

## SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista nº 1374, 17º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Securitizadora”); e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima de capital fechado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 7, grupo 201, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designado simplesmente como “Agente Fiduciário”).

Sendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário referidos em conjunto como “Partes” e separadamente como “Parte”.

### CONSIDERANDO QUE

I. Em 08 de maio de 2013, as Partes celebraram o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo de Securitização”), mediante o qual emitiram os certificados de recebíveis imobiliários da série 307 da 1ª emissão da Securitizadora (“CRI”);

II. Em 08 de maio de 2013, a Longford Participações e Empreendimentos S.A. (“Longford”) cedeu fiduciariamente em favor da Securitizadora os valores presentes e futuros, decorrentes da celebração dos contratos de locação dos imóveis registrados nas matrículas sob os nºs 11.921, 25.316, 25.317, 25.318, 25.319, 25.320, 25.321 e 25.322 junto ao 7º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (“Imóveis”) e dos imóveis registrados nas matrículas sob os nºs 49.683 e 49.684 do Edifício Latitude (decorrentes das matrículas números 3.671, 3.672, 3.673 do Edifício Denasa, as quais foram unificadas em decorrência de incorporação imobiliária na matrícula 48.139 que posteriormente foi



desdobrada nas matrículas atuais 49.683 e 49.684) (“Agência”), como garantia do integral e pontual cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Longford no âmbito dos CRI, mediante a celebração do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Longford Participações e Empreendimentos S.A. em Garantia (“Cessão Fiduciária”), bem, como alienou fiduciariamente em favor da Securitizadora os Imóveis mediante Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia celebrado em 08 de maio de 2013 (“Alienação Fiduciária dos Imóveis”) e a Agência mediante o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária do Imóvel em Garantia celebrado em 13 de janeiro de 2014 (“Alienação Fiduciária da Agência”);

III. Em 21 de março de 2014, foi realizada a Primeira Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na qual foi aprovada pelos investidores entre outras deliberações: (i) a assunção pela H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. (“HTK”) dos direitos e obrigações da Longford relativos à Agência; e (ii) a alteração da taxa de remuneração das debêntures imobiliárias e dos CRI, de taxa referencial divulgada pelo Banco Central (“TR”) + 9,5% (nove inteiros e cinco décimos por cento) ao ano na base de 360 (trezentos e sessenta) dias para a taxa de depósitos interfinanceiros (“DI”) + 1% (um por cento) ao ano na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

IV. Em 20 de maio de 2016 foi realizada a Terceira Assembleia Geral de Titulares dos CRI (“Terceira Assembleia”), na qual foram aprovadas pelos investidores, entre outras deliberações: (i) nova alteração da taxa de remuneração das Debêntures Imobiliárias, de *Taxa DI + 1% (um por cento) ao ano, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis para taxa de depósitos interfinanceiros (DI) + 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis*; e (ii) nova alteração do fluxo de pagamento das Debêntures Imobiliárias, com mudança, inclusive, da data de vencimento das Debêntures Imobiliárias;

V. Como consequência das amortizações extraordinárias realizadas em 25 de maio de 2016, no montante de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e 22 de agosto de 2016, no montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), os imóveis relativos à Agência foram liberados, de forma que não mais integram o conjunto de garantias das Debêntures Imobiliárias;



VI. A participação da HTK como Interveniante da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias se dava exclusivamente em razão da Escritura de Cessão de Direitos e dos imóveis relacionados à Agência;

VII. A Emissora e os titulares dos CRI decidiram que a amortização extraordinária da totalidade dos CRI, conforme deliberada na Terceira Assembleia, não mais seria realizada; e

