação das Hipotecas é Condição Precedente Adicional para a liberação do Segundo Desembolso. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 90 (noventa dias) dias corridos após a assinatura do presente Termo de Securitização, prazo este prorrogável por mais um único período de 90 (noventa) dias corridos, desde que o responsável comprove estar diligenciando o cumprimento das exigências apresentadas pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, dentro dos prazos legais, devendo ser entregue ao Agente Fiduciário e à Emissora cópia do referido contrato registrado, bem como a matrícula constando o registro da alienação, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de seu efetivo registro ou de seu efetivo arquivamento, respectivamente.

Fundo de Reserva

4.1.16.4. A Emissora deverá descontar do Valor de Cessão e manter na Conta Centralizadora quantia suficiente para garantir o pagamento de 2 (duas) prestações mensais dos Créditos Imobiliários, equivalentes na presente data a R\$ 992.425,00 (novecentos e noventa e dois mil, quatrocentos e vinte e cinco reais), que será utilizado pela Emissora em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas.

4.1.16.4.1. O Fundo de Reserva será mantido até o cumprimento integral de todas as Obrigações Garantidas, devendo sempre corresponder a 2 (duas) prestações mensais de aluguel devidas pelo Devedor, conforme o Contrato de Locação e/ou pelo Novo Locatário, conforme o Contrato de Locação com Cláusulas Suspensiva e Resolutiva, atualizadas anualmente pela variação do IGP-M ("Valor Mínimo do Fundo de Reserva"), sendo certo que os valores integrantes do Fundo de Reserva, poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

4.1.16.4.1.1. O Fundo de Reserva será recomposto, caso necessário, conforme disposto na alínea (i) do item 4.1.16.5., abaixo.

4.1.16.4.2. Os valores que compuserem o Fundo de Reserva deverão ser utilizados integralmente para o adimplemento das Obrigações Garantidas, observado o disposto nos Itens 4.1.16.5.3. e 4.1.16.7.2., abaixo. Os eventuais recursos pagos em atraso pelo Devedor e/ou pelo Novo Locatário deverão ser utilizados para reconstituir o Fundo de Reserva, não estando a Cedente obrigada a repor os valores utilizados em referido Fundo de Reserva, exceto pelo disposto no item 4.1.16.6 abaixo.

Fundo de Sobregarantia

4.1.16.5. Dos valores depositados na Conta Centralizadora, oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme Cláusula 3.1. do Contrato de Cessão, 95%

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

BOX:3 - 669552v1



19

(noventa e cinco por cento) serão destinados para o pagamento das prestações mensais dos CRI, e 5% (cinco por cento) serão destinados, respectivamente, para:

(i) que o Fundo de Reserva seja recomposto ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva, se for o caso;

(ii) a composição do Fundo de Sobregarantia, dentro da Conta Centralizadora, a ser gerenciado pela Emissora, fundo este que deverá possuir quantia suficiente para garantir o pagamento de até 12 (doze) prestações mensais de aluguel dos Imóveis ("Valor Máximo do Fundo de Sobregarantia"). O Fundo de Sobregarantia será utilizado pela Emissora em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, observado o disposto nos itens 4.1.16.5.3. e 4.1.16.7.2., abaixo; e

(iii) a Conta Autorizada da Cedente, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis após a data de pagamento dos CRI caso não seja necessário recompor o Valor Mínimo do Fundo de Reserva e o Fundo de Sobregarantia exceda ao Valor Máximo do Fundo de Sobregarantia.

4.1.16.5.1. O Fundo de Sobregarantia será mantido até o cumprimento integral de todas as Obrigações Garantidas, sendo certo que os valores integrantes do Fundo de Sobregarantia poderão ser aplicados nos Investimentos Permitidos.

4.1.16.5.2. O Valor Máximo do Fundo de Sobregarantia poderá ser ultrapassado na hipótese de rescisão ou rescisão antecipada do Contrato de Locação, pelo Devedor, uma vez que a multa indenizatória que será paga, pelo Devedor, nos termos da Cláusula 14.2. do Contrato de Locação, deverá ser, integralmente, transferida para a Conta Centralizadora e comporá o Fundo de Sobregarantia, até o cumprimento integral de todas as Obrigações Garantidas.

4.1.16.5.3. Tendo em vista que os Créditos Imobiliários serão atualizados pelo IGP-M anualmente, e os CRI serão atualizados mensalmente, existe a possibilidade de descasamento entre o valor dos recursos arrecadados em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e o valor necessário para amortização dos CRI ("Descasamento"). Na hipótese de Descasamento, o Fundo de Reserva e o Fundo de Sobregarantia também poderão ser utilizados para cobrir eventual Descasamento, garantindo, assim, que o fluxo de pagamentos devidos sob os Créditos Imobiliários sempre corresponderá exatamente ao montante necessário ao pagamento, pela Securitizadora, dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

0005 - 669532v1



20

AS

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'L' or a similar symbol, located on the right side of the page.

Fiança e Coobrigação da Cedente

4.1.16.6. A Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, assumiu, como coobrigada, fiadora e principal pagadora, em caráter solidário com o Devedor e com o Novo Locatário, sem qualquer benefício de ordem, e renúncia expressa aos direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 333, parágrafo único, 366, 821, 827, 829, parágrafo único, 830, 834, 835, 836, 837, 838 e 839 do Código Civil e artigos 77 e 595 da Lei n.º 5.869, de 11 de janeiro de 1973, conforme alterada ("Código de Processo Civil"), todas as Obrigações Garantidas. A Fiança deve ser honrada, impreterivelmente, até o 2º (segundo) Dia Útil, após o inadimplemento das Obrigações Garantidas, observado o disposto na cláusula 4.1.16.6.2, abaixo.

4.1.16.6.1. A ocorrência de qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas deverá ser informada, imediatamente, à Cedente, mediante notificação, via e-mail e com comprovação de leitura pela Emissora, nos termos do Contrato de Cessão.

4.1.16.6.2. Em decorrência da Fiança, a Cedente responde, como fiadora e principal pagadora, pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários de responsabilidade do Devedor e/ou do Novo Locatário, tudo nos seus vencimentos, responsabilizando-se pelo pagamento do principal, do seu reajuste monetário, dos juros convencionais, dos juros moratórios, das multas contratuais (incluindo, sem limitação, a multa prevista para o Novo Locatário em caso de rescisão do Contrato de Locação com Cláusulas Suspensiva e Resolutiva) e legais, enfim, por todos os encargos imputáveis ao Devedor e/ou ao Novo Locatário, conforme aplicável.

4.1.16.6.3. Na hipótese de atraso de pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor ou pelo Novo Locatário, a Eugênio de Medeiros, via transferência bancária, no prazo mencionado na Cláusula 4.1.4.1. acima, em nome do Devedor ou do Novo Locatário, conforme o caso, arcarão com o montante correspondente a cada uma das prestações em mora, com todos os seus acessórios.

4.1.16.6.4. Fica assegurado à Eugênio de Medeiros o direito de regresso contra o Devedor e/ou o Novo Locatário, conforme o caso, caso tenham adimplido qualquer obrigação não cumprida pelo Devedor e/ou o Novo Locatário perante a Cessionária, podendo propor contra estes todas as medidas judiciais cabíveis para recebimento do seu crédito, ficando certo que, mediante o pagamento de qualquer parcela de Crédito Imobiliário inadimplido à Emissora, a Eugênio de Medeiros se sub-rogará automaticamente nos direitos de recebimento dos valores das respectivas parcelas de Créditos Imobiliários pagas.

Ouvیدoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DXICS - 689532.v1



21

[Handwritten signatures and initials]

4.1.16.6.4. A Fiança constitui uma promessa de pagamento, autônoma e abstrata, cuja validade e efeitos independem da validade e efeitos dos documentos da operação, da perfeita formalização destes, ou da existência e exigibilidade das Obrigações Garantidas, devendo a Eugênio de Medeiros cumprir todas as suas obrigações decorrentes da Fiança sem oposição de qualquer exceção ou objeção.

4.1.4.7. No caso de invalidade ou ineficácia, total ou parcial, dos documentos da operação, ou da inexistência ou inexigibilidade de qualquer das Obrigações Garantidas, por qualquer razão, a Cedente responderá, como uma obrigação independente, pelos valores devidos no âmbito desta Fiança, acrescidos dos juros e encargos aplicáveis.

Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva e Resolutiva

4.1.16.7. A Cedente, nesta data, celebrou o Contrato de Locação com Cláusulas Suspensiva e Resolutiva com o Novo Locatário, estando os efeitos desta locação sujeitos à implementação da condição suspensiva, qual seja, a vacância na locação dos Imóveis objeto do Contrato de Locação de forma a manter-se os Imóveis sempre locados e a não haver qualquer prejuízo ao fluxo financeiro oriundo da locação dos Imóveis.

4.1.16.7.1. Caso ocorra a vacância dos Imóveis, por qualquer razão, o Contrato de Locação com Cláusulas Suspensiva e Resolutiva tornar-se-á em pleno vigor, automaticamente, independentemente de prévia notificação ou aviso, ou seja, a condição suspensiva deixará de existir, sendo certo que, neste caso, o Novo Locatário assumirá todas as obrigações, deveres e direitos previstos no referido instrumento, especialmente com relação ao pagamento dos aluguéis mensais, observado o disposto na Cláusula 4.1.5.4., abaixo, e demais encargos devidos, sendo que mesmo que a Cedente e/ou o Novo Locatário, conforme o caso, venham a encontrar um sublocatário para os Imóveis, o Novo Locatário continuará responsável, perante a Cedente, por todas as obrigações, deveres e direitos previstos no presente instrumento até que se expire o prazo de vigência do Contrato de Locação com Cláusulas Suspensiva e Resolutiva.

