

# NOVA

SECURITIZAÇÃO S.A.

DATA: 26/03/2014		BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS			Nº: 1	
1ª Via		CRI SUBORDINADO				
<p>Para os fins deste Boletim de Subscrição do Certificado de Recebíveis Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora ("Boletim de Subscrição Subordinado"), adotam-se as definições constantes do "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários", firmado em 26 de março de 2014, entre a Emissora, abaixo identificada, e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, CNPJ/MF nº 15.227.994/0001-50, referente à 12ª Série e à 13ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora ("Termo").</p>						
<b>EMISSIONORA</b>						
Emissora:		NOVA SECURITIZAÇÃO S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42.				
<b>CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>						
Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Série
Local	Data	Emissão			R\$	R\$
São Paulo - SP	Emissão: 14/03/2014;  Vencimento Final: 16/10/2017.	1ª	13ª	01	RS 2.820.000,00 (dois milhões e oitocentos e vinte mil reais), na Data de Emissão.	RS 2.820.000,00 (dois milhões e oitocentos e vinte mil reais), na Data de Emissão.
<b>FORMA DE PAGAMENTO DO CRI SUBORDINADO</b>						
AMORTIZAÇÃO		ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA		JUROS REMUNERATÓRIOS		
Prazo de Amortização: <i>Bullet</i> , na Data de Vencimento (16/10/2017).		No Período de Carência, conforme definido no Termo, o CRI Subordinado não será atualizado monetariamente. Após o prazo do Período de Carência fará jus à remuneração básica dos depósitos de poupança (atualmente Taxa Referencial - TR);		Durante o Período de Carência, conforme definido no Termo, o CRI Subordinado não fará jus aos Juros Remuneratórios. Após o Período de Carência fará jus a Juros Remuneratórios de 9,00% (nove por cento) ao ano;		
<b>OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO</b>						
Lastro:		Créditos Imobiliários identificados no Anexo I ao Termo, decorrentes do Contrato de Financiamento Imobiliário.				
Forma:		Escritural.				
Garantias:		Serão constituídas as seguintes garantias para a presente Emissão: a) Regime Fiduciário; b) Patrimônio Separado.				
Agente Fiduciário:		Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda	CNPJ/MF:	15.227.994/0001-50		
Data do Termo de Securitização:		26/03/2014				
<b>QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR</b>						
Nome, ou Denominação Social:				CPF/MF, ou CNPJ/MF:		
Kinea II Real Estate Equity Fundo de Investimento Imobiliário - FII				14.423.780/0001-97		
Endereço:		Nº				
Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha		100				
Cidade:		UF:	País:			
São Paulo		SP	Brasil			
<b>CRI SUBSCRITO</b>						
QUANTIDADE	VALOR DE SUBSCRIÇÃO		VALOR TOTAL A SER INTEGRALIZADO			
01	R\$ 2.820.000,00		R\$ 2.820.000,00			
<b>FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO</b>						
O CRI Subordinado será integralizado pelo seu respectivo valor nominal, qual seja, R\$ 2.820.000,00 (dois milhões e oitocentos e vinte mil reais), sem qualquer atualização ("Preço de Integralização").						

23

PMKA

**PMKA**  
ADVOGADOS

NOTAS  
 26/03/2014  
 S. Paulo

AUTENTICAÇÃO  
 1020A V955174  
 VITOR Z. MASTELINI  
 VALOR RECEBÍVEL R\$ 2.80

O CRI Subordinado será integralizado parcialmente, a cada chamada da Emissora a ser realizada durante o Período de Integralização (conforme abaixo definido), nos termos previstos no "Instrumento Particular de Compromisso de Integralização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 12ª Série (CRI Senior) e 13ª Série (CRI Subordinado) da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A." anexo ao presente na forma do Anexo I ("Compromisso de Integralização").

O CRI Subordinado deverá ser integralizado, na medida em que ocorrerem chamadas para integralização por parte da Emissora, nos termos do Compromisso de Integralização ("Chamadas de Integralização"), pelo seu Preço de Integralização, durante o período de 31 (trinta e um) meses contados a partir da Data de Emissão, sem prejuízo de eventuais prorrogações previstas no Contrato de Financiamento Imobiliário ("Período de Integralização").