VIII. Em 20 de dezembro de 2016 foi realizada a Quarta Assembleia Geral de Titulares dos CRI, na qual foram aprovadas pelos investidores, entre outras deliberações: (i) nova alteração da taxa de remuneração das Debêntures Imobiliárias, de *Taxa DI + 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis* para *Taxa DI + 1,85% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis*; (ii) nova alteração do fluxo de pagamento das Debêntures Imobiliárias, com mudança da data de vencimento das Debêntures Imobiliárias e da periodicidade de sua amortização; e (iii) a liberação dos imóveis relativos à Agência, com a exclusão de tais imóveis e dos respectivos Direitos Creditórios do conjunto de garantias das Debêntures Imobiliárias e dos CRI, bem como a consequente exclusão da HTK como parte, cedente garantidora e/ou interveniente dos respectivos Documentos da Operação;

**RESOLVEM** as Partes firmar o presente Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Segundo Aditamento”), que será regido da forma a seguir disposta:

## **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

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

## **CLÁUSULA SEGUNDA – ADITAMENTO**



Handwritten signature and a circular stamp reading "JURIDICO BS".

2.1. Pelo presente Segundo Aditamento, resolvem as Partes, de comum acordo, alterar o Termo de Securitização, conforme aditado, para refletir:

- (i) a liberação dos imóveis relativos à Agência, com a exclusão de tais imóveis e dos respectivos Direitos Creditórios do conjunto de garantias das Debêntures Imobiliárias e dos CRI, bem como a consequente exclusão da HTK como parte, cedente garantidora e/ou interveniente dos respectivos Documentos da Operação;
- (ii) a alteração da taxa de Remuneração de *Taxa DI + 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao ano, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis*, conforme estipulada na Terceira Assembleia, para *Taxa DI + 1,85% (um inteiro e oitenta e cinco por cento) ao ano, na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis*; e
- (iii) a alteração do fluxo de pagamentos das Debêntures e, conseqüentemente, do fluxo de pagamentos dos CRI, com alteração, inclusive, da Data de Vencimento das Debêntures e dos CRI.

2.2. Tendo em vista as alterações acordadas no item 2.1. acima, (i) foram excluídas a definição de “Contrato de Alienação da Agência” e as Cláusulas 8.4 e 8.4.1.; e (ii) as definições de “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”, “Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, “Direitos Creditórios”, e as Cláusulas, 3.1.5, 3.1.8, 3.1.8.1, 6.2.1, 6.2.1.1, 6.2.2, 7.10.1, 8.1. , 10.2 alínea (f) e 19.1 alínea (n) passam a vigorar com a seguinte redação:

**“CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

(...)

“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”: *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia”, celebrado em 08 de maio de 2013 entre a Emissora das*



*Debêntures Imobiliárias e a Securitizadora, conforme aditado;*

(...)

“Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”: *“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da Longford Participações e Empreendimentos S.A. em Garantia”, celebrado em 08 de maio de 2013 entre a Emissora das Debêntures Imobiliárias e a Securitizadora, conforme aditado;*

(...)

“Data de Vencimento”: *25 de dezembro de 2019*

(...)

“Debêntures Imobiliárias”: *Debêntures sem garantia real, emitidas mediante celebração da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, conforme aditada.*

(...)

“Direitos Creditórios”: *Direitos creditórios, presentes e futuros relativos aos Imóveis de titularidade da Emissora das Debêntures Imobiliárias, cedidos fiduciariamente em garantia dos CRI por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e seus respectivos aditamentos, incluindo os direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Locação;*

*[Handwritten initials]*  


“Imóveis”:

*Determinadas unidades autônomas do Edifício João Ursulo, localizada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça Pio X, nº 99, as quais estão registradas nas matrículas nº 1.921, 25.316, 25.317, 25.318, 25.319, 25.320, 25.321 e 25.322 junto ao 7º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.*

### **“CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

(...)

*3.1.5. Prazo e Data de Vencimento: Os CRI terão prazo de 2.413 (dois mil, quatrocentos e treze) dias corridos contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de dezembro de 2019.*

(...)

