

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

---

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 12ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

**TRX SECURITIZADORA S.A.**  
CNPJ/MF nº 11.716.471/0001-17

*[Handwritten signatures]*

## ÍNDICE

|  |    |
|--|----|
| CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES .....   | 3  |
| CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....           | 15 |
| CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....           | 18 |
| CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI .....                       | 22 |
| CLÁUSULA QUINTA - REMUNERAÇÃO .....  | 22 |
| CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA .....                                | 26 |
| CLÁUSULA SÉTIMA - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS .....                                  | 28 |
| CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....                                   | 29 |
| CLÁUSULA NONA - GARANTIAS .....  | 34 |
| CLÁUSULA DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO ..... | 37 |
| CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - AGENTE FIDUCIÁRIO .....                               | 39 |
| CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DECLARAÇÕES DA EMISSORA .....                          | 44 |
| CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI .....          | 45 |
| CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....                 | 49 |
| CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....  | 50 |
| CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO .....                                  | 55 |
| CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....                   | 55 |
| CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DECLARAÇÕES .....                                       | 57 |
| CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS .....  | 57 |
| CLÁUSULA VIGÉSIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS .....                                     | 68 |
| CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - NOTIFICAÇÕES .....                                  | 69 |



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**TRX SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, conjunto 311, CEP 05.425-070, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizedora");

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

(adiante designados em conjunto a Emissora e o Agente Fiduciário como "Partes" e, isoladamente e indistintamente, como "Parte".)

Firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizedora S.A.*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários (abaixo definidos) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 12ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizedora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476/09"), e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### II - CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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



|  |   |
|--|---|
| <p><u>“Agente Fiduciário”</u></p>  | <p><b>SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b>, já qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;</p>  |
| <p><u>“Amortização”:</u></p>   | <p>As amortizações dos CRI ocorrerão em periodicidade mensal, sendo a primeira delas devida em 07 de abril de 2016 e as demais devidas nas datas previstas no Anexo II ao presente Termo de Securitização;</p>  |
| <p><u>“Amortização Extraordinária Compulsória”:</u></p>                                | <p>Os CRI poderão ser amortizados extraordinariamente, na forma prevista na Cláusula Sexta do presente Termo de Securitização, na ocorrência da Recompra Facultativa e/ou de algum Evento de Amortização Extraordinária Compulsória;</p>  |
| <p><u>“Assembleia, Assembleia Geral e Assembleia Geral dos Titulares dos CRI”:</u></p> | <p>A assembleia geral de Titulares dos CRI, realizada na forma da Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização;</p>  |
| <p><u>“Atualização Monetária”:</u></p>   | <p>O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente, a partir da Data de Emissão, na Data de Atualização de cada ano, pela variação do IPCA/IBGE, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI automaticamente, sendo que a primeira atualização monetária ocorrerá em 07 de dezembro de 2016;</p> |
| <p><u>“Banco Liquidante”:</u></p>  | <p><b>BANCO BRADESCO S.A.</b>, instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/nº, CEP 06029-900, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12, responsável pela liquidação financeira do CRI da Emissora;</p>  |
| <p><u>“Boletins de Subscrição”:</u></p>  | <p>Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização</p>   |

e da Oferta Restrita;

- “Carta-Fiança”:** A carta de fiança emitida por uma Instituição Autorizada, com prazo de vigência de 12 (doze) meses, garantindo o valor mínimo de fiança no montante de R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), valor este que deverá ser reajustado nos termos do item 20.2.1. do Contrato de Sublocação, a qual deverá ser renovada anualmente pela Teleperformance, conforme previsto no item 9.1.1. deste Termo de Securitização;
- “CCI”:** 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário fracionária emitida pela Cedente, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
- “Cedente”:** **MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Nações Unidas, nº 8501, 31º andar, Pinheiros, CEP nº 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.974.189/0001-41;
- “Cessão de Créditos”:** É a cessão dos Créditos Imobiliários, efetivada por meio do Contrato de Cessão;
- “CETIP”:** CETIP S.A. - Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia eletrônica de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;
- “Código Civil”:** Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada;

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, located at the bottom right of the page.

“Código de Processo Civil”: Lei nº 5.689, de 11 de janeiro de 1973, conforme posteriormente alterada;

“Condições Precedentes”: Condições precedentes previstas no item 2.5. do Contrato de Cessão que devem ser previamente atendidas para a Cessão dos Créditos;

“Construtora”: ATHIE WOHRATH ASSOCIADOS PROJETOS, CONSTRUÇÃO E GERENCIAMENTO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.379.863/0001-06, responsável pela construção e desenvolvimento do Empreendimento;

“Conta Centralizadora”: Conta corrente nº 629-7, Agência 2372, Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, e vinculada ao Patrimônio Separado, na qual os recursos destinados ao pagamento dos CRI serão mantidos;

“Contrato de Cessão”: O *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”*, celebrado entre a Emissora e a Cedente;

“Contrato de Construção” O *“Contrato de Construção por Empreitada Parcial com Preço Global”*, celebrado entre a Cedente e a Construtora em 26 de novembro de 2015, tendo por objeto a prestação de serviços de execução das obras do Empreendimento pela Construtora, sob o regime de empreitada parcial com preço global;

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, located at the bottom right of the page.

“Contrato de Distribuição”: O *“Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 12ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora S.A.”*, celebrado entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Cedente;

“Contrato de Locação Atípica”: O *“Contrato de Locação Atípica de Imóveis para Fins Não Residenciais e Outras Avenças”*, celebrado em 06 de novembro de 2015, entre a Norfil e a Cedente, com o intuito exclusivo de que a Cedente (i) execute as obras necessárias, com recursos próprios ou de terceiros, na Fração do Imóvel, a fim de viabilizar o Retrofit de acordo com os requisitos da Teleperformance; e (ii) subloque a Fração do Imóvel à Teleperformance, mediante a celebração do Contrato de Sublocação;

“Coordenador Líder”: BANCO VOTORANTIM S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.588.111/0001-03;

“Contrato de Sublocação”: O *“Instrumento Particular de Contrato de Sublocação Atípica de Imóvel Sob Medida e Outras Avenças”*, celebrado em 08 de dezembro de 2015, entre a Cedente e a Teleperformance, cujo objeto inclui, além de outras disposições, a sublocação, pela Cedente à Teleperformance, da Fração do Imóvel bem como a obrigação de a Cedente realizar as obras referentes ao Retrofit;

“Créditos Imobiliários”: A fração de 72,004% (setenta e dois inteiros e quatro milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários Totais, correspondente ao montante de R\$334.136,41 (trezentos e

trinta e quatro mil, cento e trinta e seis reais e quarenta e um centavos);

“Créditos Imobiliários Totais”:

Os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Sublocação, que compreendem o aluguel mensal no valor de R\$ 464.052,57 (quatrocentos e sessenta e quatro mil, cinquenta e dois reais e cinquenta e sete centavos) referente à Locação e conseqüente Sublocação da Fração do Imóvel e a implementação do Retrofit na Fração do Imóvel, e atualizado nos termos do Contrato de Sublocação, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Teleperformance por força do Contrato de Sublocação, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como a Indenização, a atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos do Contrato de Sublocação;

“CRI”:

Os certificados de recebíveis imobiliários integrantes da 12ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos sob a forma escritural, na forma e condições estabelecidas neste Termo de Securitização;

“CRI em Circulação”:

Todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possuir 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 cônjuges;

“Cronograma Físico das Obras”:

É o cronograma físico das obras de construção do Empreendimento descrito no Contrato de Cessão na forma do Anexo II;

|  |   |
|--|---|
| “ <u>CVM</u> ”:                                  | Comissão de Valores Mobiliários;  |
| “ <u>Data de Atualização</u> ”:                  | Todo dia 07 de dezembro de cada ano, ou primeiro dia útil subsequente caso o dia 07 do mês de dezembro não seja útil;   |
| “ <u>Data de Emissão</u> ”:                      | 15 de dezembro de 2015;   |
| “ <u>Despesas da Operação</u> ”:                 | São os custos e despesas iniciais e recorrentes previstos no item 2.3. do Contrato de Cessão, que serão deduzidos do Valor da Cessão e depositados na Conta Centralizadora;   |
| “ <u>Dia Útil</u> ”:                             | Todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;   |
| “ <u>Documentos da Operação</u> ”:               | Significa o Contrato de Locação, o Contrato de Sublocação, o Contrato de Construção, o Contrato de Cessão, a Escritura de Emissão de CCI, o presente Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição, quando mencionados em conjunto;                                    |
| “ <u>Emissão</u> ”:                              | 12ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, a ser realizada no âmbito da Instrução CVM nº 476/09;   |
| “ <u>Empreendimento</u> ”:                       | Quando mencionados em conjunto, o Retrofit e a Fração do Imóvel;  |
| “ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:          | O “ <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural</i> ”, celebrado entre a Cedente e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas para representar os Créditos Imobiliários; |
| “ <u>Evento de Amortização Extraordinária</u> ”: | São os eventos descritos na Cláusula 6.1. deste Termo;  |



Compulsória:

“Evento de Multa Indenizatória”:

Caso (i) o Contrato de Cessão seja antecipadamente resolvido; e/ou (ii) a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, no todo ou em parte, mediante contestação pela Teleperformance, pela Cedente, pela Norfil, suas respectivas controladoras, controladas, coligadas e afiliadas, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, rescisão, denúncia, total ou parcial, do Contrato de Sublocação e/ou do Contrato de Locação Atípica, ainda que tal contestação ou reconhecimento esteja fundado em eventos ocorridos após a cessão dos Créditos Imobiliários, cuja ocorrência obriga a Cedente a realizar o pagamento da Multa Indenizatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil;

“Fração do Imóvel”:

Galpões 08, 09, 13 e 14, Área Técnica, Áreas de Acesso 01 e 02, conforme croqui anexo, do Empreendimento NORFIL NATAL, situado na Rodovia BR 101, km 7, Parque Vale do Pitumbu, Emaus, Parnamirim - RN CEP: 59149-070, com 7.272,57m<sup>2</sup> (sete mil, duzentos e setenta e dois, virgula cinquenta e sete metros quadrados) de área exclusiva e 509,08m<sup>2</sup> (quinhentos e nove vírgula oito metros quadrados) de área comum (portaria, cabine elétrica, central de utilidades, corredores de acesso, refeitório, ambulatório caixa d'água, etc.), perfazendo um total de 7.781,65m<sup>2</sup> (sete mil, setecentos e oitenta e um vírgula sessenta e cinco metros quadrados), IMÓVEIS estes integrantes do Condomínio NORFIL NATAL, devidamente cadastrados perante Prefeitura Municipal de Parnamirim - RN sob o n.º de inscrição

1.1401.228.01.0720.0001.0, e registrados no Primeiro Ofício de Notas de Parnamirim/RN sob as matrículas de nº 2.526, 2.528, 2.530, 2.532, 2.534, 2.536 e 3.891;

- “Fundo de Reserva”: Os montantes de (i) R\$ 830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais), referente às despesas recorrentes da Operação e (ii) durante os 12 (doze) primeiros meses da Operação, R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) referente ao pagamento de despesas incorridas ao longo da Operação, e que não tenham sido previstas nas Despesas Recorrentes, conforme descrito no Anexo II do Contrato de Cessão, a ser descontado do Valor da Cessão, e retido na Conta Centralizadora;
- “Garantias”: A Carta-Fiança e os Seguros do Empreendimento, quando referidos em conjunto;
- “Imóvel”: Imóvel objeto das matrículas nº 2.526, 2.528, 2.530, 2.532, 2.534, 2.536 e 3.891, todas do Primeiro Ofício de Notas de Parnamirim/RN;
- “Indenização”: A indenização descrita na Cláusula Décima Sexta do Contrato de Sublocação;
- “Instituição Autorizada” Instituição bancária de 1ª linha (para este fim serão consideradas instituições financeiras de 1ª linha aquelas com patrimônio líquido superior a R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) e com rating AAA em escala nacional, emitido pela Fitch Ratings, Standard & Poor's ou Moody's, sendo certo que caso seja coberto por mais de duas agências internacionais, a instituição financeira deverá ter rating mínimo AAA em escala nacional por pelo menos duas agências;

- “Instituição Custodiante”: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50;
- “Instrução CVM nº 28/83”: Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
- “Instrução CVM nº 414/04”: Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
- “Instrução CVM nº 476/09”: Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada;
- “Instrução CVM nº 539/13”: Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
- “Investidor(es)”: Investidor(es) que vier(em) a subscrever ou adquirir os CRI;
- “IPCA/IBGE”: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- “Juros Remuneratórios”: Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado, ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a 7,9376% (sete inteiros e nove mil, trezentos e setenta e seis décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por dias úteis, a partir da Data de Emissão, nos termos do item 5.2. deste Termo de Securitização;
- “Lei nº 8.245/91”: Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, a qual dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;

“Lei nº 9.514/97”: Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

“Lei 10.931/04”: Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;

“Lei das Sociedades por Ações”: Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;

“Multa Indenizatória”: Multa compensatória no Valor de Multa Indenizatória devida pela Cedente à Emissora, a título de indenização, na ocorrência de qualquer Evento de Multa Indenizatória, nos termos do item 7.1. do Contrato de Cessão;