4.1.16.7.2. Caso a Eugênio de Medeiros e/ou o Novo Locatário, conforme o caso, venham a encontrar um sublocatário para os Imóveis, a condição suspensiva não mais voltará a gerar efeitos, ou seja, o Contrato de Locação com Cláusulas Suspensiva e Resolutiva estará sempre em vigor até o fim de seu prazo ou até a implementação da condição resolutiva.

4.1.16.7.2. Apesar de o Contrato de Locação com Cláusulas Suspensiva e Resolutiva entrar em pleno vigor caso ocorra a vacância dos Imóveis, por qualquer razão, fica, desde já, certo e ajustado, que a obrigação de pagamento

22

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC5 - 6695531v1



do aluguel, ou seja, o início do pagamento do aluguel pelo Novo Locatário ocorrerá apenas quando o Fundo de Reserva e o Fundo de Sobregarantia possuírem, juntos, quantia suficiente para garantir apenas o pagamento de 05 (cinco) prestações mensais. Ao atingirem a quantia de 05 (cinco) prestações, o Fundo de Reserva e o Fundo de Sobregarantia deverão ser recompostos nos termos do Item 4.1.16.5, acima.

Seguro

4.1.16.8. O Devedor e o Novo Locatário se obrigaram a contratar seguro patrimonial do Empreendimento, no valor total de R\$ 96.000.000,00 (noventa e seis milhões de reais) ("Seguro"), sendo que a Cedente deverá solicitar a eles que a Emissora seja indicada como beneficiária exclusiva da fração do Seguro relativa aos Imóveis ou que eles endossem a fração do Seguro relativa aos Imóveis já existente à Emissora. Caso seja necessário, por questões de ordem operacional, que a Eugênio de Medeiros permaneça na qualidade de beneficiária de quaisquer apólices do Seguro contratado para os Imóveis, fica ajustado, desde já, que toda e qualquer indenização recebida pelo Eugênio de Medeiros ou (i) deverá ser utilizada pela Cedente para custear eventual reconstrução da parte dos Imóveis atingida pelo sinistro, e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, ou (ii) deverá ser repassada à Emissora, dentro de até 05 (cinco) dias a contar do efetivo recebimento pela Cedente para efetuar a amortização dos CRI, caso o prazo para a reconstrução dos Imóveis seja superior a 24 (vinte e quatro) meses.

4.1.16.9. Exceto pelo disposto no item 4.1.16.7.2., acima, em qualquer hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a Emissora deverá se utilizar dos seguintes recursos, observada a seguinte ordem de prioridade, para cumprir com as obrigações de pagamento dos CRI: (1º) recursos oriundos do Fundo de Reserva; (2º) recursos oriundos do Fundo de Sobregarantia; e (3º) recursos oriundos da excussão da Fiança e/ou da Alienação Fiduciária de Imóveis.

4.1.16.10. Até a liquidação de todas as Obrigações Garantidas, a Eugênio de Medeiros e a Emissora concordam, desde já (i) que não haverá liberação parcial e/ou proporcional das Garantias, salvo se referida liberação for previamente aprovada em Assembleia dos Titulares dos CRI, convocada, na forma deste Termo de Securitização, exclusivamente para este fim; e (ii) em não realizar qualquer ato ou incorrer em qualquer omissão que acarrete ou possa resultar na redução das Garantias.

4.1.16.11. Após a liquidação de todas as Obrigações Garantidas, o saldo remanescente do Fundo de Reserva e/ou do Fundo de Sobregarantia deverá ser repassado pela Cessionária à Cedente no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contado da mencionada liquidação, mediante depósito em conta de livre movimentação a ser indicada pela Cedente.

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOCS - 669553v1



23

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

4.1.17. Destinação dos Recursos

4.1.17.1. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para a aquisição dos Créditos Imobiliários e, portanto, para o pagamento do Valor de Cessão nos termos do Contrato de Cessão.

4.1.18. Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI

4.1.18.1. Observado o disposto nos itens 4.1.18.2. a 4.1.18.4. abaixo, as seguintes hipóteses serão consideradas eventos de vencimento antecipado dos CRI ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

- (a) qualquer hipótese em que seja devido e não pago o Preço de Restituição e/ou a Indenização por Resolução relativamente aos Créditos Imobiliários, nos termos e sob as condições estabelecidas no Contrato de Cessão; e
- (b) na ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no Item 8.1. do Contrato de Cessão sem que seja efetuada a Recompra dos Créditos Imobiliários no prazo estabelecido no item 8.2.1. do Contrato de Cessão.

4.1.18.2. A ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos acima, com exceção das hipóteses nas quais seja devido o Preço de Restituição em razão da ocorrência de quaisquer Hipóteses de Retrocessão de Vencimento Antecipado Não Automático, acarretará o vencimento antecipado automático dos CRI, independentemente de qualquer consulta aos Titulares de CRI, observado o disposto no item 4.1.18.5. abaixo.

4.1.18.3. Exclusivamente em relação às Hipóteses de Retrocessão de Vencimento Antecipado Não Automáticos, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão convocar Assembleia dos Titulares dos CRI, tão logo tenham conhecimento do fato, nos termos da Cláusula X abaixo, para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado dos CRI, bem como acerca de qualquer outra medida que os Titulares dos CRI em Circulação julguem necessárias na defesa de seus interesses. Caso a Emissora e o Agente Fiduciário deixem de convocar a Assembleia Geral aqui mencionada, referida assembleia poderá ser convocada por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do total dos CRI em Circulação.

4.1.18.4. A Assembleia dos Titulares dos CRI mencionada no item 4.1.18.3. acima será instalada observado o quorum previsto no item 10.4. abaixo e deverá deliberar pela declaração do vencimento antecipado dos CRI e as demais matérias pertinentes, sendo que o vencimento antecipado não será determinado apenas se Titulares de CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) do total dos CRI em Circulação tenham votado contra a declaração de vencimento antecipado. Caso esse quorum não seja alcançado ou a Assembleia não seja realizada por qualquer motivo dentro de até 30 (trinta) dias a contar do Evento de Vencimento Antecipado, o

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOCS - 0009552v1



Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do presente Termo de Securitização e iniciará os procedimentos de execução das Garantias.

4.1.18.5. Caso venha ocorrer ou ser declarado, conforme o caso, um Evento de Vencimento Antecipado, a excussão das Garantias deverá ser imediata e automática, independentemente de realização de Assembleia Geral de Titulares de CRI, observado o disposto no item 4.1.18.8, acima.

4.1.19. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

4.1.19.1. As seguintes hipóteses serão consideradas eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credoras, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo de Securitização, não sanado no prazo de 1 (um) Dia Útil, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido as prestações devidas pelo Devedor nos termos do Contrato de Locação e/ou do Novo Locatário nos termos do Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva e Resolutiva desde que a Emissora tenha recebido da Eugênio de Medeiros o Preço de Restituição e/ou a Indenização por Resolução e/ou o Valor de Recompra, conforme o caso; e
- (e) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, não sanada em 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

4.1.19.2. Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral para deliberar

Ovidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

noc3-469552v1



sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Geral deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Geral nos termos da primeira convocação.

4.1.19.3. Na Assembleia Geral, que será instalada observado o quorum previsto no Item 10.4. deste Termo de Securitização, os Titulares de CRI poderão optar, por deliberação de Titulares de CRI que representem, no mínimo, a maioria simples dos CRI em Circulação, por não declarar liquidação do Patrimônio Separado.

4.1.19.4. Na hipótese de a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

4.1.20. Publicidade

4.1.20.1. Os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora deverão ser publicados no jornal "O Dia" de São Paulo, assim como prontamente informados diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

4.1.20.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

4.1.21. Classificação de Risco

4.1.21.1. Os CRI desta Emissão foram objeto de classificação de risco realizada pela Agência de Rating, que atribuiu a nota "brAA-", na Data de Emissão.

4.1.21.2. O relatório completo será disponibilizado ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação e estará disponível no website da Emissora.

4.1.21.3. O relatório de classificação de risco será atualizado semestralmente ou sempre que revisões adicionais forem necessárias, no curso desta Emissão, devendo, após cada atualização, o mesmo ser enviado ao Agente Fiduciário e à CVM, via IPE, além de disponibilizado no website da Emissora. Todos os custos decorrentes da atualização e manutenção da classificação de risco serão suportados pela Cedente diretamente.

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOCS - 669552 v1



26

M

H

4.1.22. Índice de Atualização Monetária

4.1.22.1. Na hipótese de o IGP-M ser extinto ou considerado inaplicável, os valores passarão a ser corrigidos pelo índice que o substituir e, em não havendo, de acordo com a variação positiva e acumulada do IGP-DI, nos termos do Contrato de Locação e do Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva e Resolutiva.

4.1.23. Recompra dos Créditos Imobiliários

4.1.23.1. Na ocorrência do evento descrito no item 8.1. do Contrato de Cessão (Opção de Compra dos Imóveis, pelo Devedor), a Cedente deverá efetuar a Recompra dos Créditos Imobiliários. Assim, na hipótese de exercício da Opção de Compra dos Imóveis, pelo Devedor, nos termos do Contrato de Locação, a Cedente deverá notificar a Cessionária em até 10 (dez) Dias Úteis a contar da comunicação do Devedor, para que ela, em conjunto com o Agente Fiduciário, notifiquem a Cedente, por escrito, obrigando que ela exerça a Recompra mediante pagamento do Valor da Recompra, conforme definido abaixo ("Comunicação de Recompra").

4.1.23.1.1. A Recompra deverá ser efetuada mediante o pagamento do montante correspondente ao Preço de Restituição que será acrescido de um prêmio equivalente a 2% (dois por cento) do Saldo Devedor e calculado nos termos do item 4.1.8., acima ("Valor da Recompra"), no prazo estabelecido no item 7.4. do Contrato de Cessão.