*3.1.8. Cálculo da Remuneração: a partir 20 de dezembro de 2016 (exclusive), a Remuneração corresponderá a 100% (cem por cento) da Taxa DI acrescida de um spread ou sobretaxa equivalente a 1,85% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde 20 de dezembro de 2016 (exclusive) até a data do seu efetivo pagamento (inclusive), sendo que cada um desses intervalos de tempo sucede o anterior sem solução de continuidade (“Remuneração”). O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:*

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

onde:



*J* = valor unitário da Remuneração devido em cada Data de Cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

*VNe* = Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitários, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\mathbf{Fator\ Juros = FatorDI \times FatorSpread}$$

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde 20 de dezembro de 2016, inclusive, ou data de pagamento anterior à data de cálculo, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

onde:

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

*TDI<sub>k</sub>* = Taxa DI, de ordem “*k*”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

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

onde:

*k* = 1, 2, ..., *n*;



$DI_k$  = Taxa DI, de ordem  $k$ , divulgada pela CETIP, expressa na forma percentual ao ano, válida por 1 (um) Dia Útil (overnight), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Para efeito do DI, será sempre considerado a Taxa DI com dois Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para o cálculo do PU no dia 15 (Dia Útil) será considerado o DI divulgado no dia 13 desde que o dia 13 seja um Dia Útil). E tendo sido alterado a forma de cálculo do CRI a partir do dia 20 de dezembro de 2016, exclusive, e o vencimento sendo 25 de dezembro de 2019, será utilizado a Taxa DI divulgada desde 19 de dezembro de 2016 a 23 de dezembro de 2019

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

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

onde:

$\text{spread} = 1,8500$ ;

$n$  = número de Dias Úteis entre 20 de dezembro de 2016, exclusive, ou data de pagamento do CRI anterior à data de cálculo, exclusive, e a data do cálculo, inclusive, sendo "n" um número inteiro.

Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:

(i) O fator resultante da expressão  $[1 + TDI_k]$  é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais sem arredondamento.

*fg*  
*de*  


(ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários  $[1 + TDI_k]$  sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.

(iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante "Fator DI" com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento.

3.1.8.1. A Remuneração será devida mensalmente conforme indicado no cronograma constante do Anexo II a este Termo, sendo cada data ali indicada uma "Data de Pagamento da Remuneração".

#### ***"CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA EXTRAORDINÁRIA E VENCIMENTO ANTECIPADO***

(...)

6.2. Vencimento Antecipado: Serão considerados um evento de vencimento antecipado dos CRI a declaração de vencimento antecipado das Debêntures Imobiliárias, nos termos do item 4.13 da Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias.

6.2.1. São consideradas hipóteses de vencimento antecipado automático das Debêntures Imobiliárias, nos termos do item 4.13.1 da Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias:

(a) não pagamento, pela Emissora das Debêntures Imobiliárias, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após a data em que for notificada pela Securitizadora de que tal pagamento tornou-se exigível e não foi devidamente efetuado, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures Imobiliárias;

(b) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora das Debêntures Imobiliárias ou de qualquer das Garantidoras, desde que não haja sucessora universal para a companhia extinta, liquidada ou dissolvida;

Handwritten initials and a circular stamp. The stamp contains the text "JURIDICO" at the top and "BS" at the bottom, with a signature in the center.

(c) insolvência ou pedido de autofalência da Emissora das Debêntures Imobiliárias ou de qualquer das Garantidoras, ou pedido de falência da Emissora das Debêntures Imobiliárias ou de qualquer das Garantidoras, em decorrência do não pagamento, pela Emissora das Debêntures Imobiliárias ou qualquer das Garantidoras, respectivamente, de obrigação em montante superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), que não seja elidido no prazo legal;

(d) apresentação, por parte da Emissora das Debêntures Imobiliárias e/ou por qualquer das Garantidoras, de plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou se a Emissora das Debêntures Imobiliárias ou qualquer das Garantidoras ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(e) vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que esteja sujeita a Emissora das Debêntures Imobiliárias ou as Garantidoras, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) no caso da Emissora das Debêntures Imobiliárias, ou R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), no caso das Garantidoras, ou, em ambos os casos, valores correspondentes em outras moedas;

e

(f) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das Debêntures Imobiliárias ou pelas Garantidoras, das obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias, sem a prévia anuência da Securitizadora.