A Emissora realizará as Chamadas de Integralização, respeitando os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos no Compromisso de Integralização.

O Investidor assume, em caráter irrevogável e irretroatável, a obrigação de integralizar o CRI Subordinado por ele subscrito, pelo Preço de Integralização, em moeda corrente nacional, nas condições especificadas no Compromisso de Integralização, sob pena da aplicação do disposto nos itens 7.1. e 7.1.1. do Compromisso de Integralização.

**ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES**

O Subscritor, neste ato, declara para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição, do Compromisso de Integralização e do Termo, o qual foi firmado com fundamento no artigo 8º da Lei nº 9.514, de 21 de novembro de 1997, em caráter irrevogável e irretroatável, na data de 26 de março de 2014.

O Subscritor declara ainda que conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição do CRI Subordinado, incluindo, mas não se limitando, aos fatores de risco constantes do Termo, o qual o Subscritor declara ter recebido com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento no CRI Subordinado e que tem ciência de que:

- a) na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas garantias, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- b) os Créditos Imobiliários e suas garantias, sob Regime Fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- c) os Créditos Imobiliários e suas garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- d) na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- e) face à instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas garantias, o Subscritor declara ainda estar de acordo com a nomeação da Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, CNPJ/MF 15.227.994/0001-50, para atuar na qualidade de Agente Fiduciário da presente Emissão;
- f) a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- g) a oferta do CRI Subordinado foi realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 400/03 e a Instrução CVM nº 414/04;
- h) a Oferta é realizada em conformidade com o artigo 5º, inciso II, da Instrução CVM nº 400/03, sendo automaticamente dispensada de registro de distribuição;
- i) o CRI Subordinado será registrado para negociação na CETIP e colocado junto ao Investidor, diretamente pela Emissora, na forma permitida pelo artigo 9º da Instrução CVM nº 414/04;
- j) é investidor qualificado nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04;
- k) tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar os riscos e o conteúdo da Oferta e que é capaz de assumir tais riscos;
- l) teve amplo acesso às informações que julgou necessárias e suficientes para a decisão de investimento, notadamente aquelas normalmente fornecidas no Prospecto;
- m) tem conhecimento de que se trata de hipótese de dispensa de registro;
- n) está ciente da Cascata de Pagamentos dos CRI prevista no Termo, qual seja: (i) despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a Data de Vencimento; (ii) pagamento de juros do CRI Subordinado; (iii) pagamento de juros do CRI Subordinado; (iv) amortização extraordinária parcial ou total do CRI Subordinado, sendo certo que o CRI Subordinado somente será amortizado após a amortização total do CRI Subordinado; e (v) amortização extraordinária parcial ou total do CRI Subordinado; e
- o) o CRI Subordinado permanecerá bloqueado para negociação no secundário junto à Cetip durante todo o prazo da Emissão, não sendo permitida a sua venda, em nenhuma hipótese, para qualquer terceiro interessado, sendo vedada, inclusive, a negociação privada do CRI Subordinado. Caso o Investidor opte por realizar a venda do CRI Subordinado, o Termo de Securitização e demais documentos aplicáveis deverão ser previamente aditados para contemplar a possibilidade de tal venda.

São Paulo - SP, 26 de março de 2014.

**KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**  
Subscritor

**NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.**  
Emissora (carimbo)

Roberto Santos Zanré

José Pereira Gonçalves

Testemunha:

Nome: *Luciana Reis de Souza*  
CPF/MF: *205.228.995-42*

Testemunha:

Nome: *Carolina Duarte da Silva*  
CPF/MF: *038.188.948-33*

SÃO PAULO - SP  
 CARRETO DE NOTAS - SP  
 Roberto Fernandes - Tabelação  
 1124 - Fones: 3256-2611  
 Rua  
 AUTENTICAÇÃO  
 emitido na parte reprografiada. Dou Fé  
 qual  
 S. Paulo  
 2014

**PMKA**  
ADVOGADOS





força do Contrato de Financiamento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Financiamento ("Créditos Imobiliários");