4.1.23.2. Caso a Eugênio de Medeiros não efetue a Recompra, conforme estabelecido no item 8.1. do Contrato de Cessão, a Emissora deverá promover imediatamente a excussão das Garantias, observado o disposto no item 4.1.16.8, acima.

4.1.23.3. A Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes do pagamento do Valor da Recompra, exclusivamente para realizar a amortização extraordinária dos CRI, no montante exato dos recursos recebidos.

4.1.23.4. Uma vez efetuada a Recompra, e devidamente pago pontual e integralmente o Valor da Recompra, a Eugênio de Medeiros sub-rogar-se-á, automaticamente, nos direitos da Emissora em relação aos Créditos Imobiliários, passando a ser a única e exclusiva titular de todo e qualquer valor que venha a ser cobrado a partir de então do Devedor e/ou do Novo Locatário em relação a tais Créditos Imobiliários.

4.1.24. Resgate Antecipado

4.1.24.1. Os CRI deverão ser resgatados antecipadamente caso se verifique a ocorrência de quaisquer dos seguintes eventos: (i) Retrocessão dos Créditos Imobiliários, conforme item 7.1. do Contrato de Cessão; (ii) Resolução da Cessão,

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC'S - 669552v1



conforme item 7.6. do Contrato de Cessão; ou (iii) a Recompra dos Créditos Imobiliários pela Cedente.

4.1.24.2. O Resgate Antecipado dos CRI será realizado pelo valor equivalente (a) ao Preço de Restituição, no caso dos itens (i), (ii) e (iii) do item 4.1.24.1. acima.

4.1.24.3. Conforme disposto nos itens 7.7. e 8.4. do Contrato de Cessão, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos decorrentes (i) do pagamento do Preço de Restituição; (ii) do pagamento da Indenização por Rescisão; e (iii) do pagamento do Valor de Recompra, exclusivamente para pagar os Titulares de CRI, bem como para cumprir as demais obrigações do Patrimônio Separado, se houver, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos respectivos recursos da Eugênio de Medeiros, do Devedor e/ou do Novo Locatário, conforme o caso.

4.1.25. Amortização Extraordinária

4.1.25.1. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária total ou parcial dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização, caso seja verificado o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários pelo Devedor e/ou pelo Novo Locatário.

4.1.25.2. A amortização extraordinária total ou parcial deverá ser realizada pelo valor não amortizado e atualizado dos CRI, calculado na forma prevista no Item 4.1.8. acima, acrescido da Remuneração e encargos moratórios, se aplicáveis.

4.1.25.3. O pagamento da amortização extraordinária, seja total ou parcial, será efetuado sob a supervisão do Agente Fiduciário, alcançando os CRI proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário na data do evento. Ocorrendo a amortização extraordinária parcial, a Emissora deverá informar a CETIP o valor que será amortizado extraordinariamente no prazo de até 1 (um) dia antes da data de pagamento da próxima Parcela Mensal de Amortização.

4.1.25.4. O Agente Fiduciário deverá informar aos Titulares de CRI sobre a amortização extraordinária no prazo máximo de 1 (um) Dia Útil contado da data em que tiver tomado conhecimento do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários pelo Devedor e/ou pelo Novo Locatário.

4.1.25.5. A Emissora obriga-se a utilizar os recursos decorrentes do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários pelo Devedor e/ou pelo Novo Locatário exclusivamente para pagar os Titulares de CRI, bem como para cumprir as demais obrigações do Patrimônio Separado, se houver no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data do efetivo recebimento pela Emissora dos referidos recursos decorrentes do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários do Devedor e/ou do Novo Locatário.

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC5 - 610552v1



4.1.26. Fatores de Risco

4.1.26.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Emissora, ao Devedor e aos próprios CRI objeto desta Oferta Restrita. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Exemplificamos abaixo, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na aquisição dos CRI:

- (a) *A capacidade da Emissora em honrar suas obrigações decorrentes do CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelo Devedor e/ou pelo Novo Locatário. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos imobiliários representam créditos devidos pela Emissora contra o Devedor e Contra o Novo Locatário, compostos pelos aluguéis, multas, indenizações e penalidades decorrentes do Contrato de Locação e do Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva e Resolutiva. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI da presente Emissão não conta com qualquer garantia flutuante ou cobrança da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo titular dos CRI do montante devido conforme este Termo de Securitização depende do cumprimento total, pelo Devedor e/ou pelo Novo Locatário, de suas obrigações assumidas no Contrato de Locação e no Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva e Resolutiva, respectivamente, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor poderá afetar negativamente a capacidade do Devedor em honrar suas obrigações nos termos do Contrato de Locação, bem como do Novo Locatário de honrar suas obrigações decorrentes do Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva e Resolutiva e por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.*
- (b) *Caso ocorra qualquer das Hipóteses de Retrocessão ou das hipóteses de Resolução da Cessão antes da liberação, para a Cedente, do Valor da Cessão mantido na Conta Depósito a Emissora deverá utilizar os valores existentes na Conta Depósito para pagamento do Preço de Restituição ou da Indenização por Resolução, conforme o caso. Tendo em vista que os recursos depositados na Conta Depósito serão provavelmente remunerados à taxa inferior à taxa que remunera os CRI, os valores existentes na Conta Depósito podem não ser suficientes para o pagamento integral do Preço de Restituição ou da Indenização por Resolução, conforme o caso, hipótese em que a Cedente permanecerá obrigada pelo pagamento de eventual saldo remanescente;*

Ouvیدoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOCS - 640552v1



29

[Handwritten signature]

- (c) *Credores Privilegiados.* A Medida Provisória nº. 2.158, em seu artigo 76, estabelece as normas para a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica, e determina que não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Dessa forma os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Emissora eventualmente venha a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com o Titular de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado.
- (d) *Não existe jurisprudência consolidada acerca da securitização.* Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte à parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.
- (e) *Risco de não formalização das Garantias.* Nos termos do artigo 23 da Lei 9.514/1997, a propriedade fiduciária dos imóveis dados em garantia somente será constituída mediante o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis nos competentes cartórios de registro de imóveis. Na Data de Emissão dos CRI, referidos contrato ainda não estará regularmente registrado no cartório devido, sendo que em relação ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o registro deverá ser realizado dentro de prazo não superior a 90 (noventa) dias contados da data de sua assinatura, prorrogáveis por mais 90 (noventa) dias. Nos termos dos artigos 127, inciso I, e 129, 3º, da Lei 6.015/1973, o Contrato de Cessão de onde decorrem as garantias consubstanciadas pelo Fundo de Reserva; o Fundo de Sobregarantia; a Fiança e Coobrigação da Cedente; e os Seguros, respectivamente, deverá ser registrado nos Cartórios de Títulos e Documentos competentes para a prova das obrigações decorrentes de tal contrato e/ou para fins de eficácia perante terceiros, conforme o caso. Desta forma, caso ocorra o inadimplemento de quaisquer das Obrigações Garantidas antes do registro dos referidos contratos, o Titular de CRI poderá enfrentar dificuldades para executar a Garantia, ou mesmo não conseguir executá-la.
- (f) *Os Créditos Imobiliários poderão ser objeto de resgate antecipado e/ou amortização extraordinária.* Na ocorrência das hipóteses de resgate antecipado e/ou amortização extraordinária previstas no presente Termo de Securitização, o Titular do CRI receberá antecipadamente, total ou parcialmente, a amortização de seu Investimento podendo ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, o Titular do CRI

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DXCS - 469552v1



deixa de receber a rentabilidade que estes CRI hipoteticamente poderiam lhe proporcionar caso não tivessem sido pré-pagos. Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Titular de CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

- (g) *Dispensa do registro na CVM.* Tendo em vista que os CRI serão colocados com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada do registro de distribuição previsto no artigo 19, inciso I, da Lei nº. 6.385/1976. Deste modo, a CVM não analisará os documentos relacionados à emissão dos CRI. Os investidores devem assim buscar obter informações, para tomada de decisão de subscrição e integralização dos CRI, com a instituição contratada para realizar a colocação pública destes valores mobiliários ou com a Emissora, em caso de aquisição no mercado secundário.
- (h) *Insuficiência das Garantias.* Na hipótese de inadimplemento dos CRI, as Garantias poderão ser executadas para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para resgate integral dos CRI.
- (i) *Risco de alteração na alíquota do IOF.* Os Titulares do CRI estão sujeitos à tributação indicada no Anexo IV ao presente Termo de Securitização, sendo que, no caso do Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio"), a alíquota atualmente aplicável poderá ser majorada, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, com aplicação imediata para as operações realizadas a partir do referido aumento e sem aplicação retroativa.
- (j) *Risco de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência das Instituições Financeiras escolhidas para o investimento do Fundo de Reserva e do Fundo de Sobregarantia.* Os valores mantidos no Fundo de Reserva e no Fundo de Sobregarantia deverão ser aplicados em ser aplicados em investimento financeiros definidos como de alta liquidez e baixo risco financeiro (tais como certificados de depósito bancário, cotas de Fundo de Investimentos Financeiro ou operações compromissadas), de emissão, administrados ou contratados junto a instituições financeiras de primeira linha no Brasil, estando tais valores sujeitos, portanto, ao risco de crédito de referidas instituições financeiras. Em caso de intervenção, liquidação extrajudicial ou falência da instituição financeira escolhida, é possível que a Emissora não consiga obter a restituição dos recursos depositados no Fundo de Reserva e no Fundo de Sobregarantia e, conseqüentemente, não consiga efetuar o pagamento dos Créditos Imobiliários em caso de inadimplemento do Devedor e/ou do Novo Locatário.
- (k) *Riscos Financeiros:* há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos

31

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

ORCS - 069552v1



decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (lii) risco de falta de liquidez.