“Norfil”: NORFIL S.A. INDÚSTRIA TÊXTIL, sociedade anônima com sede na Cidade de Parnamirim, Estado do Rio Grande do Norte, na Rod. BR 101, Km 7, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.341.494/0003-65;

“Oferta Restrita”: A presente Emissão de CRI, realizada no âmbito da Instrução CVM 476/09;

“Patrimônio Separado”: Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e suas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação do CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

“Período de Capitalização”: É o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na respectiva data de pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento de Juros Remuneratórios correspondente ao período em questão. Cada Período de

Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, observadas as datas de pagamento de Juros Remuneratórios previstas no Anexo II, do presente Termo de Securitização;

“Preço de Integralização”: É o preço de integralização dos CRI, calculado na forma prevista no item 4.1. deste Termo de Securitização;

“Recompra Facultativa”: Faculdade da Cedente de adquirir, total ou parcialmente, os Créditos Imobiliários cedidos a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês a partir da Data de Emissão, no estado em que se encontrarem mediante o pagamento à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, do Valor de Recompra Facultativa;

“Regime Fiduciário”: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, e suas Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;

“Remuneração”: São os Juros Remuneratórios e a Atualização Monetária, quando referidos em conjunto;

“Retrofit”: São as obras para a implementação de um *call center*, de acordo com projetos que atendam as necessidades específicas e sob a orientação da Teleperformance;

“Seguros do Empreendimento”: O Seguro de Riscos de Engenharia, o Seguro de Acidente de Trabalho e o Seguro Patrimonial, devidamente descritos, definidos e caracterizados no Contrato de Cessão, os quais serão endossados à Emissora nos termos do Contrato de Cessão;

“Sublocação”: A sublocação da Fração do Imóvel à Teleperformance, ou

outra empresa do grupo da Teleperformance, para a implementação do Retrofit na Fração do Imóvel;

“Teleperformance”: TELEPERFORMANCE CRM S.A. sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Werner Siemens, nº 111, Prédio 25, Espaço 01, Lapa, CEP 05069-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.975.199/0001-50;

“Termo de Securitização”: O presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*;

“Titular(es) dos CRI”: Investidores que sejam titulares dos CRI;

“Valor da Cessão”: O valor a ser pago pela Emissora, referente aos Créditos Imobiliários, corresponde ao montante de até R\$ 27.510.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos e dez mil reais), que será pago nos termos descritos no Contrato de Cessão e no item 2.4.1. e seguintes deste Termo de Securitização;

“Valor Nominal Unitário”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 5.1. deste Termo de Securitização;

“Valor da Multa Indenizatória”: Valor correspondente ao montante necessário para que a Cedente, realize o pagamento da Multa Indenizatória, calculado na forma e nas condições estabelecidas no subitem 7.2. do Contrato de Cessão.

“Valor de Recompra Facultativa”: Valor correspondente ao montante necessário para que a Cedente realize a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, calculado na forma e nas condições estabelecidas no item 6.2. do Contrato de Cessão.

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

## CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários e respectivas Garantias, inclusive, mas não se limitando, a Carta-Fiança e aos Seguros do Empreendimento, aos CRI objeto desta Oferta Restrita, cujas características encontram-se descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Titularidade dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.3. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que pelo presente Termo de Securitização foram vinculados os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com valor nominal na Data de Emissão, de R\$ 27.510.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos e dez mil reais), os quais estão individualizados no Anexo I ao presente Termo de Securitização.

2.3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização encontram-se representados pela CCI, emitida pela Emissora sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04.

2.3.2. A Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante da CCI, nos termos do § 5º do Artigo 18 da mencionada Lei nº 10.931/04.

2.4. Pagamento do Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará à Cedente, em até 2 (dois) Dias Úteis contados do atendimento das Condições Precedentes, o Valor da Cessão.

2.4.1. Do Valor da Cessão, a Cessionária fará a retenção na Conta Centralizadora do montante de (i) R\$ 925.000,00 (novecentos e vinte e cinco mil reais), correspondente ao valor necessário para fazer jus ao pagamento das despesas iniciais da Operação ("Despesas Iniciais"); e os montantes de (ii.a) R\$ 830.000,00 (oitocentos e trinta mil reais), referente às despesas recorrentes da Operação ("Despesas Recorrentes") e (ii.b) durante os 12 (doze) primeiros meses da Operação, R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil reais) referente ao pagamento de despesas incorridas ao longo da Operação, e que não tenham sido previstas nas Despesas Recorrentes ("Despesas Adicionais"), conforme descrito no Anexo II do Contrato de

Cessão (Despesas Iniciais, Despesas Recorrentes e Despesas Adicionais, quando referidas em conjunto "Despesas da Operação"), para a constituição do Fundo de Reserva (conforme definido no Contrato de Cessão).

2.4.2. O pagamento do Valor da Cessão, no montante de R\$ 27.510.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos e dez mil reais), observada a retenção estabelecida no item 2.4.1. acima, será feito na conta corrente de titularidade da Cedente, nº 21796-5, na agência 0185 do Itaú Unibanco S.A. ("Conta Corrente da Cedente"), em data única, que por sua vez deverá realizar o pagamento em favor da Construtora periodicamente, mediante a evolução das obras do Empreendimento, observado o cronograma físico das obras de construção do Empreendimento anexo ao Contrato de Cessão na forma do Anexo IV ("Cronograma Físico das Obras"). Tal pagamento deverá ser realizado no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da confirmação que a Cedente receber por escrito, com cópia para a Emissora e para o Agente Fiduciário, da Teleperformance ou de empresa contratada pela Teleperformance, responsável pela realização de vistorias mensais nas obras do Empreendimento, mediante crédito na conta corrente a ser indicada pela Construtora, nos termos do Contrato de Construção.

2.4.2.1. Sem prejuízo do disposto no subitem 2.4.2., acima, a efetivação de cada liberação ocorrerá 2 (duas) vezes por mês, todo dia 1º (primeiro) e dia 16 (dezesesseis) de cada mês, conforme e tão somente após envio do relatório de medição das obras de construção do Empreendimento pela Teleperformance à Emissora, ao Agente Fiduciário e à Cedente até o 5º (quinto) dia de cada mês. Caso as referidas datas de liberação não sejam consideradas Dias Úteis em determinado mês, as liberações deverão ocorrer no Dia Útil imediatamente subsequente. A realização da primeira medição ocorrerá em até 15 (quinze) dias corridos da constatação do efetivo cumprimento das Condições Precedentes. Após a primeira medição o relatório de medição de obra deverá conter as informações relativas ao andamento das obras de construção do Empreendimento, bem como um comparativo entre o previsto no Cronograma Físico das Obras e o executado, devendo ainda apontar expressamente eventual atraso do referido Cronograma Físico das Obras.

2.5. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão exercidas única e exclusivamente pela Emissora, a partir da data do pagamento do Valor da Cessão e até a integral liquidação dos CRI.

2.5.1. Fica certo e ajustado que a Cedente continuará responsável pela realização de todos e quaisquer cálculos relacionados à evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato de Sublocação, apurando e informando à Teleperformance os valores por elas devidos, nos termos do Contrato de Sublocação.

2.6. Administração do Contrato de Sublocação: A Teleperformance realizará o pagamento da totalidade dos valores devidos à Cedente e à Emissora no âmbito do Contrato de Sublocação na Conta Centralizadora.

2.7. Aprovação da Emissão: A presente Emissão foi aprovada nos termos da (i) Ata de Reunião do Conselho de Administração da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. (antiga denominação da TRX Securitizadora S.A.), realizada em 07 de outubro de 2011, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) em 27 de outubro de 2011, sob o nº 431.997/11-1; (ii) Ata de Reunião do Conselho de Administração da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., realizada em 20 de janeiro de 2014, registrada na JUCESP em 27 de janeiro de 2014, sob o nº 41.263/14-5; e (iii) Ata de Reunião do Conselho de Administração da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., realizada em 19 de novembro de 2014, registrada na JUCESP em 02 de dezembro de 2014, sob o nº481.704/14-0.

### CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI decorrentes do Contrato de Sublocação, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 12ª Emissão;
- b) Série: 1ª Série;
- c) Quantidade de CRI: 2.751 (dois mil setecentos e cinquenta e um);
- d) Valor Global da Série: R\$ 27.510.000,00 (vinte e sete milhões e quinhentos e dez mil reais), na Data de Emissão (“Volume Total da Oferta Restrita”);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão;
- f) Prazo Total: 3.737 (três mil, setecentos e trinta e sete) dias a contar da Data de Emissão até a Data de Vencimento Final;
- g) Prazo de Amortização: 120 (cento e vinte) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização em 07 de abril de 2016 e o último em 09 de março de 2026;



- h) Atualização Monetária: anual, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo nos termos do item 5.1.1, abaixo, calculada conforme disposto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;
- i) Juros Remuneratórios: 7,9376% (sete inteiros e nove mil, trezentos e setenta e seis décimos de milésimos por cento) ao ano, calculada conforme disposto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;
- j) Periodicidade de Pagamento da Amortização e Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II a este Termo de Securitização;
- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Garantia Flutuante: Não;
- m) Garantias: A Carta-Fiança e os Seguros do Empreendimento;
- n) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 3.2, abaixo;
- o) Data de Emissão: 15 de dezembro de 2015;
- p) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- q) Data de Vencimento Final: 09 de março de 2026; e
- r) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II a este Termo de Securitização.

3.2. Registro: Os CRI da presente Emissão serão registrados, para distribuição no mercado primário, e, para negociação e custódia no mercado secundário, na CETIP.

3.3. ANBIMA: A Oferta Restrita, será realizada no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e sem a utilização de prospecto, devendo ser registrada perante a ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") exclusivamente para fins de composição da base de dados da ANBIMA, nos termos do parágrafo 1º, inciso I, e do parágrafo 2º, ambos do artigo 1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, conforme alterado de tempos em tempos ("Código ANBIMA"), desde que expedidas as diretrizes específicas para o cumprimento desta obrigação.

3.4. Distribuição: A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do Artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.

3.4.1. A Emissão é destinada apenas a investidores profissionais, nos termos do artigo 9 da Instrução CVM nº 539/2013 ("Investidores Profissionais").

3.4.2. O início da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores Profissionais.

3.4.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

3.4.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, pelo Preço de Integralização, devendo os investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM;
- b) a Oferta Restrita não foi registrada na ANBIMA; e
- c) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

3.5. Comunicação de Início: Em conformidade com o artigo 7-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta pública distribuída com esforços restritos deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais Investidores Profissionais.

3.6. Encerramento da Distribuição: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI e/ou quando atingido o Volume Mínimo da Oferta Restrita.

3.6.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da Oferta Restrita deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

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

3.6.2. Caso, em razão de impossibilidades técnicas da CVM, o acesso ao sistema disponibilizado pela CVM para envio de documentos por intermédio de sua página na rede mundial de computadores não possa ser realizado, o envio do aviso sobre o encerramento da Oferta Restrita será feito por meio de petição assinada conjuntamente pelo Coordenador Líder e pela Emissora.

3.6.3. Caso a Oferta Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses contados da data de seu início ("Prazo de Colocação"), o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.6.2., acima, com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.7. Limites de Prospecção e Colocação: Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, o Coordenador Líder se compromete a zelar para que os CRI objeto da Oferta Restrita sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Caberá ao Coordenador Líder gerar uma relação com a identificação dos até 75 (setenta e cinco) Investidores consultados e destes até 50 (cinquenta) que efetivamente subscreveram os CRI, a qual deverá ser entregue à Emissora quando do encerramento da Oferta Restrita.

3.8. Negociação: Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição pelos Investidores.

3.8.1. Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º da Instrução CVM nº 539/13, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/1976 e da Instrução CVM nº 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.9. Forma e Comprovação de Titularidade: Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada titular e emitido pela CETIP, quando os CRI estiverem custodiados na CETIP.

#### CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI

4.1 Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do subitem 4.1.1 abaixo. O “Preço de Integralização” de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão.

4.1.1. Os CRI serão subscritos e integralizados, em moeda corrente nacional, pelos Investidores na Data de Emissão, com a assinatura do competente boletim de subscrição (“Data de Subscrição e Integralização”).

4.2. Forma de Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada à vista, via CETIP, segundo procedimentos de liquidação estabelecidos pelo próprio ambiente.

#### CLÁUSULA QUINTA - REMUNERAÇÃO

5.1. Saldo Devedor: O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente, a partir da Data de Emissão, no mês de dezembro de cada ano, pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (“IPCA/IBGE”), sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI automaticamente (“Atualização Monetária”), tendo como dia de referência para cada atualização a Data de Atualização, abaixo definida, no mês de dezembro do ano de cada atualização, conforme disposto na fórmula abaixo:

$$VNa = VNe \times C$$

em que:

VNa = Valor Nominal Unitário expresso em reais, atualizado pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNe = Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação de juros, atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = fator da variação acumulada do IPCA/IBGE, apurado na periodicidade prevista no item 5.1., acima, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, calculado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}, \text{ onde:}$$

NI<sub>n</sub> = valor do número-índice do IPCA/IBGE do segundo mês anterior ao mês de cada Atualização Monetária, sendo que para a primeira Atualização Monetária, em dezembro de 2016, NI<sub>n</sub> será o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de outubro de 2016.