6.2.1.1. Na ocorrência de uma hipótese de vencimento antecipado automático das Debêntures Imobiliárias, nos termos do item 4.13.1 da Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias, o Agente Fiduciário, assim que tomar ciência de sua ocorrência, notificará a Securitizadora para que esta efetue o pagamento necessário para a liquidação integral dos CRI no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir da data de recebimento pela Securitizadora dos recursos pagos



*pela Emissora das Debêntures Imobiliárias em decorrência da respectiva hipótese de vencimento antecipado automático das Debêntures Imobiliárias. Nesse caso, a Securitizadora deverá pagar o Valor Nominal Unitário (ou Saldo do Valor Nominal Unitário) dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada pro rata temporis, desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do recebimento pela Securitizadora dos recursos pagos pela Emissora das Debêntures Imobiliárias, além dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Securitizadora de acordo com o presente Termo. Caso a Securitizadora não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado, a Securitizadora deverá ser substituída de acordo com este Termo.*

*6.2.2. São consideradas hipóteses de vencimento antecipado não automático das Debêntures Imobiliárias, nos termos do item 4.13.2 da Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias:*

*(a) descumprimento, pela Emissora das Debêntures Imobiliárias ou qualquer das Garantidoras, de obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures Imobiliárias, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis da comunicação da Securitizadora, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenham sido estipulados prazos específicos;*

*(b) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, na data em que foram prestadas, as declarações ou garantias prestadas pela Emissora das Debêntures Imobiliárias ou pelas Garantidoras durante a vigência das Debêntures Imobiliárias prestadas nos documentos relacionados à Operação Estruturada;*

*(c) não cumprimento de qualquer decisão transitada em julgado contra a Emissora das Debêntures Imobiliárias e/ou qualquer de suas controladas, em valor unitário ou agregado superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou contra as Garantidoras, em valor unitário ou agregado superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou em ambos os casos o valor correspondente em outras moedas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento;*



*(d) protesto de títulos contra a Emissora das Debêntures Imobiliárias e/ou qualquer de suas controladas em valor individual ou agregado superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou contra as Garantidoras, em valor unitário ou agregado superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou, em ambos os casos, valor correspondente em outras moedas, por cujo pagamento a Emissora qualquer de suas controladas ou qualquer das Garantidoras sejam responsáveis, salvo se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora das Debêntures Imobiliárias ou qualquer de suas controladas ou pelas Garantidoras, conforme o caso, que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto foi cancelado, ou ainda, (iii) foram prestadas garantias em juízo;*

*(e) não cumprimento pela Emissora das Debêntures Imobiliárias ou pelas Garantidoras de qualquer decisão administrativa contra a qual não seja obtido efeito suspensivo dentro do prazo legal e que possa, comprovadamente, impactar de maneira significativa as condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Emissora das Debêntures Imobiliárias ou das Garantidoras;*

*(f) mudança ou alteração no objeto social da Emissora das Debêntures Imobiliárias que resulte na alteração de suas atividades principais, quais sejam, as atividades de realização ou desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, execução de obras civis, locação e administração de seus bens imóveis;*

*(g) não manutenção da validade e regularidade das licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao regular funcionamento da Emissora das Debêntures Imobiliárias, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em impacto adverso relevante para suas atividades, ou para sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias relativas às Debêntures Imobiliárias;*

*(h) realização, pela Emissora das Debêntures Imobiliárias ou pelas Garantidoras, sem a prévia anuência da Securitizadora, de fusão, cisão ou qualquer forma de*

*Handwritten initials and a circular stamp.*



*reorganização societária ou alteração na sua estrutura acionária/societária, que resulte na alteração do controle da Emissora das Debêntures Imobiliárias e/ou das Garantidora, nos exatos termos do artigo 116 da Lei das S.A., exceto se a alteração de controle ocorrer dentro do mesmo grupo econômico da Emissora das Debêntures Imobiliárias ou das Garantidoras;*

*(i) caso a Emissora das Debêntures Imobiliárias não comprove a destinação adequada dos recursos em conformidade com o disposto no item 3.7 da Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias;*