- (d) a Financiadora cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora através do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado em 26 de março de 2014, entre a Financiadora e a Emissora, com interveniência do Investidor ("Contrato de Cessão");
- (e) a Emissora emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral ("CCI"), sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Financiamento, por meio da formalização do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*", celebrado em 26 de março de 2014, entre a Emissora e a Financiadora, como instituição custodiante ("Escritura de Emissão");
- (f) a Emissora realizou uma oferta pública de distribuição em lote único e indivisível realizada com dispensa automática de registro de oferta pública, nos termos do artigo 5º, inciso II da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), no âmbito das 12ª e 13ª Séries de sua 1ª emissão, de 01 (um) Certificado de Recebíveis Imobiliários Sênior, com valor nominal unitário de R\$ 15.980.000,00 (quinze milhões e novecentos e oitenta mil reais), na data de emissão, qual seja 14 de março de 2014 (respectivamente, "Data de Emissão" e "CRI Sênior") e 01 (um) Certificado de Recebíveis Imobiliários Subordinado, com valor nominal unitário de R\$ 2.820.000,00 (dois milhões e oitocentos e vinte mil reais), na Data de Emissão ("CRI Subordinado", que quando referido em conjunto com o CRI Sênior, "CRI"), que totalizam R\$ 18.800.000,00 (dezoito milhões e oitocentos mil reais) ("Oferta");
- (g) os termos e condições dos CRI estão descritos no "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*", celebrado em 26 de março de 2014, entre a Emissora e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50 ("Termo de Securitização");
- (h) o Investidor é investidor qualificado, nos termos do Artigo 109 da Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, atendendo aos requisitos estabelecidos na regulamentação aplicável para investir nos CRI e subscreveu a totalidade dos CRI mediante a formalização do boletim de subscrição dos CRI e comprometeu-se a realizar a integralização de tais CRI de acordo com os termos estabelecidos neste Compromisso de Integralização, conforme abaixo definido; e
- (i) a estruturação dos CRI pela Emissora a partir do Contrato de Financiamento exigiu a participação de prestadores de serviço do mercado que devem ser remunerados pela sua participação exigida legalmente;

Resolvem as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Compromisso de Integralização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 12ª Série (CRI Sênior) e 13ª Série (CRI Subordinado) da 1ª Emissão da Nova Securitização S.A.*" ("Compromisso de Integralização"), que se regerá pela legislação e regulamentação aplicável à espécie e, em especial, pelas cláusulas e condições adiante expressamente enunciadas.

### III - DEFINIÇÕES

Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Compromisso de Integralização têm o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização.

### IV - CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

CLÁUSULA PRIMEIRA - ACEITAÇÃO DOS TERMOS DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO E BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

**PMKA**  
ADVOGADOS

9.000.000 DE NOTAS - SP  
G. Roberto Fernandes - Tabelião  
Rua: 124 - Fones: 3258-2611  
AUTENTICAR cópia registrada conforme o original em qualquer sistema de autenticação por e-mail ou pessoalmente na parte reproduzida. Dou Fé

12 AGO 2014  
BRUNO MANTOVANI  
AUTENTICADOR

TO DA SILVA  
ANSAR TEP  
Z. MAESTRINI  
R\$ 2.820



1.1. O Investidor declara ter conhecimento de todos os termos e condições dos CRI, dos Créditos Imobiliários e dos riscos inerentes à sua aquisição, assim como de todas as informações necessárias à decisão de efetivar o investimento nos CRI, mediante a assinatura dos Boletins de Subscrição (conforme abaixo definidos) e deste Compromisso de Integralização.

#### CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

2.1. Este Compromisso de Integralização tem por objeto fixar as regras aplicáveis à integralização dos CRI subscritos pelo Investidor na presente data, bem como regular as relações entre a Emissora e o Investidor, na qualidade de investidor dos CRI, em complementação ao previsto no Termo de Securitização e demais documentos da operação.

#### CLÁUSULA TERCEIRA - OBRIGAÇÃO DE INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

3.1. Subscrição: O Investidor subscreveu de forma irrevogável e irretroatável, mediante a formalização (i) do Boletim de Subscrição do CRI Senior, 01 (um) CRI Senior, com valor nominal de R\$ 15.980.000,00 (quinze milhões e novecentos e oitenta mil reais), na Data de Emissão ("Boletim de Subscrição do CRI Senior"); e (ii) do Boletim de Subscrição do CRI Subordinado, 01 (um) CRI Subordinado, com valor nominal de R\$ 2.820.000,00 (dois milhões e oitocentos e vinte mil reais), na Data de Emissão ("Boletim de Subscrição do CRI Subordinado", que quando referido em conjunto com o Boletim de Subscrição do CRI Senior, "Boletins de Subscrição").