NI<sub>0</sub> = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Emissão ou da última Atualização Monetária, conforme o caso, sendo que para a primeira Atualização Monetária, em dezembro de 2016, NI<sub>0</sub> será o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de outubro de 2015.

#### Observações:

- a) A Atualização Monetária se dará em bases anuais de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, todo dia 07 de dezembro de cada ano, ou primeiro dia útil subsequente caso o dia 07 do mês de dezembro não seja útil ("Data de Atualização"), sendo a primeira Data de Atualização em 07 de dezembro de 2016. Entre a Data de Emissão e a primeira Data de Atualização será considerada, na acumulação do fator C, a variação integral do IPCA/IBGE apurada pela relação NI<sub>Nov2015</sub> / NI<sub>Out2015</sub>.
- b) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente.

#### 5.1.1. A aplicação do IPCA/IBGE observará o disposto abaixo:

- a) caso na Data de Atualização o índice do IPCA/IBGE não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado a última variação disponível divulgada pelo IBGE;
- b) na hipótese de extinção do IPCA/IBGE, o índice será substituído pelo mesmo índice que venha a substituí-lo, nos termos dos Documentos da Operação ("Novo Índice");
- c) na hipótese de extinção do IPCA/IBGE, caso no mês de atualização o Novo Índice não seja publicado ou não esteja disponível por algum motivo, deverá ser utilizado a última

variação do Novo Índice;

d) na hipótese de extinção do Novo Índice, será utilizado o índice de preços que melhor reflita a variação de preços no período aplicável, estabelecido pela Emissora e a Cedente mediante mútuo consentimento e deverá ser ratificado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI;

e) o IPCA/IBGE, o Novo Índice e os eventuais outros índices deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.

5.2. Juros: Sobre o Valor Nominal Unitário atualizado, ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios prefixados, correspondentes a 7,9376% (sete inteiros e nove mil, trezentos e setenta e seis décimos de milésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Úteis, a partir da Data de Emissão ("Juros Remuneratórios" e, em conjunto com a Atualização Monetária, "Remuneração"). Os Juros Remuneratórios deverão ser pagos ao final de cada Período de Capitalização, observadas as hipóteses de prorrogação de prazo previstas no item 5.4., abaixo, sendo o primeiro pagamento devido em 07 de abril de 2016 e os demais devidos nas datas previstas no Anexo II a este Termo de Securitização, já considerada a prorrogação de prazo prevista no item 5.4. Os Juros Remuneratórios devidos em 07 de janeiro de 2016, 11 de fevereiro de 2016 e 09 de março de 2016 serão incorporados ao Valor Nominal Unitário. Os Juros Remuneratórios serão calculados de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

$J$  = valor unitário dos Juros Remuneratórios devidos ao final de cada Período de Capitalização (abaixo definido), calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNa$  = Valor Nominal Unitário, atualizado anualmente pela Atualização Monetária, nos termos da Cláusula 5.1., acima, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Handwritten signatures in black ink, appearing to be initials or names, located in the bottom right corner of the page.

Fator Juros = fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, da seguinte forma:

$$FatorJuros = \left\{ \left[ \left( \frac{taxa}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{360}} \right] \right\}$$

onde:

$i = 7,9376\%$ .

DP = número de dias úteis entre a Data de Emissão ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

5.2.1. Define-se "Período de Capitalização" como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na respectiva data de pagamento de Juros Remuneratórios imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento de Juros Remuneratórios correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento, observadas as datas de pagamento de Juros Remuneratórios previstas no Anexo II, do presente Termo de Securitização.

5.2.2. O IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo. O fator "C" será acumulado mensalmente pelo critério de Dias Úteis existentes entre as Datas de Atualização.

5.3. Amortização: As amortizações dos CRI ocorrerão em periodicidade mensal, sendo a primeira delas devida em 07 de abril de 2016 e as demais devidas nas datas previstas no Anexo II a este Termo de Securitização, conforme o cálculo abaixo ("Amortização"):

$$AM_t = VNa \times \frac{TA_t}{100}$$

em que:

AMi = Valor unitário da i-ésima parcela de Amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNa = Valor Nominal Unitário, ou seu saldo, expresso em reais, atualizado anualmente pela Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

TAi = i-ésima Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo II.

5.4. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.5. Informações Adicionais: Os valores e datas de pagamento da Remuneração e da amortização dos CRI encontram-se descritos no Anexo II deste Termo de Securitização.

5.6. Pagamentos: Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se de procedimentos adotados pela CETIP.

#### CLÁUSULA SEXTA -AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

6.1. Amortização Extraordinária: Os eventos que poderão acionar a obrigação da Emissora de realizar a amortização antecipada compulsória dos CRI, total ou parcial, caso assim venha a ser deliberado pelos Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral de Investidores, nos termos do item 13.10.1., abaixo, são os seguintes: (a) algum evento que acione o pagamento da Indenização, nos termos do Contrato de Sublocação; (b) algum evento que acione a Multa Indenizatória, conforme definida e prevista no Contrato de Cessão, exceto pelos eventos listados no item 6.1.2., abaixo; (c) a não conclusão da auditoria jurídica da Teleperformance e da Norfil, de forma satisfatória à Emissora e ao Coordenador Líder, conforme previsto no item 2.5.1 e seguintes do Contrato de Cessão, e/ou (c) ocorrência de evento que possa acionar a execução da Carta-Fiança (em conjunto, "Eventos de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI").

6.1.1. A Emissora se compromete a não constituir a Teleperformance em mora e a não acionar a Carta-Fiança previamente à deliberação dos Titulares dos CRI sobre o tratamento que deva ser dado na hipótese de ocorrência de um Evento de Amortização Extraordinária Compulsória

dos CRI. Tal vedação não é aplicável na ocorrência da situação descrita no item 6.1.2., abaixo.

6.1.2. A ocorrência de algum Evento de Multa Indenizatória que resulte na ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários, reconhecida por decisão judicial definitiva transitada em julgado ou sentença arbitral, no todo ou em parte, sob qualquer fundamento, inclusive com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, do Contrato de Sublocação e/ou do Contrato de Locação Atípica, deverão resultar na Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, independentemente da realização de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI. Nesta situação, a Emissora está autorizada a acionar as partes responsáveis e a acionar a Carta-Fiança sem necessidade da realização de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

6.1.3. Caso os Investidores deliberem pela ocorrência de algum Evento de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária Compulsória, total ou parcial (conforme aplicável). Nesta situação, será devido pela Emissora, o pagamento do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI, calculado à taxa de Juros Remuneratórios dos CRI, na data em que ocorrer o Evento de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, de forma *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data da efetiva Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, conforme disposto na Cláusula Quinta acima.

6.1.4. Na hipótese de ocorrer um Evento de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, os recursos correspondentes ao Fundo de Reserva, retidos na Conta Centralizadora, serão destinados para o pagamento, pela Emissora, do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI, calculado à taxa de Juros Remuneratórios dos CRI, conforme disposto na Cláusula Quinta acima, mantendo-se a obrigação da Emissora em arcar com o eventual saldo devedor dos CRI atualizado após a utilização do Fundo de Reserva.

6.1.5. Para todos os fins e efeitos de direito, não serão considerados Eventos de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI as hipóteses em que a Cedente (i) tenha, direta ou indiretamente, o seu controle acionário cedido, transferido ou por qualquer forma alienado, ou (ii) tenha seu capital social reduzido, as quais poderão ser realizadas independentemente de notificação aos Titulares dos CRI e posterior deliberação em Assembleia dos Titulares dos CRI, desde que para entidades pertencentes ao mesmo grupo econômico da Cedente.

6.2 Amortização Extraordinária Compulsória em caso de Recompra Facultativa: No caso de a Cedente vir a realizar a Recompra Facultativa (total ou parcial, conforme aplicável), que por sua vez somente poderá ocorrer após o 37º (trigésimo sétimo) mês a contar da Data de Emissão, a Emissora realizará a Amortização Extraordinária Compulsória (total ou parcial, conforme aplicável) mediante o pagamento do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI, calculado à taxa de Juros Remuneratórios dos CRI, na data em que ocorrer o pagamento do valor de Recompra Facultativa, de forma *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data da efetiva Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, acrescido de um prêmio de 3% (três por cento) calculado sobre o saldo devedor devidamente atualizado dos CRI.

6.3. Notificação aos Titulares dos CRI: Na ocorrência de um potencial Evento de Amortização Extraordinária do CRI, a Emissora, com cópia para o Agente Fiduciário, deverá informar aos Titulares dos CRI acerca de tal evento no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento.

6.3.1. Não obstante o disposto supra, a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, nos termos desta Cláusula Sexta, deverá ocorrer no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos devidos à Emissora por conta da ocorrência de um Evento de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI ou do pagamento do Valor de Recompra Facultativa.

6.4. Nova Tabela de Pagamentos: Na hipótese de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará à CETIP e ao Agente Fiduciário uma nova tabela de pagamentos do CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA- DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**

7.1. Destinação dos Recursos: os recursos captados no âmbito da operação de Securitização serão destinados, pela Cedente, para o desenvolvimento do Empreendimento, de acordo com as especificações do Contrato de Sublocação.

## CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

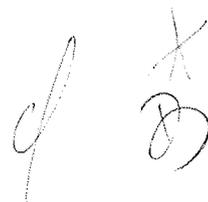
8.2. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) data de vencimento final dos CRI;
- d) valor pago aos Titulares dos CRI no mês;
- e) valor recebido da Teleperformance, no mês imediatamente anterior ao mês de referência; e
- f) saldo devedor dos Créditos Imobiliários referente ao mês imediatamente anterior ao mês de referência.

8.3. Divulgação dos Relatórios: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

8.4. Responsabilidade pelas Informações: A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, appearing to be initials or names.

se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

8.4.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

8.5. Relatório Anual: A Emissora compromete-se a informar e enviar o organograma, os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 28/83, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) Dias Úteis antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

8.6. Notificação acerca das declarações: A Emissora compromete-se a notificar imediatamente o Agente Fiduciário e os Titulares de CRI, caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

8.7. Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, o que inclui, as informações que serão fornecidas pela Cedente.

8.7.1. No caso de informações que tenham que ser solicitadas à Cedente dos Créditos Imobiliários, a Emissora obedecerá os seguintes prazos: (i) envio à Cedente até 02 (dois) Dias Úteis após receber a solicitação do Agente Fiduciário, e (ii) envio ao Agente Fiduciário em até 02 (dois) Dias Úteis após receber as informações da Cedente.

8.8. Banco Mandatário: A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação de serviço de banco mandatário e Banco Liquidante dos CRI, sendo que o pagamento dos CRI será realizado por meio da Conta Centralizadora.

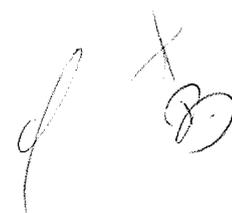
8.9. Boas Práticas de Mercado: A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente CETIP sejam sempre

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

amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

8.10. Obrigações Adicionais da Emissora: Sem prejuízo das obrigações decorrentes da legislação em vigor ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

- a) fornecer ao Agente Fiduciário, os seguintes documentos e informações:
  - i) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
  - ii) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;
  - iii) em até 3 (três) dias úteis de sua publicação, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria da Securitizadora que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI; e
  - iv) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa relativa aos Créditos Imobiliários ou aos Documentos da Operação recebida pela Emissora, e que seja relacionada aos interesses dos Titulares dos CRI, no máximo, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento.
- b) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM ("Empresa



de Auditoria”), cujo relatório deverá (i) identificar e discriminar quaisquer ações judiciais e/ou administrativas movidas em face da Securitizadora, os valores envolvidos nas respectivas ações, bem como quaisquer passivos e/ou potenciais passivos de natureza fiscal, trabalhista e/ou previdenciária; e (ii) confirmar que todos os tributos devidos pela Securitizadora foram corretamente calculados e pagos;

c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer de auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

d) manter os documentos mencionados na alínea “c)” acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

e) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;

f) não praticar qualquer ato em desacordo com este Termo de Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;

g) manter:

i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

ii) na forma exigida pela Lei das Sociedades por Ações, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial competente; e

iii) em dia o pagamento de todas as suas obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, incluindo, sem limitar, os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto.