*(j) descumprimento, pela Emissora das Debêntures Imobiliárias de quaisquer obrigações previstas nos Contratos de Garantia, salvo se o referido descumprimento for sanado dentro dos prazos de cura ali previstos;*

*(k) caso, a partir do 67º (vigésimo quinto) mês contado a partir da data de emissão das Debêntures Imobiliárias (inclusive), o o Limite de Garantia não seja observado em 3 (três) meses consecutivos ou em 6 (seis) meses não consecutivos, nos últimos 12 (doze) meses;*

*(l) caso, a partir do 67º (vigésimo quinto) mês contado da Data de Emissão, o valor de mercado dos Imóveis seja inferior a 120% do saldo devedor total dos CRI, e não sejam apresentados, no prazo de 15 Dias Úteis contados da data em que for realizada tal constatação, bens para reforço da garantia (ou os bens apresentados não sejam aceitos pela assembleia geral de titulares dos CRI) e não seja realizada a amortização extraordinária dos CRI, nos termos do item 3.6 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;*

*(m) questionamento judicial, por quaisquer terceiros, da Escritura de Emissão e/ou de qualquer das Garantias Reais, e/ou da Garantia Fidejussória, e/ou de quaisquer obrigações assumidas, pela Emissora das Debêntures Imobiliárias na Escritura de Emissão e nos demais documentos da Operação Estruturada, que impactem nas obrigações assumidas pelas respectivas partes nos documentos acima mencionados; e*

*l g*



(n) questionamento judicial, pela Emissora das Debêntures Imobiliárias por qualquer das Garantidoras e/ou por qualquer controladora, ou coligada da Emissora das Debêntures Imobiliárias ou das Garantidoras, a respeito da constituição e validade desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer das Garantias Reais, e/ou da Garantia Fidejussória, e/ou da constituição e validade de quaisquer obrigações assumidas pela Emissora das Debêntures Imobiliárias na Escritura de Emissão e nos demais documentos da Operação Estruturada, que impactem no cumprimento das obrigações assumidas pelas respectivas partes nos documentos acima mencionados.”

(...)

#### “CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

(...)

7.10. Acompanhamento dos Direitos Creditórios e do Limite de Garantia: A Securitizadora obriga-se a acompanhar os recebimentos decorrentes dos Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Locação na Conta Vinculada e sua transferência para a Conta de Emissão, e a verificar o Limite de Garantia.

7.10.1. Não obstante o acompanhamento dos Direitos Creditórios pela Securitizadora, enquanto a Emissora das Debêntures Imobiliárias estiver cumprindo com as Obrigações Garantidas, a Emissora das Debêntures Imobiliárias poderá alterar os Contratos de Locação sem a prévia anuência da Securitizadora e dos Investidores, desde que não interfira substancialmente nos valores da garantia constituída pelos Direitos Creditórios oriundos do Contrato de Locação cedidos. A Securitizadora deverá acompanhar os recebimentos decorrentes dos Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Locação cedidos fiduciariamente na Conta Vinculada e verificar o cumprimento do Limite de Garantia.”

#### “CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS

*[Handwritten initials]*  


8.1. Garantias: Serão constituídas as seguintes Garantias para a presente emissão dos CRI:

(a) alienação fiduciária em garantia dos Imóveis, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis.

(b) cessão fiduciária em garantia da totalidade dos Direitos Creditórios, incluindo (i) direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação; (ii) direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Emissora das Debêntures Imobiliárias relativos aos Imóveis, depositados na Conta Vinculada; e (iii) da totalidade dos recursos que a Emissora das Debêntures Imobiliárias venham a receber caso, em uma eventual execução das garantias constituídas no âmbito do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, seja auferido nos leilões valor superior ao valor garantido pelos respectivos contratos, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e de seu respectivo aditamento.”

#### **“CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO**

(...)

10.2. Declarações e Garantias do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara e garante:

(...)