- (j) *Risco referente à limitação do escopo da auditoria jurídica realizada:* a auditoria jurídica realizada na presente Emissão, limitou-se à análise da legalidade da Emissão e à juridicidade dos instrumentos contratuais e societários que estruturam a Emissão, tendo por objetivo identificar eventuais contingências relacionadas aos Imóveis, ao proprietário dos Imóveis e seus antecessores, assim entendido como os antecessores existentes após o registro da incorporação imobiliária, bem como ao Contrato de Locação. Não foi objeto da auditoria jurídica questões legais atinentes ao Devedor, ou administrativas, ambientais ou de construção relativas aos Imóveis.
- (m) *Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária:* possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de Imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.
- (n) *Capacidade da Devedora, do Novo Locatário e/ou da Cedente de honrar suas obrigações:* A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade do Devedor, do Novo Locatário e/ou da Cedente de honrar suas obrigações, uma vez que tal análise é objeto de classificação de risco realizada pela Agência de Rating, que atribuiu a nota "brAA-" para a Emissão. Não obstante a análise da Agência de Rating e o fato de que a presente emissão de CRI é realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pelo Devedor, pelo Novo Locatário e/ou pela Cedente poderá comprometer a capacidade dos mesmos de cumprir o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da Cedente de cumprir as Garantias constituídas.
- (o) *Risco do Quorum de deliberação em assembleia geral de titulares dos CRI:* As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de titulares dos CRI são aprovadas respeitando os quoruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que se manifesta voto desfavorável.
- (p) *Baixa Liquidez no Mercado Secundário:* Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores



mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o titular dos 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. Adicionalmente, a Emissão foi realizada no âmbito da Instrução CVM 476 e desta forma os CRI ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos titulares dos CRI.

- (q) *Risco de Desapropriação dos Imóveis:* Os Imóveis poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis a ser constituída e os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro do CRI.
- (r) *Risco de Tombamento:* Os Imóveis e/ou a área de seu entorno, poderão ser objetos de tombamento, total ou parcialmente, pelo poder público. Tal hipótese poderá afetar negativamente a excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis a ser constituída e os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro do CRI.
- (s) *Risco de inexigibilidade da multa e de validade da renúncia nos termos do Contrato de Locação Com Condição Suspensiva e Resolutiva:* Considerando que o Contrato de Locação Com Condição Suspensiva e Resolutiva está sujeito à lei de locação de imóveis urbanos, Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, e não se beneficia do disposto no Artigo 54-A de tal diploma legal, as renúncias do Novo Locatário, incluindo a renúncia ao direito à revisional de aluguel, e ainda a previsão do direito à cobrança de multa em favor da Cedente que corresponda aos alugueis vincendos até o prazo final da referida locação, nas hipóteses e de acordo com os termos previstos no Contrato de Locação Com Condição Suspensiva e Resolutiva, podem não ser exequíveis contra o Novo Locatário, afetando, dessa forma, os interesses dos titulares dos CRI.
- (t) *Risco de ausência de renúncia de direitos (waivers) para a cisão da Eugênio de Medeiros:* Não foi apresentado qualquer documento formal, por escrito, que comprove a anuência do Itaú Unibanco com relação à operação de cisão parcial da Eugênio de Medeiros, em função das hipóteses de vencimento antecipado da CCB. Todavia, foram apresentadas provas e documentos, de maneira informal, que comprovam a anuência prévia e expressa, do Itaú Unibanco, para a realização da operação de cisão parcial da Eugênio de Medeiros, razão pela qual, nos termos de opinião legal obtida de escritório especializado, juridicamente há a remota possibilidade de que o Itaú Unibanco declare o vencimento antecipado da CCB em virtude da mudança do controle societário da Eugênio de Medeiros como consequência de referida operação, afetando, dessa forma, os interesses dos titulares dos CRI.

33

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC5 - 11/0552v1



Handwritten initials and a signature on the right margin of the page.

(u) *Risco de execução da Hipoteca:* Na data deste Termo de Securitização, os Imóveis encontram-se hipotecados, nos termos da CCB emitida pela Eugênio de Medeiros em face do Itaú Unibanco. Na hipótese de Inadimplimento da CCB, o Itaú Unibanco poderá executar essa garantia, fato que poderá impactar adversamente a Alienação Fiduciária de Imóveis a ser constituída, bem como os interesses dos titulares dos CRI.

CLÁUSULA V – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob regime de melhores esforços de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder ("Oferta Restrita").

5.2. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos de colocação, a Emissão não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM 476.

5.3. No âmbito da Oferta Restrita, (i) o Coordenador Líder somente poderá acessar, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados, em conjunto; e (ii) os CRI somente poderão ser adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) Investidores Qualificados, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476.

5.4. O público alvo da Oferta Restrita será composto por investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº. 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, observado ainda o disposto nos incisos I e II do artigo 4º da Instrução CVM 476 ("Investidores Qualificados").

5.5. Nos termos da Instrução CVM 476 e para fins da Oferta Restrita descrita na presente Cláusula: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, ainda que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas consideradas Investidores Qualificados deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta Restrita, CRI no montante mínimo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).

5.6. Os CRI não poderão ser negociados antes de completados 90 (noventa) dias da subscrição ou aquisição dos CRI pelos respectivos titulares nos termos dos artigos 13 e seguintes da Instrução CVM 476. Adicionalmente, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, nos termos do artigo 15 da mesma Instrução CVM 476.

5.7. A Emissão e a Oferta Restrita não poderão ser aumentadas em nenhuma hipótese.

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOCS - 669532v1



5.8. O preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente pelo IGP-M, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão, até a data da sua efetiva integralização.

CLÁUSULA VI – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº. 9.514/1997, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, nos termos da declaração constante do Anexo V deste Contrato.

6.1.1. O Regime Fiduciário será efetivado mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, para registro e custódia conforme previsto no artigo 23 da Lei nº. 10.931/2004.

6.2. Os Créditos Imobiliários sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº. 9.514/1997.

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

6.4. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº. 9.514/1997.

CLÁUSULA VII – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. Emissora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente com relação aos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais encargos acessórios.

7.1.1. A eventual contratação de terceiros para administração e cobrança dos Créditos Imobiliários não exime a Emissora das responsabilidades decorrentes da administração do Patrimônio Separado.

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DXCS - 66955241



35

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

7.1.2. Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, por escrito e com prazo de antecedência de pelo menos 20 (vinte) Dias Úteis, a Emissora fornecerá os relatórios relativos à gestão dos Créditos Imobiliários. Não obstante, os Titulares de CRI poderão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá mensalmente da Emissora.

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

CLÁUSULA VIII – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora neste ato declara que:

- (a) 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;
- (b) é uma companhia securitizadora devidamente registrada na CVM nos termos da Instrução CVM 414, e em funcionamento de acordo com a legislação e regulamentação em vigor;
- (c) 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 para tanto;
- (d) seus representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (e) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- (f) a celebração do Contrato de Cessão, a cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (i) quaisquer contratos, de qualquer natureza, dos quais seja parte, ou sejam partes seus controladores, controladas e coligadas; (ii) qualquer norma legal ou regulamentar que esteja sujeito ou que estejam sujeitos seus controladores, controladas e coligadas ou qualquer dos bens de sua propriedade; e (iii) qualquer ordem, decisão, judicial (ainda que liminar), arbitral ou administrativa que afete ou afete seus controladores, controladas e coligadas;

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOCS - 66952211



36

[Handwritten signature]

- (g) o Contrato de Cessão foi validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os termos, e os Créditos Imobiliários existem e são válidos e exequíveis, nos termos do artigo 295 do Código Civil;
- (h) a cessão de Créditos Imobiliários nos termos do Contrato de Cessão não estabelece, direta ou indiretamente, qualquer relação de consumo entre a Eugênio de Medeiros e a Emissora, assim como entre a Emissora, o Devedor e o Novo Locatário;
- (i) as CCI e os Créditos Imobiliários por ela representados são de sua legítima e exclusiva titularidade, estando livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza;
- (j) nos termos da opinião legal emitida por escritório especializado, ressalvada a servidão de passagem, a Hipoteca existente e a Alienação Fiduciária que será constituída, os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real;
- (k) o Valor de Cessão acordado entre a Emissora e a Eugênio de Medeiros na forma do Contrato de Cessão representa o valor econômico dos Créditos Imobiliários, calculado com base nos termos e condições atuais do Contrato de Locação, do Contrato de Locação com Cláusulas Suspensiva e Resolutiva e da Escritura de Emissão de CCI, bem como na expectativa de recebimento integral e tempestivo dos Créditos Imobiliários, em quantia suficiente para a satisfação das obrigações da Emissora decorrentes deste Termo de Securitização;
- (l) a partir da data em que foram adquiridos pela Emissora, os Créditos Imobiliários objeto do Contrato de Cessão não são ou foram objeto (i) de qualquer contestação judicial, extrajudicial, administrativa ou arbitral, por parte do Devedor e/ou pelo Novo Locatário; (ii) de qualquer tipo de renegociação, acordo ou transação, que não tenha sido descrita no Contrato de Cessão; (iii) depósito judicial dos Créditos Imobiliários, no contexto de questionamentos feitos pelo Devedor e/ou pelo Novo Locatário; (iv) de cessão, outorga em garantia, ou qualquer outro tipo de ônus, gravame ou restrição; ou (v) qualquer outro pedido que possa inviabilizar o pleno exercício pela Emissora dos direitos relacionados aos Créditos Imobiliários e que possa impedir a presente emissão;
- (m) nos termos da opinião legal emitida por escritório especializado, não há lançamento de quaisquer débitos fiscais sobre os Imóveis em decorrência de dívidas municipais ou federais;
- (n) nos termos da opinião legal emitida por escritório especializado não existe, na esfera municipal e estadual processo de tombamento iniciado ou tombamento

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC8-609552v1



definitivo que tenha por objeto qualquer dos Imóveis, não estando os Imóveis em área definida como entorno de outro bem tombado;

- (o) nos termos da opinião legal emitida por escritório especializado foi diligente na verificação e não tem conhecimento da existência, de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Eugênio de Medeiros em qualquer tribunal ou câmara arbitral, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, os Créditos Imobiliários e o Contrato de Cessão;
- (p) nos termos da opinião legal emitida por escritório especializado não há nos Imóveis, de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;
- (q) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (r) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

8.2. A Emissora declara que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRE, para verificação da legalidade e da ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.3. Sem prejuízo das obrigações decorrentes da legislação ou da regulamentação em vigor, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se, adicionalmente, a:

- (a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), e com as regras emitidas pela CVM;
- (b) submeter suas demonstrações financeiras a exame por empresa de auditoria independente devidamente registrada na CVM;
- (c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

Ovidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

POCS - 669552v1



- (d) manter os documentos mencionados na alínea (c) acima em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo legal;
- (e) observar as disposições da Instrução CVM nº. 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM 358"), no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM 358;
- (g) fornecer as informações solicitadas pela CVM;
- (h) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a eventual ocorrência de qualquer dos Evento de Vencimento Antecipado;
- (i) calcular o valor unitário de cada CRI, disponibilizando os resultados ao Agente Fiduciário.