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

- h) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento um serviço de atendimento aos Titulares dos CRI ou contratar instituição financeira para a prestação desse serviço;
- i) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de qualquer “Fato Relevante”, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM nº 358, e comunicar a ocorrência de tal Fato Relevante imediatamente ao Coordenador da Oferta Restrita;
- j) na mesma data em que forem publicados, enviar à CETIP cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI ou informações de interesse do mercado;
- k) convocar, sempre que necessário, a Empresa de Auditoria ou quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos aos Titulares dos CRI;
- l) convocar Assembleia Geral de titulares dos CRI sempre que for de seu conhecimento fato que necessite de manifestação dos Titulares dos CRI, contendo as matérias de interesse dos titulares dos CRI a serem discutidas em referida assembleia;
- m) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002 “Instrução CVM nº 358”, conforme alterada, no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;
- n) informar o Agente Fiduciário, tempestivamente, da ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo de Securitização;
- o) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, aos Titulares dos CRI, mediante publicação de aviso, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- p) comunicar aos Titulares dos CRI, com cópia para o Agente Fiduciário, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento, por meio de notificação, a eventual ocorrência de eventos que possam ensejar a rescisão antecipada do Contrato de Cessão, do Contrato de Locação Atípica e do Contrato de Sublocação;

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

- q) calcular o valor unitário de cada CRI, disponibilizando os resultados ao Agente Fiduciário; e
- r) renovar a procuração constante do Anexo IV ao presente Termo de Securitização, com 25 (vinte e cinco) dias de antecedência à data de término da vigência constante da procuração.

8.10.1. Além das obrigações elencadas no item 8.10. acima, a Emissora obriga-se a gerir os Créditos Imobiliários, vinculados ao presente Termo de Securitização, por si ou por seus prepostos, na qualidade de titular destes, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.

8.10.2. Em caso de obtenção de recursos por meio da excussão das garantias estabelecidas nos Documentos da Operação, tais recursos serão utilizados pela Emissora para a imediata amortização dos CRI, nos termos do presente Termo de Securitização, independentemente da concordância ou manifestação prévia dos Titulares dos CRI ou do Agente Fiduciário. Na hipótese de os valores obtidos com a excussão das garantias superar o valor necessário para amortização dos CRI, tais valores em excesso deverão ser devolvidos à Cedente.

8.10.3 A Emissora se responsabiliza, civil e criminalmente, pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com a emissão dos CRI para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência de informações a serem disponibilizadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância.

#### CLÁUSULA NONA - GARANTIAS

9.1. Garantias. Estão sendo constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão, as quais, em conjunto, cobrem a totalidade das obrigações decorrentes do CRI perante os Investidores:

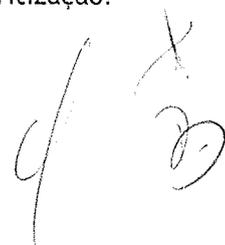
- (i) a Carta-Fiança, abaixo definida; e
- (ii) Seguros do Empreendimento.

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

9.1.1. Conforme estabelecido no Contrato de Sublocação, a Teleperformance deverá apresentar à Emissora, até a data de 11 de dezembro de 2015, uma carta de fiança emitida por instituição bancária de 1ª linha (para este fim serão consideradas instituições financeiras de 1ª linha aquelas com patrimônio líquido superior a R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) e com rating AAA em escala nacional, emitido pela Fitch Ratings, Standard & Poor's ou Moody's, sendo certo que caso seja coberto por mais de duas agências internacionais, a instituição financeira deverá ter rating mínimo AAA em escala nacional por pelo menos duas agências ("Instituição Autorizada") tendo a Emissora como beneficiária, com prazo de vigência de 12 (doze) meses contados de 15 de dezembro de 2015 e garantindo o valor mínimo de R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), valor este que deverá ser reajustado nos termos do item 20.2.1. do Contrato de Sublocação, a qual deverá ser renovada anualmente pela Teleperformance ("Carta-Fiança").

9.1.1.1. A excussão da Carta-Fiança, pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário, nos termos do mandato previsto no item 9.3. abaixo, caso a Emissora não o faça, deverá ser realizada mediante a apresentação de notificação à Instituição Autorizada, em 1 (um) Dia Útil contado da ocorrência de um evento de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI.

9.1.1.2. Nos termos do Contrato de Sublocação, a Teleperformance se compromete a apresentar à Emissora e ao Agente Fiduciário, que por sua vez apresentará aos Titulares dos CRI, uma nova carta de fiança, sempre emitida por uma Instituição Autorizada e nos mesmos termos e condições da Carta-Fiança (exceto pelo ajuste do valor, nos termos do item 20.2.1.1. do Contrato de Sublocação, que deverá corresponder a 110% (cento e dez por cento) do saldo devedor dos CRI atualizado, no momento da renovação), no prazo máximo de 25 (vinte e cinco) dias antes da data de vencimento da carta-fiança anterior, cobrindo o período de 12 (doze) meses subsequentes, ou até o prazo final do Contrato de Locação Atípica, o que for menor. O mesmo procedimento deverá ser realizado para os demais períodos de 12 (doze) meses, durante todo prazo de vigência do presente Termo de Securitização, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual da Teleperformance, no âmbito do Contrato de Sublocação, ficando o a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, autorizados a: (i) executar a Carta-Fiança; ou (ii) acionar um Evento de Amortização Compulsória dos CRI, nos termos do presente Termo de Securitização.



9.1.1.3. As Carta-Fiança deverão ser levadas pela Emissora a registro no Cartório de Registro de Títulos e Documentos das sedes das partes signatárias de tal instrumento, e devidamente registradas nos respectivos cartórios, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados da data de apresentação da carta-fiança à Emissora, de acordo com o prazo disposto no item 9.1.1.2 acima, sendo os custos e emolumentos de registro suportados exclusivamente pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.

9.1.1.4. As Partes têm entre si acordado que, os valores obtidos com a excussão da Carta-Fiança, deverão ser direcionados, pela Emissora, ao Patrimônio Separado relativo à Emissão, para o pagamento em benefício dos Titulares dos CRI, sem qualquer desconto ou retenção, livres de quaisquer deduções em razão de despesas, impostos, custos e/ou taxas, exceto nos casos determinados por lei.

9.1.2. A Emissora declara expressamente que os Créditos Imobiliários, a CCI e suas Garantias, enquanto estiverem vinculados ao Patrimônio Separado, não serão objeto de negociação ou transferência.

9.2. Mandato: Sem prejuízo de quaisquer das demais disposições deste Termo de Securitização, a Emissora neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 684 e 685 e do parágrafo único do artigo 686 do Código Civil, nomeia e constitui o Agente Fiduciário seu procurador, nos termos da procuração constante do Anexo IV a este Termo de Securitização, como condição de negócio, com poderes "em causa própria", irrevogáveis e irretratáveis, para, na hipótese de mora da Emissora em proceder à excussão das Garantias, quando do inadimplemento total ou parcial das obrigações de pagamento assumidas pela Teleperformance, perante a Cedente, por força do Contrato de Sublocação, o que inclui, mas não se limita à Indenização prevista na Cláusula 16.1.1. do Contrato de Sublocação, bem como as obrigações de pagamento assumidas pela Emissora perante os Titulares dos CRI, o que inclui, mas não se limita, à amortização antecipada compulsória, total ou parcial, por ocasião da ocorrência de algum Evento de Amortização Compulsória, por si, seus representantes ou substabelecidos, (a) proceder à excussão da Carta-Fiança, com a subsequente transferência de quaisquer recursos decorrentes da excussão da Carta-Fiança para a Conta Centralizadora relativa à Emissão, para o pagamento em benefício dos Titulares dos CRI, bem como praticar e cumprir, judicial ou extrajudicialmente, no todo ou em parte, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, os atos e demais direitos previstos em lei, em especial transferir os recursos decorrentes do Carta-Fiança até o limite do valor afiançado; (b) representar a Emissora

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

junto a instituições financeiras em geral, bem como dar e receber quitação; e (c) celebrar documentos de transferência, podendo firmar qualquer formulário com instituições financeiras no Brasil que seja necessário para efetuar as remessas e os pagamentos de valores devidos nos termos da Carta-Fiança.

9.3. Vedação à Cessão e Transferência: A Emissora declara expressamente que os Créditos Imobiliários e suas Garantias não serão objeto de negociação ou transferência, salvo se previamente aprovado pelos Investidores em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI convocada especialmente para esse fim.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

10.1. Instituição de Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias vinculados pelo presente Termo de Securitização, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI.

10.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários e Garantias sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o pagamento integral dos CRI.

10.3. Isenção de Ação ou Execução dos Créditos Imobiliários: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, sentença judicial transitada em julgado que reconheça a aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.

10.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, o que compreenderá as atividades de administração dos Créditos Imobiliários, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

10.5. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de



pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- a) Observado a utilização do Fundo de Reserva, as Despesas do Patrimônio Separado, incorridas e não pagas até cada data de pagamento mensal constante do Anexo II ao presente Termo de Securitização;
- b) Juros Remuneratórios dos CRI;
  - (i) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos; e
  - (ii) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;
- c) Amortização dos CRI, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos; e
- d) Amortização Extraordinária.

10.5.1. Os pagamentos relativos às Despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora com recursos que pagariam, parcial ou integralmente, os Juros Remuneratórios mencionados no subitem "b" do item 10.5 acima.

10.6. Insuficiência do Patrimônio Separado. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

10.7. Recursos Excedentes. Após a plena quitação dos CRI e de todas as despesas e responsabilidades do patrimônio separado dos CRI, a Cessionária realizará a devolução de eventuais Créditos Imobiliários remanescentes na Conta Centralizadora, caso haja, conforme previsto no Contrato de Cessão.

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

## CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Nomeação do Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

11.2. Declarções do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

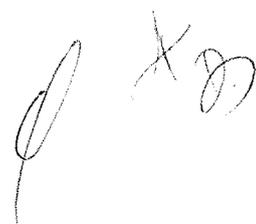
- a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições, cumprindo todas as atribuições previstas na legislação específica;
- b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no presente Termo de Securitização;
- c) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28/83;
- d) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83;
- e) ter verificado a regularidade da constituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, bem como sua suficiência e exequibilidade; e
- f) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação da legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo de Securitização.

11.3. Responsabilidades do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;



- b) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações da presente Emissão ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;
- c) promover, na forma prevista na cláusula décima quarta abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- d) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções, nos termos do Art. 12 da Instrução CVM nº 28/83;
- f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização;
- g) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- h) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- i) notificar os Titulares dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir da ciência da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo de Securitização;
- j) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- k) calcular diariamente, em conjunto com a Emissora, o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;

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

- l) fornecer à Emissora, conforme §1º do Art. 16 da Lei 9.514/97, o termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário, se assim solicitado;
- m) verificar, com base nos documentos e informações fornecidos pelas Partes, a suficiência e exequibilidade das Garantias previstas na Cláusula Nona, acima;
- n) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI, conforme estipulado no presente Termo de Securitização;
- o) acompanhar a regular constituição das garantias, bem como sua suficiência e exequibilidade; e
- p) nos casos de destituição e substituição da Emissora e liquidação do Patrimônio Separado, conforme instruções dos titulares dos CRI que deliberem nesse sentido, (i) declarar o vencimento antecipado dos CRI, e (ii) exigir o pagamento, pela Teleperformance ou pelas Cedente, conforme o caso, dos valores devidos, observadas as disposições deste Termo de Securitização.

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcelas anuais no valor de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), devendo a primeira parcela ser quitada em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Integralização dos CRI, sendo devidas as demais parcelas anuais na mesma data da primeira parcela dos anos subsequentes.

11.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, custos incorridos em contatos telefônicos relacionados à emissão, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função

do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

11.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 11.4, acima, desde que tenha recebido os recursos da Cedente, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo mesmo índice de atualização monetária do CRI, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

11.4.2.1. Caso o atraso seja motivado por atraso no pagamento por parte da Cedente, no âmbito do Contrato de Cessão, caberá à Cedente arcar com as penalidades estabelecidas na cláusula 10.4.2. acima.

11.4.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação do mesmo índice de atualização monetária do CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo de Securitização.

11.4.4. A remuneração definida no item 11.4, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

11.4.5. Todas as parcelas serão acrescidas dos seguintes impostos (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS), e, (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda e CSLL, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

11.4.6. Serão suportadas pelos Titulares dos CRI as despesas referentes à gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do patrimônio separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra entidade que opere no sistema de financiamento imobiliário, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua gestão.



11.4.7. 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 Titulares dos CRI e, posteriormente conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de 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 do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso que acarrete na necessidade de sua substituição, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

11.6. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto afirmativo de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI em circulação;
- c) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97; e
- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 11.3, acima.

11.7. Responsabilidades do Agente Fiduciário substituído. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 11.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.



11.8. Formalização da substituição: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

11.9. Substituição Provisória: Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DECLARAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora: 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) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à Oferta Restrita dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- c) os 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;
- d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- e) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;
- f) os Créditos Imobiliários encontram-se, no melhor de seu conhecimento, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real e, ainda, não existindo, qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar este Termo de Securitização;
- g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Cedente, a Teleperformance e/ou a Emissora, em qualquer tribunal, até a data deste Termo de Securitização, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, a Fração do Imóvel ou, ainda que indiretamente, este Termo de Securitização;

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

h) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

i) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e

j) nos termos do item 15 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/04 e com base no Relatório de Diligência Legal, ter verificado, diligentemente, os Documentos da Operação, concluído pela ou a sua legalidade e a ausência de vícios na Oferta Restrita, nos CRI e nos Créditos Imobiliários, além da veracidade, correção e suficiência das informações previstas neste Termo de Securitização.