(f) que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no Termo, ressalvadas as declarações prestadas pelo Agente Fiduciário nos termos dos itens 8.2.1 e 8.3.1 acima. Os prazos previstos para registro dos contratos das Garantias estão ou estarão explicitados no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e na Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias, conforme o caso;



## CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS

19.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

(...)

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

2.3. A fim de ajustar o fluxo de pagamentos, decorrente da alteração da taxa de remuneração dos CRI, o Anexo I ao Termo de Securitização é, neste ato, substituído para todos os fins e efeitos de direito pelo Anexo A à este Segundo Aditamento.

2.4. O Anexo II ao Termo de Securitização é, neste ato, substituído para todos os fins e efeitos de direito pelo Anexo B a este Segundo Aditamento.

## CLÁUSULA TERCEIRA - RATIFICAÇÃO

3.1. As alterações feitas por meio deste Segundo Aditamento não implicam em novação, pelo que permanecem ainda válidas e em vigor todas as obrigações, cláusulas, termos e condições previstos no Termo de Securitização que não tenham sido expressamente alterados nos termos deste Segundo Aditamento.

## CLÁUSULA QUARTA – REGISTRO

*[Handwritten initials]*



4.1. Em atendimento ao disposto no parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, 1 (uma) via deste Segundo Aditamento será entregue para a Instituição Custodiante da CCI, no caso o Agente áFiduciário, para que seja declarado, pelo Agente Fiduciário, a instituição do Regime Fiduciário com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

#### **CLÁUSULA QUINTA – FORO**

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

E por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Segundo Aditamento em 02 (duas) vias de igual teor ou forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também assinam.

São Paulo, 20 de dezembro de 2016

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

*[Páginas de assinatura na página de seguir]*

A circular stamp with the word "JURIDICO" at the top and "BS" at the bottom. In the center of the stamp, there is a handwritten signature. To the left and right of the stamp, there are additional handwritten marks and signatures.

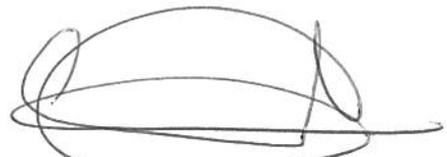
(Página de Assinaturas 01/01 do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série 2.013-307 da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização celebrado em 20 de dezembro de 2016 por Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

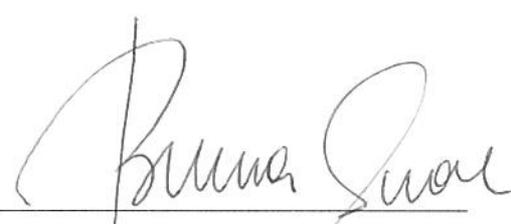
## BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

  
Nome: **Giovanna Zoppi Scallet**  
Cargo: **Procuradora**

  
Nome:  
Cargo:

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

  
Nome: **Leonardo Caires P. Moreira**  
Cargo: **Procurador**

  
Nome:  
Cargo: **Bruna Souza Noel**  
**Procuradora**

## TESTEMUNHAS:

  
Nome: **Vanessa A.B. Nascimento**  
CPF: **RG: 44.959.338-1**  
**CPF: 369.517.298-32**

Nome:  
CPF:



*(Anexo A do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série 2.013-307 da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização celebrado em 20 de dezembro de 2016 por Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)*

## **Anexo I ao Termo de Securitização – Características dos Créditos Imobiliários**

**1. Devedora:** Longford Participações e Empreendimentos S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Pamplona, nº 818, conjunto 92, Jardim Paulista, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.683.352/0001-01 (“Devedora”).

**2. Créditos Imobiliários:** os Créditos Imobiliários decorrem de debêntures imobiliárias emitidas pela Devedora nos termos do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária e com Garantias Adicionais Fidejussórias, em Série Única, para Distribuição Privada, da Longford Participações e Empreendimentos S.A.” (“Debêntures Imobiliárias” e “Escritura de Emissão”, respectivamente), tendo sido as Debêntures Imobiliárias subscritas de forma privada pela Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Emissora”). As principais características das Debêntures Imobiliárias estão descritas a seguir:

- a) Número da Emissão: As Debêntures Imobiliárias representam a primeira emissão de debêntures da Devedora;
- b) Garantias: as Debêntures Imobiliárias e todas as obrigações delas resultantes contarão com garantias fidejussórias outorgadas, de forma individual e não solidária, pela São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.780.061/0001-09 e pela RE Desenvolvimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.014.610/0001-96 (“Garantidoras”). Cada Garantidora será responsável por, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do valor garantido, nos termos do artigo 823 do Código Civil;
- c) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da integralização das Debêntures Imobiliárias serão utilizados para: (i)

a realização do resgate antecipado obrigatório das notas promissórias comerciais da 1ª (primeira) emissão da Companhia, que formalizaram a obrigação de pagamento de parte do preço de aquisição de determinadas unidades autônomas do Edifício João Úrsulo, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praça Pio X, nº. 99, as quais estão registradas nas matrículas nos 11.921, 25.315, 25.316, 25.317, 25.318, 25.319, 25.320, 25.321 e 25.322, junto ao 7º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, bem como determinados imóveis integrantes do Edifício Denasa, prédio vizinho ao Edifício João Úrsulo, registrados nas matrículas nos 3.671, 3.672 e 3.673 junto ao 7º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro; (ii) a aquisição de Imóvel registrado nas matrículas nº 349.683 e 49.684 do Edifício Latitude (decorrentes das matrículas números 3.671, 3.672, 3.673 do Edifício Denasa, as quais foram unificadas em decorrência de incorporação imobiliária na matrícula 48.139 que posteriormente foi desdobrada nas matrículas atuais 49.683 e 49.684), atualmente locado para funcionamento de agência do Itaú Unibanco S.A. (“Agência”); e (iii) a realização das obras de *retrofit* dos Imóveis e pagamento de eventuais custos de regularização dos Imóveis;

- d) Volume da Emissão: R\$36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), na Data de Emissão;
- e) Número de Séries: As Debêntures Imobiliárias foram emitidas em série única;
- f) Valor Nominal Unitário: R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais) (“Valor Nominal Unitário”), na Data de Emissão;
- g) Quantidade: foram emitidas 2 (duas) Debêntures Imobiliárias;
- h) Procedimento e Regime de Colocação: as Debêntures Imobiliárias foram colocadas de forma privada;

- i) Conversibilidade, Tipo e Forma: as Debêntures Imobiliárias são simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Devedora, nominativas e escriturais, sem a emissão de cautelas ou certificados;
- j) Espécie: as Debêntures Imobiliárias são da espécie quirografária, contando, ainda, com garantias adicionais fidejussórias;
- k) Data de Emissão: a data de emissão das Debêntures Imobiliárias é o dia 17 de maio de 2013 (“Data de Emissão”);
- l) Prazo e Vencimento: 2.413 (dois mil quatrocentos e treze) dias corridos contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 25 de dezembro de 2019;
- m) Remuneração: A partir de 20 de dezembro de 2016 (exclusive), sobre o Valor Nominal Unitário atualizado (ou Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso), incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP no informativo diário disponível em sua página na Internet ([www.cetip.com.br](http://www.cetip.com.br)) (“Taxa DI”), acrescida de um spread ou sobretaxa equivalente a 1,85% (um inteiro e oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), sendo que cada um desses intervalos de tempo sucede o anterior sem solução de continuidade (“Remuneração”), de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias.
- n) Pagamento da Remuneração: A Remuneração será devida mensalmente a partir do 25º (vigésimo quinto) mês contado a partir da Data de Emissão (inclusive), conforme indicado no cronograma constante no Anexo I à Escritura de Emissão;

- o) Amortização do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário das Debêntures Imobiliárias será amortizado mensalmente, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês contado da Data de Emissão (inclusive);
- p) Repactuação: não haverá;
- q) Local de Pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures serão efetuados por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou qualquer outra forma de transferência eletrônica de recursos autorizada pelo Banco Central do Brasil;
- r) Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o seu vencimento não ocorrer em dia útil;