CLÁUSULA IX – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

9.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (e) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedade por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOCS - 660352v1



- (f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº. 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
- (g) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- (h) analisou, diligentemente, os documentos relacionados à Emissão e à Oferta Restrita, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo de Securitização, ressaltando, no entanto, que as Garantias prestadas no âmbito da presente Emissão não se encontram constituídas e exequíveis na data de celebração deste Termo de Securitização, bem como não são, isoladamente, suficientes, em relação ao saldo devedor dos CRIs.

9.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

9.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (b) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;
- (c) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (d) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (e) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (f) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de ineptidão;
- (g) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOCS - 669352v1



40

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- (h) emitir parecer sobre a suficiência das Garantias;
- (i) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (j) verificar, no momento em que for nomeado, a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência, ressalvado o disposto descrito no Item 9.2 acima;
- (k) intimar o reforço das Garantias, na hipótese de sua deterioração ou depreciação, na forma disposta nos respectivos Contratos de Garantia, se for o caso;
- (l) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das Informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (n) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissora;
- (o) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (p) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI;
- (q) manter os Titulares dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- (r) convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo de Securitização e na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
- (s) fiscalizar o cumprimento das obrigações constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impostivas de obrigações de fazer e não fazer; e
- (t) acompanhar, diariamente, o cálculo do Valor Nominal Unitário realizado pela Emissora, nas formas previstas neste Termo de Securitização;

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC# - 449552v1



41

- (u) acompanhar, diretamente ou por prepostos que vier a indicar, o pagamento dos Créditos Imobiliários, por meio da análise do relatório mensal que será elaborado pela Emissora e por meio de diligências junto à esta;
- (v) elaborar anualmente relatório e colocá-lo, sempre que solicitado, à disposição dos Titulares de CRI na sede da Emissora e na sua própria sede dentro de 4 (quatro) meses do encerramento de cada exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - (i) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo de Securitização;
 - (ii) eventuais modificações dos Créditos Imobiliários;
 - (iii) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRI serem resgatados antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no presente Termo de Securitização; e
 - (iv) cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização e dos CRI.
- (w) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
- (x) notificar os Titulares de CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações previstas neste Termo de Securitização, por parte da Emissora;
- (y) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o regime fiduciário, o qual servirá para a realização da baixa, na Instituição Custodiante, bem como desbloqueio da CCI junto à CETIP; e
- (z) notificar a Eugênio de Medeiros, em conjunto com a Emissora e tão logo tenha conhecimento, para que esta se manifeste, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, sobre a Recompra, nos termos do item 4.1.23.1. e da Cláusula Oitava do Contrato de Cessão.

9.5. Pelo exercício de suas atribuições na qualidade de Agente Fiduciário dos CRI, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, às expensas da Eugênio de Medeiros, a seguinte remuneração ("Remuneração do Agente Fiduciário"):

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

POCS-669532.1



- (a) parcela de implantação de serviços equivalente a uma parcela semestral antecipada, paga integralmente antes do início da implantação do serviço previsto neste Termo de Securitização; e
- (b) parcelas semestrais de R\$5.559,11 (cinco mil quinhentos e cinquenta e nove reais e onze centavos) líquida de impostos conforme item "f" abaixo, sendo que a primeira parcela deverá ser paga 2 (dois) dias após a assinatura deste Termo de Securitização. A data base do valor acima é o mês de fevereiro de 2014. As remunerações previstas neste item e no item (a) acima serão devidas mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de parcelas em atraso relativas aos Créditos Imobiliários.

9.5.1. As parcelas referidas no Item 9.5. (b) acima serão atualizadas pelo IGP-M ou na sua falta, pelo mesmo Índice que vier a substituí-lo, a partir da data base do primeiro pagamento até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die*, se necessário.

9.5.2. A Remuneração do Agente Fiduciário não inclui as despesas com publicidade, publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, às expensas da Eugênio de Medeiros, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou por meio de reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, ou assessoria legal à Emissora ou aos Titulares de CRI, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Emissora.

9.5.3. No caso de inadimplemento da Emissora das obrigações por ela assumidas no presente Termo de Securitização, 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 pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais 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 pelo Agente Fiduciário, na hipótese de atraso no pagamento dos CRI por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

POCS-669532vt



9.5.4. A Remuneração do Agente Fiduciário será acrescida 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, com incidência das alíquotas vigentes nas respectivas datas de cada pagamento.

9.6. Sobre os valores em atraso devidos pela Emissora ao Agente Fiduciário incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* se necessário.

9.7. A Emissora ressarcirá, às expensas da Cedente, o Agente Fiduciário de todas as despesas com publicidade, publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

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

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

- (a) pelo voto de dois terços dos Titulares de CRI, ou
- (b) por deliberação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

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

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

CLÁUSULA X – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

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

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DDCS - 009552v1



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

10.3. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº. 9.514/1997, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

10.4. A Assembleia Geral de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

10.5. Cada CRI corresponderá a um voto na Assembleia Geral, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

10.6. Para efeito da constituição do quorum de Instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Décima, serão considerados os CRI em Circulação. Para efeitos de quorum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

10.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleia Geral.

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

10.9. A presidência da Assembleia Geral caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais Titulares de CRI presentes na Assembleia Geral ou aquele que for designado pela CVM.

10.10. Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas, em primeira convocação, pela maioria absoluta dos CRI em Circulação, e em segunda convocação, pela maioria dos presentes à Assembleia Geral.

10.11. As propostas de alterações relativas: (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à remuneração dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI; (vi) procedimentos para a excussão das Garantias; e/ou (vii) quoruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação.

Ouvیدoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

BRCS - 669552v1



45

[Handwritten signature]

10.11.1. A eficácia das alterações decorrentes das alíneas (i), (ii), (iii), (iv) e (vi) do item 10.11. acima dependem da celebração de aditamentos a contratos dos quais a Cedente e/ou os Garantidores fazem parte, dependendo, desta forma, da expressa anuência destas para que possam ser efetivadas.

10.12. As deliberações acerca da declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do item 4.1.19 da Cláusula Quarta, acima, serão tomadas por Titulares de CRI que representem a maioria dos CRI em Circulação.

CLÁUSULA XI – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Sem prejuízo das hipóteses previstas no item 4.1.19. acima, em caso de Insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 30 (trinta) dias, Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário.

11.2. A remuneração do Agente Fiduciário pela administração do Patrimônio Separado será fixada pela Assembleia Geral a que se refere o Item 11.1. acima.

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

CLÁUSULA XII – DAS DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Serão de responsabilidade:

(a) da Eugênio de Medeiros, nos termos do Contrato de Cessão:

- (i) as despesas com a remuneração da Emissora, do Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, e remunerações do Coordenador Líder, as quais serão descontadas do pagamento do Valor de Cessão, conforme cláusula 2.2. do Contrato de Cessão;

46

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC3 - 689532v3



M

L

R

L

- (ii) as despesas relativas ao registro das Garantias nos competentes Cartórios, registro dos CRI e da CCI na CETIP, incluindo a taxa de pré-análise e os custos relativos à custódia da CCI, bem como quaisquer outras despesas relativas ao registro de qualquer outro documento no âmbito da Oferta Restrita;
 - (iii) as despesas oriundas da contratação da Agência de *Rating*, bem como da elaboração e manutenção da classificação de risco; e
 - (iv) as despesas com publicidade, publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário; e
 - (v) as despesas com a remuneração recorrente da Emissora, do Agente Fiduciário e da Agência de *Rating*.
- (b) do Patrimônio Separado:
- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado em qualquer hipótese, incluindo a remuneração do Agente Escriturador, bem como as despesas referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
 - (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
 - (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (iv) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI;
 - (v) todas as despesas com publicidade, publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias, que o Agente Fiduciário tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos; e
 - (vi) 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, no caso de inadimplemento da Emissora das obrigações por ela assumidas no presente Termo de Securitização.

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC5 - 669532v1



47

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

12.2. Os tributos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI encontram-se descritos no Anexo IV a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA XIII – DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

13.1. O Termo de Securitização será entregue para Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº. 10.931/2004, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

CLÁUSULA XIV – DAS COMUNICAÇÕES

14.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº. 1.374, 10º andar

São Paulo – SP

At.: Frederico Pessoa Porto

Telefone: (11) 4081-4754

Fac-símile: (11) 4081-4721

Correio eletrônico: frederico.porto@grupopan.com e rl_bs@grupopan.com

Para o Agente Fiduciário:

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

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

Rio de Janeiro - RJ

22.640-100

Tel.: (55 21) 3514-0000

Fax: (55 21) 3514-0099

E-mail: gar1.agente@oliveiratrust.com.br

At.: Henrique Noronha e/ou Gustavo Dezouzar

14.2. As comunicações referentes a este Termo de Securitização serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC:3 - 669552v1



48

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

CLÁUSULA XV - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

CLÁUSULA XVI - DA LEI APLICÁVEL E FORO

16.1. Este Termo de Securitização é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

16.2. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Securitização.

Ouvidorio da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC5-669552-1



49

14

2

O presente Termo da Securitização é firmado em 2 (duas) vias de igual teor e forma, assinadas por duas testemunhas abaixo.

São Paulo, 17 de março de 2014.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595
NOCB - 669552vt



50

Handwritten initials and a signature.

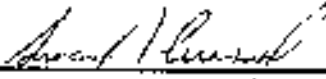
Handwritten mark or signature.

Handwritten signature.

Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos da 340ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 17 de março de 2014 entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust DTVM S/A.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO


Nome: _____
Cargo: **Fernanda Akemi Iqueda**
Procuradora

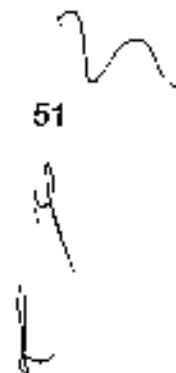

Nome: _____
Cargo: **Inácio R. Caminha**

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC'S - 609552v1



51



Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos da 340ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 17 de março de 2014 entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust DTVM S/A.



OLIVEIRA TRUST DTVM S/A

Nome:

Cargo:

Leonardo Carlos P. Moraes
Procurador

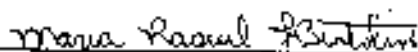


Nome:

Cargo:

Sônia Regina Menezes
Procuradora

Testemunhas:



Nome: MARIA RAQUEL JULIANO BERDOLINO
RG nº.: 45993969-5
CPF/MF nº.: 336984208-43



Nome: DANIELA DEMERI CIPRIOTTI
RG nº.: 32860423-9
CPF/MF nº.: 312700288-20

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC3 - 609552v1



52

Anexo I

ao Termo de Securitização de Créditos da 340ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização

DESCRIÇÃO DA CCI Nº 1

Descrição da Cédula de Crédito Imobiliário 001 - 001

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA E LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, 17 de março de 2014.
--------------------------------------	---

SÉRIE Única	NÚMERO 1	TIPO	FRACIONÁRIA	PERCENTUAL 14,58%
--------------------	-----------------	-------------	--------------------	--------------------------

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: EUGÊNIO DE MEDEIROS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.							
CNPJ/MF: 08.856.152/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 11.541.							
COMPLEMENTO	cobertura	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04578-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº. 500, Barra da Tijuca							
COMPLEMENTO	Bloco 13, Grupo 205	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-100

3. DEVEDOR							
RAZÃO SOCIAL: ALLIANZ SEGUROS S.A.							
CPF/MF: 61.573.796/0001-66							
ENDEREÇO: Rua Eugênio de Medeiros, nº 303.							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-000

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

IXICS - 660552v4



53

4. TÍTULO

Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial, celebrado em 28 de novembro de 2012, entre a Cedente e a Allianz, bem como eventuais posteriores aditamentos.

5. VALOR NOMINAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$59.545.526,16 (cinquenta e nove milhões, quinhentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e vinte e seis reais e dezesseis centavos).

5.1. Fração Representada do Crédito Imobiliário: 14,58% (quatorze inteiros e cinquenta e oito décimos por cento)

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Unidades autônomas matriculadas sob os números 135.348 ("Escritório 1101C"), 135.349 ("Escritório 1102C"), 135.350 ("Escritório 1201C"), 135.351 ("Escritório 1202C"), e 135.324 ("Loja nº 04"), bem como a fração ideal das seguintes unidades autônomas: (i) matrícula nº 135.326, com fração ideal de 36,045% (trinta e seis vírgula zero quarenta e cinco por cento) ("Loja nº 06"); (ii) matrícula nº 135.356, com fração ideal de 13,029% (treze vírgula zero vinte e nove por cento) ("Escritório Duplex 1501C") e (iii) matrícula nº 135.327, com fração ideal de 66,673% (sessenta e seis vírgula seiscentos e setenta e três por cento) ("Loja nº 07"), todas pertencentes ao 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP e localizados na Rua Eugênio de Medeiros, nº 303 - Pinheiros SP – CEP 05425-000.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO	120 (cento e vinte) meses, a contar da presente data.
7.2. VALOR TOTAL DE CADA PRESTAÇÃO	R\$ 496.212,72 (quatrocentos e noventa e seis mil, duzentos e doze reais e setenta e dois centavos) na data de emissão das CCI.
7.3. DATA DA PRIMEIRA PARCELA REPRESENTADA	07 de abril de 2014.
7.4. DATA DE VENCIMENTO	05 de março de 2024.
7.5. FORMA DE REAJUSTE	O reajuste monetário dos valores estabelecidos no Contrato de Locação, a título de aluguel, e por consequência das CCI, será feito anualmente, ou na menor periodicidade admitida em lei, de acordo com

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOCS - 669552v1



	a variação positiva do IGP-M acumulada no respectivo período, conforme cláusula 5.3 do Contrato de Locação. Na hipótese de o IGP-M ser extinto ou considerado inaplicável, os valores passarão a ser corrigidos pelo índice que o substituir e, em não havendo, de acordo com a variação positiva e acumulada do IGP-DI.
7.6. MULTA	Equivalente a 12 (doze) aluguéis mensais, na hipótese de rescisão do Contrato de Locação.
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS	(i) se o atraso for de até 05 (cinco) dias úteis o valor será acrescido de multa de 2% (dois por cento) do débito, sendo que o débito será corrigido monetariamente de acordo com a variação positiva e acumulada do IGP-M, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação vigor, acrescidos dos juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total do débito, até a data do seu efetivo pagamento, conforme estabelecido no Contrato de Locação; e (ii) se o atraso for superior a 05 (cinco) dias úteis o valor será acrescido de multa de 10% (dez por cento) do débito, sendo que o débito será corrigido monetariamente de acordo com a variação positiva e acumulada do IGP-M, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação vigor, acrescidos dos juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total do débito, até a data do seu efetivo pagamento, conforme estabelecido no Contrato de Locação. Na hipótese de atraso no pagamento dos aluguéis devidos pelo Devedor, o montante devido e não pago será acrescido de multa de 2% (dois por cento) do débito e juros de 1% (um por cento) ao mês, e corrigido



		monetariamente pelo IGP-M, calculados os juros e a correção monetária <i>pro rata die</i> , a partir do dia seguinte ao da data em que deveria ter sido efetuado o pagamento da respectiva parcela, até a data do seu efetivo pagamento, conforme estabelecido no Contrato de Locação.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	DE	Mensal.
8. GARANTIAS		
Esta CCI não contará com garantia real ou fidejussória.		
9. OBSERVAÇÕES		
O valor dos Créditos Imobiliários à taxa efetiva de 9,287% (nove inteiros e duzentos e oitenta e sete milésimos por cento) ao ano, na base de 252 Dias Úteis, é, nesta data, de R\$ 39.449.705,33 (trinta e nove milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil, setecentos e cinco reais e trinta e três centavos).		

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC'S - 669552v1



DESCRIÇÃO DA CCI Nº 2

Descrição da Cédula de Crédito Imobiliário 001 - 002

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA E LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo, 17 de março de 2014.
--------------------------------------	---

SÉRIE	Única	NÚMERO	2	TIPO	INTEGRAL	PERCENTUAL	100%
--------------	-------	---------------	---	-------------	----------	-------------------	------

1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: EUGÊNIO DE MEDEIROS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S.A.							
CNPJ/MF: 08.856.162/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 11.541.							
COMPLEMENTO	cobertura	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04578-000

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº. 500, Barra da Tijuca.							
COMPLEMENTO	Bloco 13, Grupo 205	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-100

3. DEVEDOR							
RAZÃO SOCIAL: STAN EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.							
CPF/MF: 43.108.083/0001-40							
ENDEREÇO: Av. das Nações Unidas, nº. 11.541							
COMPLEMENTO	Cobertura - Sala 1	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04578-000

4. TÍTULO							
Contrato de Locação de Imóveis Para Fins Não Residenciais com Cláusula							

Ouvیدoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC5 - 46055313

57



Suspensiva e Resolutiva e Outras Avenças, celebrado nesta data, entre a Emissora e o Novo Locatário, bem como eventuais posteriores aditamentos.

5. VALOR NOMINAL DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$59.545.526,16 (cinquenta e nove milhões, quinhentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e vinte e seis reais e dezesseis centavos), considerando a data base de emissão das CCI.

5.1. Fração Representada do Crédito Imobiliário: 100% (cem por cento)

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS

Unidades autônomas matriculadas sob os números 135.348 ("Escritório 1101C"), 135.349 ("Escritório 1102C"), 135.350 ("Escritório 1201C"), 135.351 ("Escritório 1202C"), e 135.324 ("Loja nº 04"), bem como a fração ideal das seguintes unidades autônomas: (i) matrícula nº 135.326, com fração ideal de 36,045% (trinta e seis vírgula zero quarenta e cinco por cento) ("Loja nº 06"); (ii) matrícula nº 135.356, com fração ideal de 13,029% (treze vírgula zero vinte e nove por cento) ("Escritório Duplex 1501C") e (iii) matrícula nº 135.327, com fração ideal de 66,673% (sessenta e seis vírgula seiscentos e setenta e três por cento) ("Loja nº 07"), todas pertencentes ao 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP e localizados na Rua Eugênio de Medeiros, nº 303 - Pinheiros SP – CEP 05425-000.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO	120 (cento e vinte) meses, a contar da presente data.
7.2. VALOR TOTAL DE CADA PRESTAÇÃO	R\$496.212,72 (quatrocentos e noventa e seis mil, duzentos e doze reais e setenta e dois centavos) na data de emissão das CCI.
7.3. DATA DA PRIMEIRA PARCELA REPRESENTADA	07 de abril de 2014, observada a cláusula suspensiva do Contrato de Locação com Cláusulas Suspensiva e Resolutiva.
7.4. DATA DE VENCIMENTO	05 de março de 2024.
7.5. FORMA DE REAJUSTE	O reajuste monetário dos valores estabelecidos no Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva e Resolutiva, a título de aluguel, e por consequência das CCI, será feito anualmente, ou na menor periodicidade admitida em lei, de acordo com a variação positiva do IGP-M acumulada no respectivo

58

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

BTX5 - 669552v1



	<p>período, conforme cláusula 5.3 do Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva e Resolutiva. Na hipótese de o IGP-M ser extinto ou considerado inaplicável, os valores passarão a ser corrigidos pelo índice que o substituir e, em não havendo, de acordo com a variação positiva e acumulada do IGP-DI.</p>
7.6. MULTA	<p>Equivalente a 12 (doze) aluguéis mensais, na hipótese de rescisão do Contrato de Locação.</p>
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS	<p>(i) se o atraso for de até 05 (cinco) dias úteis o valor será acrescido de multa de 2% (dois por cento) do débito, sendo que o débito será corrigido monetariamente de acordo com a variação positiva e acumulada do IGP-M, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação vigor, acrescidos dos juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total do débito, até a data do seu efetivo pagamento, conforme estabelecido no Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva e Resolutiva; e (ii) se o atraso for superior a 05 (cinco) dias úteis o valor será acrescido de multa de 10% (dez por cento) do débito, sendo que o débito será corrigido monetariamente de acordo com a variação positiva e acumulada do IGP-M, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação vigor, acrescidos dos juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor total do débito, até a data do seu efetivo pagamento, conforme estabelecido no Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva e Resolutiva. Na hipótese de atraso no pagamento dos aluguéis devidos pelo Devedor, o montante devido e não pago será acrescido de multa de 2% (dois por cento) do débito e juros de</p>



		1% (um por cento) ao mês, e corrigido monetariamente pelo IGP-M, calculados os juros e a correção monetária <i>pro rata die</i> , a partir do dia seguinte ao da data em que deveria ter sido efetuado o pagamento da respectiva parcela, até a data do seu efetivo pagamento, conforme estabelecido no Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva e Resolutiva.
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	DE	Mensal.
8. GARANTIAS		
Esta CCI não contará com garantia real ou fidejussória.		
9. CONDIÇÕES SUSPENSIVA E RESOLUTIVA		Conforme prevista na Cláusula 21ª do Contrato de Locação com Cláusulas Suspensiva e Resolutiva.
10. OBSERVAÇÕES		
O valor dos Créditos Imobiliários à taxa efetiva de 9,287% (nove inteiros e duzentos e oitenta e sete milésimos por cento) ao ano, na base de 252 Dias Úteis, é, nesta data, de R\$ 39.449.705,33 (trinta e nove milhões, quatrocentos e quarenta e nove mil, setecentos e cinco reais e trinta e três centavos).		

Ouidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DDCS - 469552v1



60

Handwritten signatures and initials, including a large 'Z' at the top and 'M' and 'A' below.

Anexo II

ao Termo de Securitização de Créditos da 340ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização

N.	Data de Pagamento	Parcela Bruta	Juros	Amortização	Saldo Devedor	Tx. de Amortização
0	17-mar-14				39.449.705,33	
1	10-abr-14	467.403,38	210.894,98	259.007,10	39.190.698,23	0,65655015%
2	8-mai-14	465.055,70	197.841,56	272.060,52	38.918.637,71	0,69419667%
3	10-jun-14	461.888,18	266.046,39	203.855,89	38.714.782,01	0,52379986%
4	10-jul-14	459.033,95	241.567,91	228.334,17	38.486.447,84	0,58978551%
5	8-ago-14	456.187,49	240.143,18	229.758,91	38.256.688,93	0,59698652%
6	10-set-14	435.734,17	261.521,39	190.380,75	38.066.308,18	0,49784043%
7	9-out-14	450.280,57	237.521,64	232.380,44	37.833.927,74	0,61046226%
8	10-nov-14	447.355,86	247.349,83	222.562,25	37.611.375,49	0,58823459%
9	10-dez-14	444.450,14	245.894,84	224.007,25	37.387.368,24	0,59558376%
10	8-jan-15	441.955,85	211.005,05	258.897,03	37.128.471,21	0,69247193%
11	10-fev-15	438.955,17	253.808,88	216.093,21	36.912.378,01	0,58201482%
12	10-mar-15	419.895,89	197.330,63	254.571,45	36.657.806,56	0,68966418%
13	9-abr-15	433.913,55	228.733,04	241.169,05	36.416.637,51	0,55789273%
14	8-mai-15	431.478,39	205.526,49	264.375,59	36.152.261,92	0,72597475%
15	10-jun-15	428.675,80	238.355,48	233.546,61	35.918.715,31	0,64800828%
16	9-jul-15	426.017,59	224.121,34	245.780,74	35.672.934,57	0,68426929%
17	10-ago-15	423.250,47	233.221,74	238.680,34	35.436.254,23	0,66347315%
18	11-set-15	404.273,90	242.240,94	209.661,14	35.226.593,09	0,59165717%
19	8-out-15	418.017,60	198.810,17	271.091,91	34.955.501,18	0,76956606%
20	10-nov-15	415.425,48	218.111,19	251.790,89	34.703.710,29	0,72031835%

Ouvیدoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC5 - 66955201



61

21	10-dez-15	412.727,16	226.885,17	243.016,92	34.460.693,38	0,70026208%
22	8-jan-16	410.410,90	194.487,62	275.414,48	34.185.278,92	0,79921334%
23	12-fev-16	407.624,40	233.689,32	238.212,76	33.949.066,16	0,69097801%
24	10-mar-16	389.810,01	191.600,13	260.301,96	33.688.764,20	0,76674261%
25	8-abr-16	402.842,63	200.167,62	269.734,47	33.419.029,74	0,80066596%
26	10-mai-16	400.443,98	208.524,10	261.377,98	33.157.651,75	0,78212319%
27	9-jun-16	397.960,83	206.893,18	263.008,90	32.894.642,86	0,79320725%
28	8-jul-16	395.493,08	205.252,09	264.649,98	32.629.992,87	0,80453826%
29	10-ago-16	392.807,85	223.057,44	246.844,64	32.383.148,23	0,75849615%
30	9-set-16	375.418,53	202.080,53	249.841,55	32.133.308,88	0,77151718%
31	10-out-16	387.951,37	200.501,60	269.400,48	31.883.908,19	0,83838394%
32	10-nov-16	385.545,68	198.820,62	271.081,46	31.592.824,74	0,85074773%
33	8-dez-16	383.381,98	178.302,08	291.600,00	31.301.224,74	0,92299439%
34	10-jan-17	380.778,99	213.974,03	255.928,05	31.045.296,69	0,81762951%
35	9-fev-17	378.305,71	202.967,27	266.934,81	30.778.361,87	0,85982368%
36	8-mar-17	361.879,80	164.538,67	287.363,41	30.490.898,46	0,93365401%
37	10-abr-17	373.849,92	199.343,39	270.558,69	30.220.439,77	0,88733956%
38	10-mai-17	371.751,85	170.556,68	299.345,40	29.921.094,37	0,9053952%
39	8-jun-17	369.446,62	186.698,10	283.203,98	29.637.890,39	0,94650276%
40	10-jul-17	367.155,88	184.931,00	284.971,09	29.352.919,30	0,96150935%
41	10-ago-17	364.862,86	200.655,49	269.246,59	29.083.872,70	0,91727365%
42	11-set-17	348.519,49	181.472,65	270.429,23	28.813.243,48	0,92983177%
43	10-out-17	360.154,34	179.785,46	290.118,62	28.523.126,88	1,00688637%
44	9-nov-17	358.027,06	169.475,09	300.426,99	28.222.699,86	1,05327510%
45	8-dez-17	355.912,35	167.690,05	302.212,03	27.920.487,83	1,07081191%
46	10-jan-18	353.705,34	174.214,95	295.687,13	27.624.800,70	1,05903283%
47	8-fev-18	351.512,01	172.389,96	297.532,13	27.327.268,57	1,07704714%
48	8-mar-18	336.249,48	146.089,40	305.812,68	27.021.455,89	1,11907518%
49	10-abr-18	347.371,81	176.680,29	293.241,79	26.728.214,10	1,08621833%
50	10-mai-18	345.217,76	186.775,54	303.126,54	26.425.087,56	1,13410897%
51	8-jun-18	343.178,71	157.009,23	312.882,86	26.112.194,70	1,18407501%

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOCS - 009532v1

62



52	10-jul-18	340.949,65	170.715,74	299.186,34	25.813.008,36	1,14577248%
53	9-ago-18	338.735,08	168.759,73	301.142,35	25.511.866,01	1,16663021%
54	11-set-18	323.643,63	166.790,93	285.111,16	25.226.754,85	1,11756293%
55	10-out-18	334.448,04	157.406,91	312.495,17	24.914.259,68	1,23874501%
56	8-nov-18	332.571,08	140.609,91	329.292,17	24.584.967,51	1,32170159%
57	10-dez-18	330.508,82	153.402,37	316.499,72	24.288.467,80	1,28737089%
58	10-jan-19	328.459,34	151.427,51	318.474,57	23.949.993,23	1,31229782%
59	8-fev-19	326.422,57	149.440,33	320.461,75	23.629.531,47	1,33804526%
60	11-mar-19	312.156,94	133.359,23	318.542,66	23.310.988,62	1,34807097%
61	10-abr-19	322.482,34	152.402,08	317.500,01	22.993.488,61	1,36201862%
62	9-mai-19	320.672,54	129.769,56	340.132,52	22.653.358,09	1,47925584%
63	10-jun-19	318.589,67	145.102,62	321.799,46	22.331.556,63	1,42053769%
64	10-jul-19	316.614,10	139.341,80	330.560,28	22.000.996,34	1,48023843%
65	8-ago-19	314.650,78	137.279,21	332.622,87	21.668.373,47	1,51185368%
66	10-set-19	300.543,31	148.124,21	303.777,87	21.364.595,60	1,40194127%
67	10-out-19	310.484,57	199.676,99	330.225,09	21.034.370,51	1,54566507%
68	8-nov-19	308.559,25	131.247,77	338.654,31	20.696.716,20	1,61000449%
69	10-dez-19	306.645,83	128.134,88	340.767,41	20.354.948,79	1,64656010%
70	9-jan-20	304.834,65	120.942,45	348.959,64	20.005.989,16	1,71437246%
71	10-fev-20	302.854,66	130.794,72	339.107,36	19.686.881,80	1,69502920%
72	10-mar-20	289.619,01	110.995,01	340.907,07	19.325.974,73	1,73340681%
73	9-abr-20	290.198,92	126.348,94	343.553,14	18.982.421,59	1,77767563%
74	8-mai-20	297.607,93	101.478,51	368.423,57	18.613.998,02	1,94086706%
75	10-jun-20	295.587,30	127.244,61	342.657,47	18.271.340,55	1,84085906%
76	9-jul-20	293.841,39	108.562,33	361.339,75	17.910.000,80	1,97763132%
77	10-ago-20	291.932,80	117.091,62	352.810,47	17.557.190,33	1,96990760%
78	11-set-20	278.843,90	120.020,31	331.881,77	17.225.308,56	1,89028975%
79	8-out-20	288.323,48	97.215,38	372.686,70	16.852.621,66	2,16359958%
80	10-nov-20	286.535,59	105.154,89	364.747,08	16.487.874,77	2,16433439%
81	10-dez-20	284.674,45	107.794,07	362.108,01	16.125.766,76	2,19620792%
82	8-jan-21	283.076,84	91.009,84	378.892,25	15.746.874,51	2,34960763%



[Handwritten signature]

83	10-fev-21	281.154,87	107.845,06	362.257,02	15.384.617,49	2,30050110%
84	10-mar-21	288.947,23	82.244,94	369.657,14	15.014.960,35	2,40277110%
85	8-abr-21	278.008,00	89.213,98	380.688,10	14.634.272,25	2,53539198%
86	10-mai-21	276.284,08	91.313,20	378.588,88	14.255.683,36	2,58700179%
87	10-jun-21	274.489,53	93.200,50	376.701,58	13.878.981,78	2,64246599%
88	8-jul-21	272.868,23	82.464,37	387.437,71	13.491.544,06	2,79154277%
89	10-ago-21	271.015,58	92.227,70	377.674,38	13.113.869,69	2,79934140%
90	10-set-21	258.941,20	85.735,57	386.186,51	12.747.703,18	2,79220792%
91	8-out-21	287.664,87	75.742,68	394.159,40	12.353.543,78	3,09200328%
92	10-nov-21	266.005,08	77.082,18	392.819,90	11.960.723,87	3,17981553%
93	9-dez-21	264.433,90	71.068,71	398.835,37	11.561.888,50	3,33454211%
94	10-jan-22	262.716,32	75.589,06	394.313,02	11.167.575,48	3,41045511%
95	10-fev-22	260.932,60	76.341,14	393.560,94	10.774.014,54	3,52413954%
96	10-mar-22	249.602,99	57.607,02	394.305,06	10.379.709,48	3,65977841%
97	8-abr-22	257.935,85	64.766,08	405.196,00	9.974.573,48	3,90316357%
98	10-mai-22	256.412,14	59.265,65	410.636,43	9.563.937,05	4,11683197%
99	9-jun-22	254.746,66	62.526,90	407.375,18	9.156.561,87	4,25949250%
100	8-jul-22	253.241,98	54.405,29	415.496,79	8.741.065,08	4,53769431%
101	10-ago-22	251.522,58	59.753,60	410.148,48	8.330.916,60	4,89220256%
102	9-set-22	240.387,85	51.982,27	399.919,82	7.930.998,79	4,80042996%
103	10-out-22	248.412,87	49.486,89	420.415,19	7.510.581,80	5,30091236%
104	10-nov-22	246.872,47	46.863,64	423.038,45	7.087.543,15	5,63256573%
105	8-dez-22	245.487,00	40.000,34	429.901,74	6.857.641,41	6,06559613%
106	10-jan-23	243.820,25	45.511,39	424.390,60	6.233.250,72	6,37449003%
107	9-fev-23	242.236,57	40.751,81	429.150,47	5.804.100,25	6,88485815%
108	9-mar-23	231.718,74	31.028,26	420.873,82	5.383.226,43	7,25131900%
109	11-abr-23	239.383,44	35.194,34	434.707,74	4.945.518,59	8,07522676%
110	10-mai-23	238.040,00	27.928,21	441.973,87	4.506.544,82	8,93143778%
111	9-jun-23	236.563,92	28.119,40	441.782,68	4.084.782,14	9,80313512%
112	10-jul-23	235.098,99	25.362,82	444.539,26	3.620.222,88	10,93641512%
113	10-ago-23	233.500,78	24.747,71	445.154,37	3.175.068,51	12,29632498%

64

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

0003 - 669532v1



114	11-set-23	223.183,86	19.811,42	432.090,67	2.742.977,84	13,60886119%
115	10-out-23	230.613,89	17.115,31	452.786,77	2.290.191,07	16,50712474%
116	9-nov-23	229.251,75	13.607,57	456.294,52	1.833.896,55	19,92386235%
117	8-dez-23	227.897,66	10.896,41	459.005,67	1.374.890,88	25,02898368%
118	10-jan-24	228.484,47	8.578,88	461.323,20	913.567,68	33,55344097%
119	8-fev-24	225.080,04	5.700,37	464.201,71	449.365,97	50,81196715%
120	8-mar-24	215.243,38	2.536,11	449.385,97	0,00	100,00000000%

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOC5 - 009552v1



65

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Anexo III

ao Termo de Securitização de Créditos da 340ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização

Descrição dos Imóveis

Unidades autônomas matriculadas sob os números 135.348 ("Escritório 1101C"), 135.349 ("Escritório 1102C"), 135.350 ("Escritório 1201C"), 135.351 ("Escritório 1202C"), e 135.324 ("Loja nº 04"), bem como a fração ideal das seguintes unidades autônomas: (i) matrícula nº 135.326, com fração ideal de 36,045% (trinta e seis vírgula zero quarenta e cinco por cento) ("Loja nº 06"); (ii) matrícula nº 135.356, com fração ideal de 13,029% (treze vírgula zero vinte e nove por cento) ("Escritório Duplex 1501C") e (iii) matrícula nº 135.327, com fração ideal de 66,673% (sessenta e seis vírgula seiscentos e setenta e três por cento) ("Loja nº 07" e quando mencionado em conjunto com o Escritório 1101C, com o Escritório 1102C, Escritório 1201C, com o Escritório 1202C, com a Loja nº 04, com a Loja nº 06 e com o Escritório Duplex 1501C, simplesmente "Imóveis"), todas pertencentes ao 10º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP e localizados Rua Eugênio de Medeiros, 303 - Pinheiros SP – CEP 05425-000.

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

DOCS - 06953203



Anexo IV

ao Termo de Securitização de Créditos da 340ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização

Tratamento fiscal

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário do seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos que não o imposto de renda ("IR") e imposto sobre aplicações financeiras ("IOF") eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações com CRI.

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da lei n. 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 66 da Lei 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

O IRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tribuladas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à restituição ou compensação com o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não integram atualmente a base de cálculo da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") e da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), caso a respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática cumulativa. Por outro lado, no caso de pessoa jurídica tributada de acordo com a sistemática não-cumulativa, tais contribuições incidem atualmente à alíquota zero sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

BRCS - 009552v1



67

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do IR. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de IR, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ("Jurisdição de Tributação Favorecida"), caso em que serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas domiciliadas no Brasil.

Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

Imposto sobre Operações com Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores.

Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 2.689), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 6% (seis por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), com aplicação imediata para as operações realizadas a partir do referido aumento e sem aplicação retroativa.

68

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

NOTS - 66/1532v1



Anexo V

ao Termo de Securitização de Créditos da 340ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização

**MINUTA DA DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
[PAPEL TIMBRADO]**

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A, Instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ devidamente autorizada para esse fim pelo Banco Central do Brasil, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, Série Única, Números 1 e 2 ("CCI"), celebrado em 17 de março de 2014, pela **EUGÊNIO DE MEDEIROS EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPÉ S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 11.541, cobertura, Brooklin Novo, CEP 04576-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.856.152/0001-00 e a Instituição Custodiante, **DECLARA** que em 17 de março de 2014 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931/2004, a custódia do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/2004, o registro e a custódia do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 340ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Securitizadora"), datado de 17 de março de 2014, e sobre os quais a Securitizadora instituiu o Regime Fiduciário.

São Paulo, 17 de março de 2014.

EM BRANCO

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A

Ouvidoria da Brazilian Securities Companhia de Securitização 0800-776-9595

BOCS-669532v1



69