12.2. Ausência de Vícios: A Emissora atesta que verificou e que se responsabiliza pela veracidade, ausência de vícios, consistência, qualidade, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

#### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

13.1. Assembleias Gerais: Os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI ("Assembleia Geral de Titulares dos CRI").

13.1.1. São exemplos de matérias de deliberação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI: (i) despesas da Emissora, não previstas neste Termo de Securitização; (ii) direito de voto dos Titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI; (iii) novas normas de administração do Patrimônio Separado, opção pela liquidação deste ou substituição da Emissora; (iv) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (v) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente Termo de Securitização.

13.2. Realização de Assembleia Geral Extraordinária: Respeitado o disposto no item 13.1 e seus subitens, acima, os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral Extraordinária, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.

13.3. Convocação: A Assembleia Geral de Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- I. pelo Agente Fiduciário;
- II. pela Emissora; ou
- III. por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

13.4. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por, no mínimo, 03 (três) vezes, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos, ou no prazo mínimo permitido pela lei, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas pela maioria absoluta presente na Assembleia Geral de Titulares dos CRI.

13.4.1. Aplicar-se-á à Assembleia Geral de Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito de assembleias gerais de acionistas.

13.5. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou
- b) ao Titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes que possuírem direito de voto conforme item 13.1 e seus subitens, acima.

13.6. Presença da Emissora e Terceiros em Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto no item 13.7, abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

13.7. Presença do Agente Fiduciário em Assembleia Geral: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

13.8. Quórum para Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, observado o disposto no item 13.9 abaixo e sem prejuízo do disposto nos subitens abaixo, exceto se outro quórum de deliberação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI for expressamente previsto neste Termo de Securitização.

13.8.1. Respeitado o disposto no item 13.1 e seus subitens acima, cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

13.8.2. As deliberações relativas: (i) à alteração de quaisquer condições ou das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à redução da remuneração dos CRI; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI; (iv) à substituição das Garantias ou alteração nas cláusulas ou qualquer condição da Carta-Fiança (exceto pelo valor) quando de sua renovação; (v) aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (vi) alteração ou aditamento do Contrato de Sublocação ou do Contrato de Locação Atípica que afetem, de forma direta ou indireta, os CRI em circulação; (vii) qualquer alteração na redação dos eventos que deem causa à rescisão antecipada do Contrato de Cessão; e (viii) aos quóruns de deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares dos CRI deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em circulação.

13.8.3. As deliberações acerca da não declaração de um Evento de Multa Indenizatória, serão tomadas por titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) mais um dos CRI em Circulação, sendo certo que a ausência de quórum de deliberação nas assembleias ensejará a decretação do Evento de Multa Indenizatória.

13.8.4. As deliberações acerca da declaração da não liquidação do Patrimônio Separado serão tomadas pelos Titulares dos CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, sendo certo que a ausência de quórum de deliberação nas Assembleias dos Titulares dos CRI ensejará a declaração da liquidação do Patrimônio Separado.

13.9. CRI em Circulação: Sem prejuízo do disposto no item 13.1 e seus subitens acima, para efeito de cálculo de quaisquer dos *quóruns* de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI de titularidade da Cedente, da Teleperformance ou que a

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

Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, à Cedente, à Teleperformance, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, à Cedente, à Teleperformance, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do *quorum* de deliberação da Assembleia Geral.

13.10. Deliberações: As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os *quóruns* e as disposições estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI.

13.11. Instalação da Assembleia Geral pela totalidade dos Titulares dos CRI: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os *quóruns* de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

13.12. Vinculação da Emissora: As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os *quóruns* neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os Titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

13.13. Sociedades Ligadas: Caso os titulares dos CRI sejam qualquer sociedade que: (i) controle a Teleperformance, a Cedente e/ou a Emissora; (ii) seja controlada pela Teleperformance, pela Cedente e/ou pela Emissora; (iii) esteja sob o mesmo controle que a Teleperformance, a Cedente e/ou que a Emissora; (iv) seja coligada da Teleperformance, a Cedente e/ou da Emissora; (v) detenha os CRI por conta da Teleperformance, da Cedente e/ou da Emissora, ou de qualquer forma represente a Teleperformance, a Cedente e/ou a Emissora, esse titular do CRI não terá direito a voto nas deliberações dos titulares dos CRI, sendo o valor de seus créditos deduzidos do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esse titular do CRI, contudo, o direito de ser convocado e comparecer a qualquer Assembleia Geral de Titulares dos CRI. O disposto nesta cláusula não se aplica enquanto a integralidade dos CRI for detida por um mesmo titular.

13.14. Alterações ou Renúncias: As alterações ou renúncias relativas (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à Remuneração dos CRI, (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; ou (iv) às garantias dos CRI, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso haja: (i) a insolvência da Emissora com relação; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 14.4 abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar imediatamente, de forma temporária, a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Feral dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

14.2. Convocação de Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida neste Termo de Securitização, e na Lei nº 9.514/97.

14.3. Deliberação da Assembleia Geral: A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela sua administração por nova companhia securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

14.4. Eventos passíveis de liquidação do Patrimônio Separado: Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme itens 15.1 a 15.3, acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial, pedido ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do

Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da data do inadimplemento; ou

c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que não decorrentes de inadimplência da Teleperformance dos Créditos Imobiliários, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data do inadimplemento.

14.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil.

14.5. Extinção do Regime Fiduciário: Ficará extinto o Regime Fiduciário instituído neste Termo de Securitização após a liquidação do Patrimônio Separado.

14.6. Termo de Quitação: O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do Regime Fiduciário, termo de quitação.

14.7. Eventual Sobrejo: No caso de extinção do Patrimônio Separado, quando houver amortização integral ou antecipada dos CRI, na reintegração ao patrimônio comum da Emissora dos eventuais créditos que sobrejarem.

14.8. Pagamento da Emissora: Em nenhuma hipótese será devolvido o pagamento da Emissora pela estruturação da operação de securitização a que os CRI estão vinculados.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1 Tributação: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI, existentes na presente data, encontram-se descritas a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos Investidores. Cada Investidor deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de Titular do CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento. Não há qualquer responsabilidade das Partes em

atualizar as informações abaixo e/ou avaliar se tais informações são aplicáveis a cada tipo de investidor:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou Investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos



em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. 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%.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto. 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.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, são

isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação em ambiente bursátil, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

(ii) IOF:

Imposto sobre Operações de Câmbio (“IOF/Câmbio”)

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0, conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 8.023/2013. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”)

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão

ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de

recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO**

16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

17.1. Despesas do Patrimônio Separado: Todas as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado serão arcadas diretamente pela Emissora, exclusivamente com recursos existentes na Conta Centralizadora, sendo elas:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração ou liquidá-lo;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, Agente Fiduciário, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, judiciais e extrajudiciais, incluindo, mas sem limitação, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI, do Agente Fiduciário e/ou e da Emissora e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário e/ou pela Emissora ou contra o Agente Fiduciário e/ou contra a Emissora intentadas, no exercício de suas

funções, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares dos CRI, ou Emissora dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia do Investidor para cobertura do risco da sucumbência;

c) as despesas com publicações, notificações, transporte, alimentação, viagens, estadias e demais mencionadas, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão arcadas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por escrito pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;

d) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;

e) as despesas relacionadas à constituição e manutenção do Fundo de Reserva; e

f) demais despesas previstas em lei ou em regulamentação aplicável como sendo de responsabilidade do Patrimônio Separado.

17.2. Patrimônio Separado Insuficiente: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 17.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

17.2.1. No caso de destituição da Emissora nos termos previstos neste Termo de Securitização e/ou no caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em assembleia geral dos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.



17.2.2. As despesas a serem incorridas pela Emissora a serem reembolsadas pelos Investidores, caso tenha havido recursos suficientes no Patrimônio Separado, ou, caso contrário, por eles, Investidores, adiantados na defesa dos interesses dos Investidores, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores.

#### CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DECLARAÇÕES

18.1. Declarações: Em atendimento ao disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04, a Emissora, o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder da Oferta Restrita emitiram, respectivamente, a declaração na forma dos Anexos III-A e III-B a este Termo de Securitização, os quais, mediante emissão e assinatura por representantes legais da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder devidamente autorizados, nos termos de seus respectivos atos constitutivos, passam a fazer parte integrante e inseparável deste Termo de Securitização.

18.2. Alteração das Declarações: A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

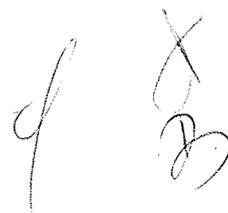
#### CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS

19.1. Fatores de Risco: 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:

a) Ambiente Macroeconômico: A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Teleperformance podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas



taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e de capitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e, (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, o Presidente da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Teleperformance, e por conseqüência, o desempenho financeiro dos CRI.

b) Efeitos da política anti-inflacionária: Historicamente, o Brasil teve altos índices de inflação. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíram para a incerteza econômica e aumentaram a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo, assim, a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que os Créditos Imobiliários não sejam capazes de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o pagamento dos Investidores está baseado na realização destes ativos, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

c) Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do real: A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que

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

a taxa de câmbio entre o real e o dólar dos Estados Unidos da América irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez do Devedor e a qualidade da presente Emissão.

d) Efeitos da elevação súbita da taxa de juros: O mesmo podemos dizer sobre o impacto da variação das taxas de juros junto aos principais agentes do mercado, com efeito desfavorável aos Investidores.

e) Efeitos da retração no nível da atividade econômica: As operações de securitização de créditos imobiliários apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada por crises internas ou crises externas, pode acarretar a elevação no patamar de inadimplemento de pessoas jurídicas, inclusive da Cedente e/ou da Teleperformance.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no país poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia dos Estados Unidos da América podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando as despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

f) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. A Lei nº 9.514/97 e a Lei nº 10.931/04 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001. A Medida Provisória nº 2.158-35/2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabelecem a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo

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

pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores desses créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

g) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão, em sendo o caso. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, caso estes, somados às Garantias, não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos, relativos aos CRI, aos Titulares dos CRI.

h) Verificação da capacidade da Teleperformance de honrar suas obrigações: A Emissora não realizou uma análise profunda a respeito da capacidade da Teleperformance em honrar com as obrigações de pagamento previstas no Contrato de Sublocação, tendo considerado apenas as demonstrações financeiras auditadas relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2014. Não obstante ser a presente Emissão realizada com base em uma operação estruturada, a existência de outras obrigações assumidas pela Teleperformance poderá comprometer a capacidade da Teleperformance de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários.

i) Risco de crédito da Teleperformance e da Cedente: o risco de crédito desta operação encontra-se concentrado, principalmente, na Teleperformance e na Cedente, tendo como garantias a Carta-Fiança e os Seguros do Empreendimento. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI pode estar atrelada à capacidade da Teleperformance e/ou da Cedente de cumprirem com suas

obrigações previstas no Contrato de Locação Atípica, no Contrato de Sublocação, no Contrato de Construção e/ou no Contrato de Cessão, conforme aplicável. Caso a capacidade de pagamento da Teleperformance seja afetada em função de sua situação econômico-financeira, em decorrência de fatores internos e/ou externos, as obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários poderão ser descumpridas e conseqüentemente o fluxo dos CRI poderá ser afetado, observando-se, contudo, a existência das Garantias prestadas no âmbito da Oferta Restrita.

j) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompasso entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

k) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta Restrita dos CRI, distribuída nos termos do Artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

l) Risco da Deterioração da Qualidade de Crédito do Patrimônio Separado Poderá Afetar a Capacidade da Emissora de Honrar suas Obrigações Decorrentes dos CRI: os CRI são lastreado pela CCI, que representa os Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do presente Termo, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Teleperformance em razão do Contrato de Sublocação, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função do Contrato de Sublocação ou da excussão das Garantias, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Teleperformance e/ou da Cedente, como aqueles descritos neste fator de risco poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora;

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

m) Risco da Ocorrência de Eventos que Possam Ensejar o Inadimplemento ou Determinar a Antecipação, Liquidação ou Amortização dos Pagamentos: a ocorrência de Eventos de Multa Indenizatória e/ou de rescisão do Contrato de Sublocação e/ou do Contrato de Locação Atípica, acarretarão, conforme o caso, o pagamento da Multa Indenizatória por conta da inexistência dos Créditos Imobiliários ou no pagamento da indenização prevista no Contrato de Sublocação, e, por consequência, no pré-pagamento parcial ou total dos CRI.

Não há como garantir que na ocorrência de quaisquer desses eventos, que os Créditos Imobiliários serão devidamente pagos pela Teleperformance, pela Cedente, por conta da Multa Indenizatória, ou dos valores devidos no âmbito do Contrato de Construção, que o produto originado a partir da execução das garantias constituídas será suficiente para arcar com as obrigações por elas garantidas.