3.2. Integralização: Os CRI deverão ser integralizados pelo Preço de Integralização definido no item 3.2.1., abaixo.

3.2.1. Os CRI serão integralizados pelo seu respectivo valor nominal, sem qualquer atualização, sendo (a) R\$ 15.980.000,00 (quinze milhões e novecentos e oitenta mil reais) o valor nominal unitário do CRI Senior e (b) R\$ 2.820.000,00 (dois milhões e oitocentos e vinte mil reais) o valor nominal unitário do CRI Subordinado ("Preço de Integralização").

3.2.2. Os CRI serão integralizados parcialmente, a cada chamada da Emissora a ser realizada durante o Período de Integralização (conforme abaixo definido).

3.3. O Investidor assume, em caráter irrevogável e irretroatável, a obrigação de integralizar a totalidade dos CRI por ele subscritas, pelo Preço de Integralização, em moeda corrente nacional, nas condições especificadas neste Compromisso de Integralização, sob pena da aplicação do disposto nos itens 7.1. e 7.1.1., abaixo.

3.4. Os CRI deverão ser integralizados, na medida em que ocorrerem chamadas para integralização por parte da Emissora, nos termos deste Compromisso de Integralização ("Chamadas de Integralização"), pelo seu Preço de Integralização, durante o Período de Integralização, conforme abaixo definido. Observado o disposto no Contrato de Financiamento, na medida em que a Financiadora seja chamada para realizar desembolsos no âmbito do Contrato de Financiamento, comunicará a Emissora para que esta notifique o Investidor e este realize a integralização parcial ou total, conforme o caso, dos CRI que tenham sido subscritos pelo Investidor diretamente na Conta Corrente da Devedora (abaixo definida), de forma que tais recursos sejam utilizados, por conta e ordem da Emissora, para a realização do pagamento de parcela do Valor da Cessão e, conseqüentemente, a Financiadora, por sua vez, realize os desembolsos do Financiamento Imobiliário à Devedora, cumprindo sua obrigação contratual nos termos do Contrato de Financiamento. A Emissora realizará as Chamadas de Integralização, respeitando os prazos e procedimentos operacionais estabelecidos abaixo:

- (i) Com 5 (cinco) dias úteis de antecedência a cada data de integralização ("Data de Integralização"), a Emissora deverá informar ao Investidor o valor exato de CRI Senior e de CRI Subordinado que este deverá integralizar ("Valor de Integralização") bem como

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**PMKA**  
ADVOCADOS

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DO CRI SENIOR Nº 01/2014  
BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DO CRI SUBORDINADO Nº 01/2014  
22 AGO 2014  
S. Paulo  
ANDREI BARRATO DA SILVA  
DENNI DIE ALLANSAR TEP  
MAYRON VITOR Z. MASTELINI  
VALOR RECEBIDO R\$ 2,60  
AUTENTICADO POR VERBA  
1020A V955177



a Data de Integralização. Caso alguma parcela de pagamento de juros esteja prestes a vencer, a notificação de integralização poderá estabelecer que sejam feitos dois depósitos diferentes (i) a título de desembolso do Financiamento Imobiliário na Conta Corrente da Devedora, por conta e ordem da Cessionária, que por sua vez agiu por conta e ordem da Financiadora; e (ii) de pagamento da parcela de juros para a conta corrente da Emissora nº 224-0, agência 1322, do Banco Bradesco S/A. ("Conta Centralizadora"), pagamento este, realizado por conta e ordem da Devedora, que autorizou que os valores por ela devidos a título de juros do Financiamento Imobiliário sejam compensados com os próprios desembolsos do Contrato de Financiamento Imobiliário, conforme o disposto no item 4.1. do Quadro Resumo do Contrato de Financiamento Imobiliário. Com relação à primeira integralização, a notificação de integralização estabelecerá que sejam feitos dois depósitos diferentes (i) a título de desembolso do Financiamento Imobiliário na Conta Corrente da Devedora, por conta e ordem da Cessionária, que por sua vez agiu por conta e ordem da Financiadora; e (ii) a título de pagamento da Taxa de Remuneração pela Originação do Crédito (conforme definido no Contrato de Cessão), na conta a ser indicada pela Financiadora, por conta e ordem da Cessionária.