**3. CCI:** os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Imobiliárias são representados pela cédula de crédito imobiliário nº 307, série SCAL, emitida pela Emissora em 17 de maio de 2013.

f  
d  
B

(Anexo B do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série 2.013-307 da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização celebrado em 20 de dezembro de 2016 por Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

### Anexo II ao Termo de Securitização – Fluxo Financeiro dos CRI

Nº Parcela	Data de Pagamento	Taxa de Amortização
1	25/05/2013	0,0000000000%
2	25/06/2013	0,0000000000%
3	25/07/2013	0,0000000000%
4	25/08/2013	0,0000000000%
5	25/09/2013	0,0000000000%
6	25/10/2013	0,0000000000%
7	25/11/2013	0,0000000000%
8	25/12/2013	0,0000000000%
9	25/01/2014	0,0000000000%
10	25/02/2014	0,0000000000%
0	20/03/2014	0,0000000000%
11	25/03/2014	0,0000000000%
12	25/04/2014	0,0000000000%
13	25/05/2014	0,0000000000%
14	25/06/2014	0,0000000000%
15	25/07/2014	0,0000000000%
16	25/08/2014	0,0000000000%
17	25/09/2014	0,0000000000%
18	25/10/2014	0,0000000000%
19	25/11/2014	0,0000000000%
20	25/12/2014	0,0000000000%
21	25/01/2015	0,0000000000%
22	25/02/2015	0,0000000000%
23	25/03/2015	0,0000000000%
24	25/04/2015	0,0000000000%
25	25/05/2015	0,5071020000%
26	25/06/2015	0,5135560000%
27	25/07/2015	0,5201260000%
28	25/08/2015	0,5268150000%
29	25/09/2015	0,5336250000%
30	25/10/2015	0,5405610000%
31	25/11/2015	0,5476250000%
32	25/12/2015	0,5548200000%
33	25/01/2016	0,5621510000%

Handwritten marks and initials in the bottom right corner of the page.

34	25/02/2016	0,5696210000%
35	25/03/2016	0,5772330000%
36	25/04/2016	0,5849920000%
37	25/05/2016	12,0461189894%
38	25/06/2016	0,0000000000%
39	25/07/2016	0,0000000000%
40	25/08/2016	0,0000000000%
41	25/09/2016	0,0000000000%
42	25/10/2016	0,0000000000%
43	25/11/2016	0,0000000000%
44	25/12/2016	0,7381014080%
45	25/01/2017	24,1535971264%
46	25/02/2017	2,7689980000%
47	25/03/2017	2,8890490000%
48	25/04/2017	2,9716120000%
49	25/05/2017	3,0522870000%
50	25/06/2017	3,1531980000%
51	25/07/2017	3,2608390000%
52	25/08/2017	3,3613360000%
53	25/09/2017	3,5059320000%
54	25/10/2017	3,6313180000%
55	25/11/2017	3,7739130000%
56	25/12/2017	3,9352030000%
57	25/01/2018	4,0950840000%
58	25/02/2018	4,2837550000%
59	25/03/2018	4,4819890000%
60	25/04/2018	4,6918430000%
61	25/05/2018	4,9303400000%
62	25/06/2018	5,2012420000%
63	25/07/2018	5,4800310000%
64	25/08/2018	5,7997500000%
65	25/09/2018	6,1889970000%
66	25/10/2018	6,5996230000%
67	25/11/2018	7,0840370000%
68	25/12/2018	7,6279480000%
69	25/01/2019	8,2704770000%
70	25/02/2019	9,0299400000%
71	25/03/2019	9,9633050000%
72	25/04/2019	11,0511860000%
73	25/05/2019	12,4513930000%
74	25/06/2019	14,2512900000%
75	25/07/2019	16,6294570000%
76	25/08/2019	19,9783890000%
77	25/09/2019	25,0062280000%
78	25/10/2019	33,3978110000%

Handwritten marks and signatures in the bottom right corner of the page.

79	25/11/2019	50,2400990000%
80	25/12/2019	100,0000000000%

h  
o  
u