Ainda, mesmo que tais pagamentos sejam realizados tempestivamente, não há como assegurar que o investidor conseguirá reinvestir os recursos às mesmas taxas praticadas pelo CRI.

n) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral: as deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no presente Termo de Securitização. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

o) Restrição à Negociação Baixa Liquidez no Mercado Secundário: nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 476/09, os CRI somente poderão ser negociados no mercado secundário após o decurso do prazo de 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição pelos seus respectivos Titulares dos CRI. Adicionalmente, o atual 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.

p) Risco de Pré-Pagamento Poderá Afetar Adversamente a Rentabilidade: A efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de re-investimentos por parte do Titular dos CRI à mesma taxa estabelecida como Remuneração dos CRI.

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

q) Fatores Relativos a Alterações na Legislação Tributária Aplicável aos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, ou ainda interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Titulares dos CRI.

r) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados por meio de contratos tendo por diretrizes a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual. Neste sentido, na hipótese do descumprimento pela Cedente das obrigações relacionadas ao pagamento da Multa Indenizatória e dos Pagamentos Residuais, em caso de insuficiência das Garantias e/ou dificuldade para executá-las, quaisquer despesas relacionadas (i) ao Patrimônio Separado; e (ii) aos Créditos Imobiliários, poderão ter que ser arcadas pelos Investidores; o que inclui mas não se limita às despesas relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários.

s) Risco de Não-Atendimento de Condições Legais: A falta do atendimento de condições previstas em lei e em outras normas aplicáveis para a completa e integral formalização das operações contempladas nos Documentos da Operação, pode limitar a sua eficácia em relação às partes envolvidas e/ou a terceiros, o que poderá impossibilitar o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos CRI.

t) Riscos Relacionados à Administração dos Créditos Imobiliários: Caso a Emissora contrate terceiros para a administração dos Créditos Imobiliários e pela cobrança das parcelas do Contrato de Sublocação, caso o terceiro, por alguma razão, deixe de prestar os serviços de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários para a Emissora, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários poderá ser prejudicado.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'f' and the initials are 'X' and 'B'.

u) Risco de Questionamentos Judiciais do Contrato de Sublocação: Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade total ou parcial do Contrato de Sublocação, inclusive, mas não se limitando ao valor da sublocação, a continuidade de seu pagamento em diversas situações, às taxas de juros, ao pagamento da indenização, aplicação de multas e penalidades por atrasos, bem como da inaplicabilidade do art. 54-A da Lei nº 8.245/91 às sublocações de imóveis.

v) Risco de Inadimplemento: Se em determinado mês, a Conta Centralizadora não possua recursos suficientes para arcar com as parcelas de amortização e juros e demais despesas do Patrimônio Separado, caso não seja executado o devido aporte de recursos pela Cedente, poderá não haver recursos suficientes para o pagamento dos CRI.

w) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Emissora obteve seu registro de companhia aberta em 02 de março de 2011. A sua atuação como Emissora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à companhia aberta, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

x) Relacionamento entre a Emissora e a Cedente: Na data deste Termo de Securitização, a Emissora faz parte do mesmo grupo econômico da Cedente, não sendo sua credora em nenhuma operação. Além do relacionamento descrito acima, a Cedente mantém relacionamento comercial com a Emissora. Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta Restrita, prevista no Contrato de Prestação de Serviços, não há qualquer outra remuneração a ser paga pela Cedente à Emissora no contexto da Oferta Restrita. A Emissora entende não haver qualquer conflito de interesse em relação à sua atuação como Securitizadora da Oferta Restrita.

y) Risco de Resilição ou Resolução dos Documentos da Operação: Os Documentos da Operação poderão ser resilidos ou resolvidos antecipadamente por vários motivos, dentre eles (i) o não-pagamento das obrigações financeiras decorrentes dos CRI; ou (ii) a desapropriação total ou parcial da Fração do Imóvel (desde que, neste último caso, a desapropriação inviabilize a utilização da Fração do Imóvel). Além disso, o término antecipado, resilição ou resolução dos Documentos da Operação poderá fazer com que os Titulares dos CRI recebam os correspondentes recursos, antes da

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

data originariamente prevista para vencimento. Os Titulares dos CRI poderão vir a sofrer perdas caso, por exemplo, (i) não consigam reinvestir os recursos pagos nos mesmos termos e condições econômicas dos CRI; ou (ii) não recebam integralmente os referidos recursos.

z) Risco Relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria. A auditoria realizada no âmbito da presente Oferta Restrita teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Cedente e à Teleperformance, inclusive quanto à capacidade de honrarem suas obrigações advindas dos Contratos de Locação Atípica e de Sublocação, conforme o caso. A não realização de um procedimento completo de auditoria, em especial a não verificação (i) da regularidade do Imóvel em relação à legislação ambiental e verificação de antecessores; e (ii) da existência de outras obrigações assumidas pela Teleperformance que poderiam comprometer a capacidade da Teleperformance de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, pode gerar impactos adversos para o Investidor.

aa) Risco decorrente de Créditos Imobiliários oriundos de Imóvel não auditado na Data de Emissão: Embora o Contrato de Cessão preveja situações em que a Cedente se responsabilize pela existência dos Créditos Imobiliários, até que todos os CRI tenham sido resgatados integralmente, a auditoria jurídica sobre a Norfil e sobre a Teleperformance não foi concluída até a Data de Emissão. Neste sentido, a auditoria jurídica da Teleperformance e da Norfil deverá ser concluída na forma prevista no item 2.5.1 e seguintes do Contrato de Cessão. Neste caso, podem ser detectadas situações entre a Data de Emissão e a data de conclusão da auditoria jurídica que poderão (i) afetar negativamente o pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários, e o fluxo dos CRI, caso a Teleperformance venha a descumprir suas obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, oriundas do Contrato de Sublocação; e/ou (ii) resultar na rescisão do Contrato de Locação Atípica, o que acarretará no pagamento da Multa Indenizatória por conta da inexistência dos Créditos Imobiliários.

bb) Obrigações ambientais: O Imóvel de titularidade da Norfil, bem como as atividades de construção na Fração do Imóvel, podem estar sujeitos à determinadas obrigações ambientais não observadas pela Norfil e/ou pela Construtora. Referidas obrigações ambientais podem não ter sido estimadas pela Norfil e/ou pela Construtora e, deste modo, não é possível prever, desde já, as eventuais obrigações ambientais que possam surgir. As despesas operacionais da Norfil podem ser maiores do que as estimadas devido aos custos relativos ao cumprimento das leis e regulamentações ambientais existentes e futuras. Adicionalmente, na qualidade de proprietários ou de operadores do Empreendimento, a Norfil, a Cedente e/ou a Teleperformance, conforme o caso, podem ser

responsabilizadas pela remoção ou tratamento de substâncias nocivas ou tóxicas, inclusive por todos os custos envolvidos. A Norfil, a Cedente e/ou a Teleperformance podem, também, serem consideradas responsáveis por outros custos potenciais relativos a substâncias nocivas ou tóxicas (incluindo multas governamentais e danos a pessoas e propriedades), estando ou não ciente de tais acontecimentos. Esses potenciais custos podem ser significativamente altos, podendo conseqüentemente afetar adversamente a Norfil, a Cedente e/ou a Teleperformance.

cc) Riscos decorrentes da não obtenção do Habite-se relativo ao Empreendimento: o Habite-se é documento emitido pela Prefeitura, sendo que a sua emissão é ato subsequente ao término da construção/ reforma aprovada pela Prefeitura e consiste em condição para a ocupação da Fração do Imóvel. A ausência deste documento impede a averbação da construção do Empreendimento na matrícula da Fração do Imóvel e a irregularidade do Habite-se pode afastar a obrigatoriedade de pagamento de indenizações de seguros, na ocorrência de eventuais sinistros na Fração do Imóvel.

dd) Riscos decorrentes da não obtenção do Alvará do Corpo de Bombeiros (AVCB) relativo ao Empreendimento: o AVCB é documento emitido pelo Corpo de Bombeiros após a realização de vistoria que ateste que o Empreendimento foi construído de acordo com as normas de segurança exigidas. Empreendimentos que não possuem AVCB, podem sofrer embargo da Prefeitura, que pode resultar no pagamento de multas, na suspensão do Habite-se e/ou do Alvará de Funcionamento. Ainda, a inexistência ou irregularidade do AVCB pode afastar a obrigatoriedade de pagamento de indenizações de seguros, na ocorrência de eventuais sinistros na Fração do Imóvel.

ee) Risco relacionado às Garantias: Não é possível garantir que, caso seja necessária a excussão das Garantias, o valor de obtido seja suficiente para honrar os compromissos da Emissora em relação aos CRI.

ff) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da Assembleia Geral necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e portanto a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

gg) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: a elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos titulares dos CRI por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

hh) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Emissora: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre os Créditos Imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais Créditos Imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

ii) Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

jj) Crescimento da Emissora e de seu Capital: O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora.

kk) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'f' and the initials are 'X B'.

**DEMAIS RISCOS:** OS CRI ESTÃO SUJEITO ÀS VARIAÇÕES E CONDIÇÕES DOS MERCADOS DE ATUAÇÃO DA CEDENTE, QUE SÃO AFETADOS PRINCIPALMENTE PELAS CONDIÇÕES POLÍTICAS E ECONÔMICAS NACIONAIS E INTERNACIONAIS. OS CRI TAMBÉM PODERÃO ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS CRI, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA, DECISÕES JUDICIAIS ETC.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. **Renúncia:** Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes deste 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 dos 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.

20.2. **Irrevogabilidade e Irretratabilidade:** Este Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

20.3. **Aditamento:** Todas as alterações deste Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização, e; (ii) pela Emissora, exceto as decorrentes de (i) exigências formuladas pela CVM; (ii) quando verificado erro meramente de digitação; ou (iii) modificações que não representem prejuízo aos investidores, independente da aprovação dos titulares do CRI em Assembleia Geral dos Titulares do CRI.

20.4. **Prevalência de Disposições:** 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.

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

## CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - NOTIFICAÇÕES

21.1. Comunicação entre as Partes: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Se para a Emissora

**TRX SECURITIZADORA S.A.**

Endereço: Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, conjunto 311, Pinheiros

São Paulo/SP - CEP 05.425-070

At.: Eduardo Menge

Tel.: (11) 4872 2600

E-mail: [eduardo.menge@trx.com.br](mailto:eduardo.menge@trx.com.br)

Se para o Agente Fiduciário

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Endereço: Rua Sete de Setembro, 99 - 24º andar

Rio de Janeiro/RJ - CEP 20.050-005

At.: Carlos Alberto Bacha e Rinaldo Rabello Ferreira

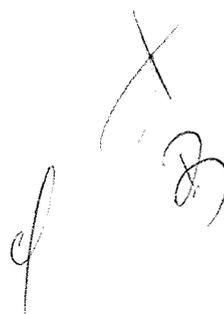
Tel.: (21) 2507-1949

E-mail: [fiduciario@simplificpavarini.com.br](mailto:fiduciario@simplificpavarini.com.br); [carlos.bacha@simplificpavarini.com.br](mailto:carlos.bacha@simplificpavarini.com.br) e [rinaldo@simplificpavarini.com.br](mailto:rinaldo@simplificpavarini.com.br)

21.2. Forma de envio de notificação: As comunicações serão consideradas entregues quando (i) recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização; ou (ii) no caso de comunicações enviadas por *e-mail*, na data do recebimento de confirmação de recebimento da mensagem.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - FORO

22.1. Legislação Aplicável: Este Termo de Securitização será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.



22.2. Foro: 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 Termo de Securitização, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

São Paulo, 11 de dezembro de 2015.

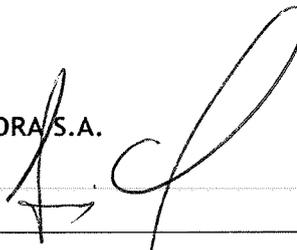
Handwritten signature or initials, possibly 'X' followed by a stylized mark.Handwritten signature or initials, possibly a stylized 'P'.

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários relativo aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 12ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora S.A.)

TRX SECURITIZADORA S.A.



Nome: **Barbara Bueno Munin**  
Cargo: **CPF.: 339.501.658-78**



Nome:  
Cargo: **Luiz Augusto Faria Amaral**  
**RG 300031452**  
**CPF 287.209 408-31**

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

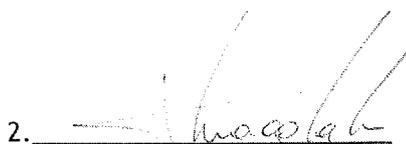


Nome: **Rinaldo Rabello Ferreira**  
Cargo: **CPF: 509.941.827-91**

TESTEMUNHAS

1. 

Nome: **Carlos E. D. Mascarenhas**  
CPF/MF **062 278 069-78**

2. 