- (ii) Até a Data de Integralização, o Investidor deverá integralizar o Valor de Integralização, em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, na conta corrente de titularidade da Devedora, no Banco Santander S.A., nº 13006579-9, da agência 2271 ("Conta Corrente da Devedora").

3.4.1. Para os fins de integralização dos CRI, o período de integralizações compreende o período de 31 (trinta e um) meses contados a partir da Data de Emissão, sem prejuízo de eventuais prorrogações previstas no Contrato de Financiamento Imobiliário ("Período de Integralização").

3.5. A Emissora deverá enviar requerimento ao Investidor, por qualquer uma das formas indicadas no item 11.2 abaixo, para realização das integralizações, especificando a data e o montante para integralização dos CRI, observado o prazo de antecedência de ao menos 5 (cinco) dias úteis da Data de Integralização estipulada no item 3.4 acima e de acordo com o procedimento nele descrito, discriminando quais valores serão depositados na Conta Corrente da Devedora e quais valores serão depositados na Conta Centralizadora, conforme aplicável.

3.6. As importâncias recebidas na integralização dos CRI serão depositadas na Conta Corrente da Devedora e/ou na Conta Centralizadora, conforme aplicável, sendo que o comprovante de depósito ou transferência bancária para a Conta Corrente da Devedora será considerado como comprovante de integralização dos CRI pelo Investidor.

#### CLÁUSULA QUARTA - REMUNERAÇÃO DA EMISSORA

4.1 Em virtude da estruturação e emissão do CRI, o Investidor pagará à Emissora no dia 31 de março de 2014, R\$ 188.000,00 (cento e oitenta e oito mil reais), para fins de custeio de sua remuneração e dos demais participantes da Operação, conforme considerando "i" acima.

#### CLÁUSULA QUINTA - DECLARAÇÕES DO INVESTIDOR

5.1. O Investidor declara e garante, nesta data e em cada data em que forem realizadas integralizações dos CRI nos termos deste Compromisso de Integralização, que:

10 TABULEIRO DE NOVAS - SP  
Rua João Fernandes, 200 - Jd. Bela Vista - São Paulo - SP - Fones: (11) 3088-2611  
\*Este documento é uma reprodução. Conforme o original, não pode ser usado para fins legais. \*Dou Fé  
S. Paulo, 22 ABO 2014  
LEI Nº 12.741/2012 - SISTEMA DE REGISTRO DA BRUNO  
AMAR TEE  
R. 2. MARTELLINI Nº 2.60  
AUTENTICAÇÃO  
1020AV955176

- (i) os representantes legais ou mandatários, conforme aplicável, que assinam este Compromisso de Integralização têm poderes estatutários e/ou estão legitimamente outorgados para assumir, em nome do Investidor, as obrigações estabelecidas neste Compromisso de Integralização;
- (ii) é investidor qualificado na forma prevista no Artigo 109 da Instrução CVM 409, possuindo conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas aos investidores não qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM;
- (iii) a celebração deste Compromisso de Integralização e a assunção e o cumprimento das obrigações dele decorrentes não acarretam, direta ou indiretamente, o descumprimento, total ou parcial, de (a) quaisquer contratos, acordos ou compromissos de qualquer natureza em vigor, firmados anteriormente à data da assinatura deste Compromisso de Integralização, dos quais o Investidor seja parte ou aos quais esteja vinculado; (b) qualquer norma legal ou regulamentar a que o Investidor ou qualquer dos bens de sua propriedade estejam sujeitos; e (c) qualquer ordem, decisão, ainda que liminar, judicial ou administrativa, que afete o Investidor ou qualquer dos bens de sua propriedade ou, ainda, comprometa ou possa vir a comprometer a eficácia e a exigibilidade deste Compromisso de Integralização;
- (iv) fez sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre os CRI e os Créditos Imobiliários, considerando seus riscos, e tomou a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI. Para tanto, teve acesso a todas informações que julgou necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI;
- (v) tem pleno conhecimento de que a subscrição e integralização dos CRI constitui operação indicada a investidores capazes de entender e assumir os riscos envolvidos nesse tipo de operação;
- (vi) o investimento nos CRI é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco;
- (vii) recebeu cópia do Termo de Securitização e estar plenamente de acordo com os termos e condições nele estabelecidos;
- (viii) avaliou de forma independente, com recursos internos ou com a contratação de um escritório de advocacia especializado, os aspectos jurídicos dos CRI e dos Créditos Imobiliários, não tendo qualquer ressalva a respeito do mesmo;
- (ix) isenta de forma ampla, irrevogável e irretroatável a Emissora de qualquer responsabilidade por qualquer perda, prejuízo, dano e/ou despesa que venha a sofrer em decorrência direta ou indireta do investimento nos CRI, desde que tal perda, prejuízo, dano e/ou despesa não tenha sido causado diretamente pela Emissora;
- (x) tem pleno conhecimento de que os CRI permanecerão bloqueados para negociação nos mercados regulamentados de valores mobiliários; e
- (xi) tem pleno conhecimento de que a Oferta é realizada em lote único e indivisível em conformidade com o artigo 5º, inciso II da Instrução CVM nº 400/03, sendo esta automaticamente dispensada de registro na CVM.

CLÁUSULA SEXTA - VIGÊNCIA

**PMKA**  
ADVOGADOS

ROBERTO FERNANDES DE ABEILÃO  
OAB/SP 124.124 - Fones: (11) 318-2611  
A presente cópia reproduz fielmente o original apresentado, na parte respectiva. Dou Fé

22 AGO 2014

ACORDO SIMULTANEO COM A SÍMULA DE AUTENTICIDADE

DR. ROBERTO FERNANDES DE ABEILÃO  
OAB/SP 124.124

DR. ANIBAR TEIXEIRA MASTELINI  
OAB/SP 1020AV955175

VALOR RECEBIDO R\$ 2,60

6.1. O Compromisso de Integralização começa a vigorar na data de sua assinatura e permanecerá em vigor durante o Período de Integralização, restando, entretanto, válidas as obrigações aqui previstas, até o seu integral cumprimento, ainda que este ocorra após o vencimento dos CRI.

6.1.1. Não obstante o estabelecido no item 6.1., acima, as Chamadas de Integralização poderão ocorrer somente durante o Período de Integralizações, observado o disposto no item 3.4 e respectivos subitens, acima.

#### CLÁUSULA SÉTIMA - DESCUMPRIMENTO E RESCISÃO DO COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO

7.1. Sem prejuízo do pagamento da multa prevista no item 7.1.1., abaixo, a ocorrência de qualquer descumprimento, total ou parcial, da obrigação de integralização dos CRI resultará na adoção das seguintes medidas:

- a. responsabilização por quaisquer perdas e danos que venha a causar à Emissora, Devedora e/ou à Financiadora; e
- b. demais penalidades dispostas neste Compromisso de Integralização, até que as suas obrigações tenham sido cumpridas.

7.1.1. O inadimplemento, pelo Investidor, de sua obrigação de integralização dos CRI caracterizará, de pleno direito, e independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora do Investidor, sujeitando-o ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de natureza não compensatória de 2% (dois por cento), sem prejuízo da atualização monetária pelo mesmo índice utilizado para atualização do Preço de Integralização dos CRI.

7.2. No caso de o Investidor descumprir suas obrigações assumidas neste Compromisso de Integralização, incluindo, sem limitação, as obrigações de integralização dos CRI, a Emissora, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, e adicionalmente às penalidades estabelecidas nesta Cláusula e/ou no item 7.1.1., poderá requerer, com fundamento no Artigo 273, combinado com o Artigo 461 e seus Parágrafos, ambos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades cabíveis, inclusive, promover execução da obrigação correspondente, inclusive de fazer, se aplicável, com fundamento nos Artigos 612 e seguintes do Código de Processo Civil.