Nome: **Thiago Takano**  
CPF/MF **CPF: 337.278.978-40**  
**RG: 36.589.614-7**

ANEXO I  
CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO | DATA DE EMISSÃO: 11/12/2015 |
|-------------------------------|-----------------------------|

|       |      |        |        |             |             |
|-------|------|--------|--------|-------------|-------------|
| SÉRIE | PF12 | NÚMERO | XPAVAT | TIPO DE CCI | FRACIONÁRIA |
|-------|------|--------|--------|-------------|-------------|

|   |                         |        |           |    |    |     |            |
|---|-------------------------|--------|-----------|----|----|-----|------------|
| <b>1. EMISSORA</b>  |                         |        |           |    |    |     |            |
| RAZÃO SOCIAL: MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. |                         |        |           |    |    |     |            |
| CNPJ/MF: 19.974.189/0001-41                                 |                         |        |           |    |    |     |            |
| ENDEREÇO: Av. Nações Unidas, nº 8501                        |                         |        |           |    |    |     |            |
| COMPLEMENTO   | 31º andar,<br>Pinheiros | CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 05.425-070 |

|   |                       |        |                |    |    |     |           |
|---|-----------------------|--------|----------------|----|----|-----|-----------|
| <b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>   |                       |        |                |    |    |     |           |
| RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. |                       |        |                |    |    |     |           |
| CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50   |                       |        |                |    |    |     |           |
| ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro  |                       |        |                |    |    |     |           |
| COMPLEMENTO   | n.º 99, 24º<br>andar, | CIDADE | Rio de Janeiro | UF | RJ | CEP | 20050-005 |

|  |   |        |           |    |    |     |           |
|--|---|--------|-----------|----|----|-----|-----------|
| <b>3. SUBLOCATÁRIA</b>                 |   |        |           |    |    |     |           |
| RAZÃO SOCIAL: TELEPERFORMANCE CRM S.A. |   |        |           |    |    |     |           |
| CNPJ/MF: 06.975.199/0001-50            |   |        |           |    |    |     |           |
| ENDEREÇO: Rua Werner Siemens, nº 111   |   |        |           |    |    |     |           |
| COMPLEMENTO                            | Prédio 25, Espaço<br>01 - Bairro da<br>Lapa | CIDADE | São Paulo | UF | SP | CEP | 05069-010 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| <b>4. TÍTULO</b>   |  |  |  |  |  |  |  |
| "Instrumento Particular de Contrato de Sublocação Atípica de Imóvel Sob Medida e Outras Avenças", firmado em 08 de dezembro de 2015, entre a Emissora e a Teleperformance. |  |  |  |  |  |  |  |

**5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:** R\$ 40.096.350,00 (quarenta milhões, noventa e seis mil, trezentos e cinquenta reais)

**6. IDENTIFICAÇÃO DA FRAÇÃO DO IMÓVEL**

Galpões 08, 09, 13 e 14, Área Técnica, Áreas de Acesso 01 e 02, conforme croqui anexo, do Empreendimento NORFIL NATAL, situado na Rodovia BR 101, km 7, Parque Vale do Pitumbu, Emaus, Parnamirim - RN CEP: 59149-070, com 7.272,57m<sup>2</sup> (sete mil, duzentos e setenta e dois, vírgula cinquenta e sete metros quadrados) de área exclusiva e 509,08m<sup>2</sup> (quinhentos e nove vírgula oito metros quadrados) de área comum (portaria, cabine elétrica, central de utilidades, corredores de acesso, refeitório, ambulatório caixa d'água, etc.), perfazendo um total de 7.781,65m<sup>2</sup> (sete mil, setecentos e oitenta e um vírgula sessenta e cinco metros quadrados), IMÓVEIS estes integrantes do Condomínio NORFIL NATAL, devidamente cadastrados perante Prefeitura Municipal de Parnamirim - RN sob o n.º de inscrição 1.1401.228.01.0720.0001.0, e registrados no Primeiro Ofício de Notas de Parnamirim/RN sob as matrículas de nº 2.526, 2.528, 2.530, 2.532, 2.534, 2.536 e 3.891.

| Nº MATRÍCULA                                     | CARTÓRIO                                  |
|--|---|
| 2.526, 2.528, 2.530, 2.532, 2.534, 2.536 e 3.891 | Primeiro Ofício de Notas de Parnamirim/RN |

**7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO**

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| 7.1. PRAZO REMANESCENTE:         | 123 meses, a partir da Data de Emissão, sendo certo que o primeiro pagamento será realizado no dia 5 de abril de 2016.     |
| 7.2. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO: | Mensal.  |
| 7.3. VALOR DA PRESTAÇÃO MENSAL:  | R\$ 334.136,25 (trezentos e trinta e quatro mil cento e trinta e seis reais e vinte e cinco centavos).                     |
| 7.4. DATA DE PAGAMENTO INICIAL:  | 05/04/2016   |
| 7.5. DATA DE PAGAMENTO FINAL:    | 05/03/2026   |
| 7.6. FORMA DE REAJUSTE:          | Os Créditos Imobiliários são atualizados monetariamente, a cada período anual, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE |



|                           |  |
|---------------------------|--|
|                           | considerando como base a data inicial de reajuste do Contrato de Sublocação, isto é 05 de novembro de 2015.  |
| 7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS: | O montante das parcelas do preço da sublocação devida e não paga na data de vencimento, conforme os termos do Contrato de Locação Atípica, estará sujeito a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária <i>pro rata temporis</i> pelo IPCA/IBGE. |

4 AB

ANEXO II  
TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

| N  | Datas de Pagamento | Saldo R\$        | Dias Úteis | Juros 7,9376% | Amortização R\$ | Amortização % | PMT    |
|----|--------------------|------------------|------------|---------------|-----------------|---------------|--------|
| 0  | 15/12/15           | <b>10.000,00</b> |            | -             | -               |               |        |
| 1  | 07/01/16           | 10.045,57        | 15         | 45,57         | 0,00            | 0,0000%       | -      |
| 2  | 11/02/16           | 10.115,85        | 23         | 70,28         | 0,00            | 0,0000%       | -      |
| 3  | 09/03/16           | 10.174,27        | 19         | 58,43         | 0,00            | 0,0000%       | -      |
| 4  | 07/04/16           | 10.114,68        | 20         | 61,87         | 59,59           | 0,5857%       | 121,46 |
| 5  | 09/05/16           | 10.057,81        | 21         | 64,59         | 56,87           | 0,5623%       | 121,46 |
| 6  | 08/06/16           | 10.000,57        | 21         | 64,22         | 57,24           | 0,5691%       | 121,46 |
| 7  | 07/07/16           | 9.942,96         | 21         | 63,86         | 57,60           | 0,5760%       | 121,46 |
| 8  | 09/08/16           | 9.891,06         | 23         | 69,56         | 51,90           | 0,5220%       | 121,46 |
| 9  | 08/09/16           | 9.832,76         | 21         | 63,16         | 58,30           | 0,5894%       | 121,46 |
| 10 | 07/10/16           | 9.774,09         | 21         | 62,79         | 58,67           | 0,5967%       | 121,46 |
| 11 | 09/11/16           | 9.715,05         | 21         | 62,41         | 59,05           | 0,6041%       | 121,46 |
| 12 | 07/12/16           | 9.649,69         | 19         | 56,11         | 65,35           | 0,6727%       | 121,46 |
| 13 | 09/01/17           | 9.595,74         | 23         | 67,51         | 53,95           | 0,5591%       | 121,46 |
| 14 | 08/02/17           | 9.538,48         | 22         | 64,20         | 57,26           | 0,5967%       | 121,46 |
| 15 | 08/03/17           | 9.469,21         | 18         | 52,18         | 69,28           | 0,7263%       | 121,46 |
| 16 | 07/04/17           | 9.411,10         | 22         | 63,36         | 58,10           | 0,6136%       | 121,46 |
| 17 | 09/05/17           | 9.344,00         | 19         | 54,36         | 67,10           | 0,7130%       | 121,46 |
| 18 | 07/06/17           | 9.282,21         | 21         | 59,67         | 61,79           | 0,6613%       | 121,46 |
| 19 | 07/07/17           | 9.220,02         | 21         | 59,27         | 62,19           | 0,6700%       | 121,46 |
| 20 | 09/08/17           | 9.163,06         | 23         | 64,50         | 56,96           | 0,6178%       | 121,46 |
| 21 | 08/09/17           | 9.100,11         | 21         | 58,51         | 62,95           | 0,6870%       | 121,46 |
| 22 | 09/10/17           | 9.036,76         | 21         | 58,11         | 63,35           | 0,6961%       | 121,46 |
| 23 | 08/11/17           | 8.970,25         | 20         | 54,95         | 66,51           | 0,7360%       | 121,46 |
| 24 | 07/12/17           | 8.903,33         | 20         | 54,54         | 66,92           | 0,7460%       | 121,46 |
| 25 | 09/01/18           | 8.838,73         | 21         | 56,85         | 64,60           | 0,7256%       | 121,46 |
| 26 | 07/02/18           | 8.773,71         | 21         | 56,44         | 65,02           | 0,7356%       | 121,46 |
| 27 | 07/03/18           | 8.700,25         | 18         | 48,00         | 73,46           | 0,8373%       | 121,46 |
| 28 | 09/04/18           | 8.637,00         | 22         | 58,21         | 63,25           | 0,7270%       | 121,46 |
| 29 | 09/05/18           | 8.570,69         | 21         | 55,15         | 66,31           | 0,7677%       | 121,46 |
| 30 | 07/06/18           | 8.501,35         | 20         | 52,11         | 69,35           | 0,8091%       | 121,46 |
| 31 | 09/07/18           | 8.436,77         | 22         | 56,88         | 64,58           | 0,7596%       | 121,46 |
| 32 | 08/08/18           | 8.371,76         | 22         | 56,45         | 65,01           | 0,7706%       | 121,46 |
| 33 | 10/09/18           | 8.306,32         | 22         | 56,01         | 65,44           | 0,7817%       | 121,45 |
| 34 | 09/10/18           | 8.237,90         | 21         | 53,04         | 68,42           | 0,8237%       | 121,46 |
| 35 | 07/11/18           | 8.164,02         | 19         | 47,58         | 73,88           | 0,8968%       | 121,46 |
| 36 | 07/12/18           | 8.094,69         | 21         | 52,13         | 69,33           | 0,8492%       | 121,46 |
| 37 | 09/01/19           | 8.024,92         | 21         | 51,69         | 69,77           | 0,8619%       | 121,46 |
| 38 | 07/02/19           | 7.954,70         | 21         | 51,24         | 70,22           | 0,8750%       | 121,46 |
| 39 | 08/03/19           | 7.879,19         | 19         | 45,94         | 75,51           | 0,9493%       | 121,46 |
| 40 | 09/04/19           | 7.810,45         | 22         | 52,72         | 68,74           | 0,8724%       | 121,45 |
| 41 | 08/05/19           | 7.734,11         | 19         | 45,11         | 76,35           | 0,9775%       | 121,46 |
| 42 | 07/06/19           | 7.664,39         | 22         | 51,75         | 69,72           | 0,9014%       | 121,46 |