7.3. Caso o Investidor inadimplente deixe de cumprir, total ou parcialmente, sua obrigação de integralização dos CRI por ele subscritos, os pagamentos a que fizer jus serão utilizados para compensação dos débitos existentes com a Emissora até o limite de seus débitos. Eventuais saldos existentes, após a dedução de que trata este item, serão entregues ao Investidor inadimplente.

#### CLÁUSULA OITAVA - TOLERÂNCIA

8.1. A tolerância de uma das Partes quanto ao descumprimento de qualquer obrigação pela outra Parte não significará renúncia ao direito de exigir o cumprimento da obrigação, nem perdão, nem alteração do que foi aqui contratado.

#### CLÁUSULA NONA - NEGOCIAÇÃO DOS CRI

9.1. - Os CRI serão admitidos à negociação no mercado de balcão organizado administrado e operacionalizado pela CETIP, observadas as restrições à negociação estabelecidas na Instrução CVM nº 400/03.

9.2. - Os CRI permanecerão bloqueados para negociação no secundário junto à Cetip durante todo o prazo da Emissão, não sendo permitida a sua venda, em nenhuma hipótese, para qualquer terceiro interessado. Fica vedada, inclusive, a negociação privada dos CRI. Caso o Investidor opte por realizar a venda dos CRI, o Termo de Securitização e o presente Compromisso de Investimento (caso ainda em vigor) deverão ser previamente aditados para contemplar a possibilidade de tal venda, sendo certo que os termos de tal aditamento deverá ser previamente acordado com a Emissora.

#### CLÁUSULA DÉCIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Todas as obrigações assumidas neste Compromisso de Integralização são irrevogáveis e irretroatáveis.

10.2. Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento ao Compromisso de Integralização somente será válido se feito por instrumento escrito e devidamente assinado pelas Partes.

10.3. Este Compromisso de Integralização constitui título executivo extrajudicial, nos termos do Artigo 585, II do Código de Processo Civil, e para os fins do artigo 612 e seguintes do mesmo Código.

10.4. Negócio Complexo: As Partes declaram que o presente Compromisso de Integralização integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além deste Compromisso de Integralização, do Plano Empresário (conforme definido no Contrato de Financiamento), dos Contratos do *Equity* (conforme definido no Contrato de Financiamento), do Contrato de Financiamento, do Contrato de Cessão, da Escritura de Emissão, do Termo de Securitização, e dos Boletins de Subscrição, razão por que nenhum destes poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - COMUNICAÇÕES

11.1. Quaisquer notificações, cartas e informações entre as Partes deverão ser encaminhadas:

Para o Investidor:

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Administrado pela Intrag Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

At.: Sr. Fabio Sonoda Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal

Tel.: (11) 5029-4717 / (11) 5029-4693 / (11) 5029-1869

Fax: (11) 5029-1394

E-mail: [produtosestruturados@tau-unibanco.com.br](mailto:produtosestruturados@tau-unibanco.com.br)

Para a Emissora:

NOVA SECURITIZAÇÃO S.A.

At.: Sr. Roberto Santos Zanré

Avenida Paulo VI, nº 621 - CEP. 01262-010, Perdizes, São Paulo, SP

Tel.: (11) 2614-0550

E-mail: [rszanre@novasec.com.br](mailto:rszanre@novasec.com.br)

11.2. Quaisquer comunicações ou notificações de uma Parte à outra relacionadas com este Compromisso de Integralização serão consideradas como efetivadas se:

- (i) entregues pessoalmente contra recibo; ou



- (ii) enviadas por carta registrada com aviso de recebimento nos endereços previstos acima.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - COMPROMISSO ARBITRAL

12.1. Legislação Aplicável: Este Compromisso de Integralização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

12.2. Resolução Amigável de Litígios: Quaisquer litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este Compromisso de Integralização deverão ser notificados pela Parte à outra Parte e essa enviará seus melhores esforços para dirimi-los de modo amigável por meio de negociações diretas mantidas de boa-fé, em prazo não superior a 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação aqui mencionada.

12.3. Compromisso Arbitral: Se as Partes não chegarem a uma solução amigável até o término do prazo mencionado acima, tal litígio ou controvérsia será submetido à arbitragem, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"), vedado julgamento por equidade. O procedimento arbitral será administrado pela Câmara de Comércio Brasil - Canadá ("CCBC"), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento da CCBC") e, no silêncio do Regulamento da CCBC em relação a qualquer aspecto procedimental, conforme Lei de Arbitragem.

12.3.1. O tribunal arbitral será composto por 3 (três) árbitros fluentes na língua portuguesa, escrita e falada, devendo ser indicados conforme previsto no Regulamento da CCBC ("Tribunal Arbitral").

12.3.2. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório.

12.3.3. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os árbitros eleitos aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

12.3.4. A arbitragem será concluída no prazo de 6 (seis) meses de sua instituição.

12.3.5. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando as Partes e seus sucessores, a qualquer título.

12.3.6 Cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas Partes, (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral e (d) pleitear eventualmente a nulidade de tal sentença, conforme previsto em lei. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, as Partes elege(m) o foro da Comarca da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

12.3.7. Se qualquer disposição deste Compromisso de Integralização for considerada nula, inexecutável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição será consequentemente impactada. Da mesma forma, todas as demais disposições deste Compromisso de Integralização deverão permanecer válidas e executáveis, como se tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante não fosse parte deste Compromisso de Integralização. Nesse caso, as Partes deverão negociar a substituição de tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante por outra que melhor represente a vontade original das Partes. Ademais, ainda que este Compromisso de Integralização ou qualquer de suas cláusulas seja considerado, por qualquer tribunal,

**PMKA**  
ADVOCADOS

9.º PRINCÍPIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO ESTADO DE SÃO PAULO  
Fluxo: 3258-2611  
AUTENTICADO FOTOGRAFICAMENTE  
S. Paulo, 22 AGO 2014



inválido, ilegal ou inexequível, a validade, legalidade ou exequibilidade desta Cláusula Décima Segunda não será afetada ou prejudicada.

12.3.8. Exceto pelos honorários dos respectivos advogados, os quais serão arcados pelas Partes individualmente, todas as demais despesas e custos de arbitragem serão suportados por qualquer uma das Partes ou por ambas, conforme o Tribunal Arbitral venha a determinar.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DISPOSIÇÃO FINAL**

13.1. O presente Compromisso de Compromisso de Integralização é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, vinculando as respectivas Partes, seus cessionários autorizados e/ou sucessores a qualquer título.

13.2. Na hipótese de qualquer cláusula, termo ou disposição deste Compromisso de Integralização ser declarada nula ou inexequível, tal nulidade ou inexequibilidade não afetará quaisquer outras cláusulas, termos ou disposições, as quais permanecerão em pleno vigor e efeito. Tal nulidade ou inexequibilidade não pode ser requerida por qualquer das Partes, sob pena de responder por perdas e danos.

13.3. A eventual abstenção do exercício de quaisquer dos direitos e prerrogativas assegurados neste Compromisso de Compromisso de Integralização não configurará, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poder, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas neste Compromisso de Compromisso de Integralização.

13.4. As Partes declaram, conjunta e expressamente, que o presente Compromisso de Compromisso de Integralização foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

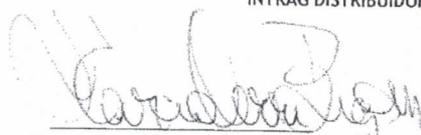
E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

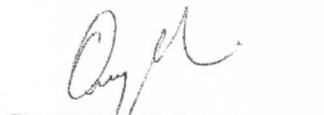
São Paulo - SP, 26 de março de 2014.

KINEA II REAL ESTATE EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário  
neste ato representado por seu administrador

**INTRAG DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Investidor

  
Nome: **Marcio Verri Bigoni**  
Cargo: **Diretor Presidente**

  
Nome: **Oscar Audino**  
Cargo: **Diretor de Controladoria**



**PMKA**  
ADVOGADOS

BO DE NOTAS - SP  
Fernandes - Tabelação  
Fones: 3258-2611  
- registrada conforme o art.  
do no. 11000 da  
reproduzida. Dou Fé

22 AGO 2014

22 AGO 2014

DA SILVA  
INSAR TEP  
Z. MARTELINI  
VALOR RECEBIDO R\$ 2.80