|    |          |          |    |       |        |         |        |
|----|----------|----------|----|-------|--------|---------|--------|
| 43 | 09/07/19 | 7.591,87 | 21 | 48,94 | 72,52  | 0,9462% | 121,46 |
| 44 | 07/08/19 | 7.518,89 | 21 | 48,48 | 72,98  | 0,9613% | 121,46 |
| 45 | 09/09/19 | 7.450,03 | 23 | 52,60 | 68,86  | 0,9158% | 121,46 |
| 46 | 09/10/19 | 7.378,42 | 22 | 49,85 | 71,61  | 0,9612% | 121,46 |
| 47 | 07/11/19 | 7.304,08 | 21 | 47,12 | 74,34  | 1,0076% | 121,46 |
| 48 | 09/12/19 | 7.229,26 | 21 | 46,64 | 74,82  | 1,0243% | 121,46 |
| 49 | 08/01/20 | 7.151,76 | 20 | 43,96 | 77,50  | 1,0720% | 121,46 |
| 50 | 07/02/20 | 7.078,16 | 22 | 47,85 | 73,61  | 1,0292% | 121,46 |
| 51 | 09/03/20 | 6.997,58 | 19 | 40,88 | 80,58  | 1,1384% | 121,46 |
| 52 | 08/04/20 | 6.922,94 | 22 | 46,82 | 74,64  | 1,0667% | 121,46 |
| 53 | 07/05/20 | 6.839,36 | 18 | 37,87 | 83,58  | 1,2073% | 121,45 |
| 54 | 09/06/20 | 6.765,74 | 23 | 47,85 | 73,61  | 1,0763% | 121,46 |
| 55 | 08/07/20 | 6.685,43 | 20 | 41,14 | 80,32  | 1,1871% | 121,46 |
| 56 | 07/08/20 | 6.608,70 | 22 | 44,73 | 76,73  | 1,1477% | 121,46 |
| 57 | 10/09/20 | 6.533,47 | 23 | 46,23 | 75,23  | 1,1383% | 121,46 |
| 58 | 07/10/20 | 6.449,75 | 19 | 37,74 | 83,72  | 1,2814% | 121,46 |
| 59 | 09/11/20 | 6.369,48 | 21 | 41,19 | 80,27  | 1,2446% | 121,46 |
| 60 | 09/12/20 | 6.290,64 | 22 | 42,62 | 78,84  | 1,2378% | 121,46 |
| 61 | 07/01/21 | 6.205,51 | 19 | 36,33 | 85,12  | 1,3532% | 121,46 |
| 62 | 09/02/21 | 6.127,47 | 23 | 43,41 | 78,05  | 1,2577% | 121,46 |
| 63 | 09/03/21 | 6.039,53 | 18 | 33,52 | 87,94  | 1,4351% | 121,46 |
| 64 | 07/04/21 | 5.954,80 | 20 | 36,72 | 84,73  | 1,4030% | 121,46 |
| 65 | 07/05/21 | 5.871,36 | 21 | 38,02 | 83,43  | 1,4011% | 121,46 |
| 66 | 09/06/21 | 5.789,19 | 22 | 39,28 | 82,18  | 1,3996% | 121,46 |
| 67 | 07/07/21 | 5.702,93 | 20 | 35,20 | 86,26  | 1,4900% | 121,46 |
| 68 | 09/08/21 | 5.621,37 | 23 | 39,90 | 81,56  | 1,4302% | 121,46 |
| 69 | 09/09/21 | 5.537,52 | 22 | 37,61 | 83,85  | 1,4916% | 121,46 |
| 70 | 07/10/21 | 5.449,73 | 20 | 33,67 | 87,79  | 1,5853% | 121,46 |
| 71 | 09/11/21 | 5.363,07 | 21 | 34,80 | 86,66  | 1,5901% | 121,46 |
| 72 | 08/12/21 | 5.274,22 | 20 | 32,61 | 88,85  | 1,6567% | 121,46 |
| 73 | 07/01/22 | 5.188,05 | 22 | 35,29 | 86,17  | 1,6338% | 121,46 |
| 74 | 09/02/22 | 5.102,89 | 23 | 36,29 | 85,16  | 1,6415% | 121,46 |
| 75 | 09/03/22 | 5.009,35 | 18 | 27,92 | 93,54  | 1,8331% | 121,46 |
| 76 | 07/04/22 | 4.919,88 | 21 | 31,99 | 89,47  | 1,7861% | 121,46 |
| 77 | 09/05/22 | 4.828,34 | 20 | 29,92 | 91,54  | 1,8607% | 121,46 |
| 78 | 08/06/22 | 4.739,18 | 22 | 32,30 | 89,16  | 1,8465% | 121,46 |
| 79 | 07/07/22 | 4.646,54 | 20 | 28,82 | 92,64  | 1,9548% | 121,46 |
| 80 | 09/08/22 | 4.557,58 | 23 | 32,51 | 88,95  | 1,9144% | 121,46 |
| 81 | 08/09/22 | 4.465,23 | 21 | 29,10 | 92,35  | 2,0264% | 121,46 |
| 82 | 07/10/22 | 4.372,29 | 21 | 28,51 | 92,94  | 2,0815% | 121,46 |
| 83 | 09/11/22 | 4.278,75 | 21 | 27,92 | 93,54  | 2,1394% | 121,46 |
| 84 | 07/12/22 | 4.182,00 | 19 | 24,71 | 96,75  | 2,2611% | 121,46 |
| 85 | 09/01/23 | 4.089,80 | 23 | 29,26 | 92,20  | 2,2047% | 121,46 |
| 86 | 08/02/23 | 3.995,70 | 22 | 27,36 | 94,09  | 2,3007% | 121,46 |
| 87 | 08/03/23 | 3.896,10 | 18 | 21,86 | 99,60  | 2,4927% | 121,46 |
| 88 | 10/04/23 | 3.800,71 | 22 | 26,07 | 95,39  | 2,4484% | 121,46 |
| 89 | 09/05/23 | 3.701,20 | 19 | 21,95 | 99,51  | 2,6181% | 121,46 |
| 90 | 07/06/23 | 3.603,38 | 21 | 23,63 | 97,83  | 2,6431% | 121,46 |
| 91 | 07/07/23 | 3.504,93 | 21 | 23,01 | 98,45  | 2,7322% | 121,46 |
| 92 | 09/08/23 | 3.407,99 | 23 | 24,52 | 96,94  | 2,7658% | 121,46 |
| 93 | 08/09/23 | 3.308,29 | 21 | 21,76 | 99,70  | 2,9254% | 121,46 |
| 94 | 09/10/23 | 3.207,96 | 21 | 21,13 | 100,33 | 3,0328% | 121,46 |

f X.B

|     |          |          |    |       |        |           |        |
|-----|----------|----------|----|-------|--------|-----------|--------|
| 95  | 08/11/23 | 3.106,00 | 20 | 19,51 | 101,95 | 3,1781%   | 121,46 |
| 96  | 07/12/23 | 3.003,43 | 20 | 18,89 | 102,57 | 3,3024%   | 121,46 |
| 97  | 09/01/24 | 2.901,15 | 21 | 19,18 | 102,28 | 3,4055%   | 121,46 |
| 98  | 07/02/24 | 2.798,21 | 21 | 18,53 | 102,94 | 3,5481%   | 121,46 |
| 99  | 07/03/24 | 2.692,91 | 19 | 16,16 | 105,30 | 3,7631%   | 121,46 |
| 100 | 09/04/24 | 2.589,47 | 22 | 18,02 | 103,44 | 3,8413%   | 121,46 |
| 101 | 08/05/24 | 2.483,76 | 20 | 15,75 | 105,72 | 4,0825%   | 121,46 |
| 102 | 07/06/24 | 2.378,15 | 21 | 15,86 | 105,60 | 4,2517%   | 121,46 |
| 103 | 09/07/24 | 2.272,60 | 22 | 15,91 | 105,55 | 4,4383%   | 121,46 |
| 104 | 07/08/24 | 2.165,66 | 21 | 14,51 | 106,95 | 4,7060%   | 121,46 |
| 105 | 09/09/24 | 2.059,34 | 23 | 15,15 | 106,31 | 4,9090%   | 121,46 |
| 106 | 09/10/24 | 1.951,66 | 22 | 13,78 | 107,68 | 5,2290%   | 121,46 |
| 107 | 07/11/24 | 1.842,66 | 21 | 12,46 | 109,00 | 5,5850%   | 121,46 |
| 108 | 09/12/24 | 1.732,97 | 21 | 11,77 | 109,70 | 5,9531%   | 121,46 |
| 109 | 08/01/25 | 1.622,04 | 20 | 10,54 | 110,93 | 6,4009%   | 121,46 |
| 110 | 07/02/25 | 1.511,43 | 22 | 10,85 | 110,61 | 6,8193%   | 121,46 |
| 111 | 07/03/25 | 1.398,23 | 18 | 8,27  | 113,20 | 7,4893%   | 121,46 |
| 112 | 09/04/25 | 1.286,55 | 23 | 9,78  | 111,68 | 7,9874%   | 121,46 |
| 113 | 07/05/25 | 1.171,73 | 17 | 6,65  | 114,82 | 8,9245%   | 121,46 |
| 114 | 09/06/25 | 1.058,46 | 23 | 8,20  | 113,27 | 9,6667%   | 121,47 |
| 115 | 09/07/25 | 943,76   | 21 | 6,76  | 114,71 | 10,8372%  | 121,47 |
| 116 | 07/08/25 | 828,32   | 21 | 6,03  | 115,44 | 12,2320%  | 121,47 |
| 117 | 09/09/25 | 712,64   | 23 | 5,79  | 115,67 | 13,9649%  | 121,47 |
| 118 | 08/10/25 | 595,72   | 21 | 4,55  | 116,92 | 16,4063%  | 121,47 |
| 119 | 07/11/25 | 478,24   | 22 | 3,99  | 117,48 | 19,7213%  | 121,47 |
| 120 | 09/12/25 | 359,97   | 22 | 3,20  | 118,27 | 24,7307%  | 121,47 |
| 121 | 07/01/26 | 240,57   | 19 | 2,08  | 119,39 | 33,1682%  | 121,47 |
| 122 | 09/02/26 | 120,78   | 23 | 1,68  | 119,79 | 49,7954%  | 121,48 |
| 123 | 09/03/26 | 0,00     | 18 | 0,66  | 120,78 | 100,0000% | 121,44 |

*[Handwritten signature]*

ANEXO III - A

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

TRX SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.716.471/0001-17, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, conjunto 311, CEP 05.425-070, Pinheiros, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, em atendimento ao disposto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04, na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários objeto da distribuição pública da 12ª Série da 1ª Emissão ("Oferta Restrita"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações por ela prestadas no Termo de Securitização de Créditos da 12ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da TRX Securitizadora S.A. e nos demais documentos relacionados à Oferta Restrita.

São Paulo, 11 de dezembro de 2015.

TRX SECURITIZADORA S.A.



Nome:

Cargo: **Barbara Bueno Munin**  
CPF.: 339.501.658-78



Nome:

Cargo:



ANEXO III - B  
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50 (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante do “*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*”, celebrado em 10 de dezembro de 2015, entre a MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.974.189/0001-41 (“Emissora”) e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI (conforme definida no Termo de Securitização, abaixo definido) foram emitidas pela Emissora para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (“Escritura de Emissão de CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme a Cláusula Segunda do Termo de Securitização, a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 12ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da TRX Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF nº 11.716.471/0001-17 (“Securitizadora”), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em 11 de dezembro de 2015 (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído, conforme cláusula décima do Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/97. Regime fiduciário, este, ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/04, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, 11 de dezembro de 2015.

\_\_\_\_\_  
SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

*Instituição Custodiante*

Nome:

Rinaldo Rabello Ferreira  
CPF: 509.941.827-91

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo:

Cargo: \_\_\_\_\_

f B

ANEXO IV  
PROCURAÇÃO

TRX SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.716.471/0001-17, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, conjunto 311, CEP 05.425-070, Pinheiros, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante designada "Outorgante"), nomeia e constitui a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50 ("Outorgada"), como sua bastante procuradora, para, agindo em seu nome na mais ampla extensão permitida em lei, incluindo poderes para, no tocante ao "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 12ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora S.A.*" ("Termo de Securitização"), celebrado entre a Outorgante e a Outorgada, em caso de descumprimento (i) das obrigações de pagamento assumidas pela Teleperformance CRM S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.975.199/0001-50 ("Teleperformance"), perante a Mokarran 48 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.974.189/0001-41 ("Mokarran"), por força do "*Instrumento Particular de Contrato de Sublocação de Imóvel sob Medida e Outras Avenças*", celebrado em 08 entre a Mokarran e a Teleperformance ("Contrato de Sublocação"), o que inclui, mas não se limita à indenização prevista na Cláusula 16.1.1. do Contrato de Sublocação, (ii) das obrigações de pagamento assumidas pela Outorgante perante o(s) Titular(es) dos CRI, nos termos do Termo de Securitização, o que inclui, mas não se limita, à amortização antecipada compulsória, total ou parcial, por ocasião da ocorrência de algum Evento de Amortização Compulsória, praticar e realizar todos os atos e operações, de qualquer natureza, necessários ou convenientes, no tocante à excussão da Carta-Fiança (conforme definido no Termo de Securitização), incluindo, sem limitação, mas sujeito aos termos e condições do Termo de Securitização:

- (i) proceder à excussão da Carta-Fiança com a subsequente transferência de quaisquer recursos decorrentes da Eexcussão da Carta-Fiança para a Conta Centralizadora relativa à Emissão, para o pagamento em benefício dos Titulares dos CRI, bem como praticar e cumprir, judicial ou extrajudicialmente, no todo ou em parte, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, os atos e demais direitos previstos em lei, em especial transferir os recursos decorrentes do Carta-Fiança até o limite do valor afiançado;
- (ii) com a finalidade descrita no item (i) acima, representar a Emissora junto a instituições financeiras em geral, bem como dar e receber quitação;



(iii) celebrar documentos de transferência, podendo firmar qualquer formulário com instituições financeiras no Brasil que seja necessário para efetuar as remessas e os pagamentos de valores devidos nos termos da Carta-Fiança; e

(v) substabelecer os poderes ora conferidos, com ou sem reserva de iguais poderes.

Qualquer aviso transmitido pela Outorgada comunicando a ocorrência, continuidade, término ou renúncia de inadimplemento, terá caráter conclusivo em relação à Outorgante e a todos e quaisquer terceiros, inexistindo erro manifesto.

Os termos em letras maiúsculas aqui empregados, mas não definidos, terão o mesmo significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

Os poderes ora outorgados são cumulativos a quaisquer poderes já outorgados pela Outorgante à Outorgada por meio do Termo de Securitização ou de qualquer outro documento, não cancelando ou revogando quaisquer dos aludidos poderes.

O presente instrumento de mandato é outorgado como condição do Termo de Securitização e como meio de cumprimento única e exclusivamente das obrigações ali estipuladas, e em conformidade com o disposto nos artigos 684 e 1.433, inciso IV do Código Civil Brasileiro, terá caráter irrevogável e irretratável e será válido e vigorará pelo 12 (doze) meses contados da presente data, observadas a regras de renovação previstas no Termo de Securitização.

EM TESTEMUNHO DO QUE, a Outorgante, por meio dos seus representantes devidamente autorizados, assina a presente procuração.

São Paulo, 15 de dezembro de 2015.

TRX SECURITIZADORA S.A.



Nome:

**Barbara Bueno Munin**

Cargo: **CPF.: 339.511.658-78**

Nome:

Cargo:

