

CONTRATO DE COORDENAÇÃO, COLOCAÇÃO E DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, SOB O REGIME DE MELHORES ESFORÇOS DE COLOCAÇÃO, DA 13ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRX SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular:

TRX SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, n.º 8.501, Edifício Eldorado Business Tower, 31º andar, escritório 311, parte B, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.716.471/0001-17, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizadora");

BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social ("Itaú BBA" ou "Coordenador Líder");

LOGBRAS EMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8.501, Edifício Eldorado Business Tower, conjunto 311, 31º andar, parte B, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 14.251.438/0001-57, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Cedente" e, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, as "Partes" e, individual e indistintamente, "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

- a) a Cedente é legítima proprietária do imóvel localizado na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo, objeto das matrículas n.ºs 724, 5.182 e 5.185 do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Embu das Artes, SP ("Imóvel");
- b) em 23 de janeiro de 2013, a Cedente e a AMBEV S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 4º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.526.557/0001-00, na qualidade de sucessora por incorporação da Companhia de Bebidas da América – Ambev, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.808.708/0001-07 ("Devedora") celebraram o Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças, que foi posteriormente alterado pelo (i) Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 23 de dezembro de 2014; (ii) Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 18 de março de 2015 ("Segundo Aditamento ao Contrato de Locação"); e (iii) Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 03 de fevereiro de 2016 (respectivamente, "Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação" e, conforme em



vigor a qualquer tempo, "Contrato de Locação"), através do qual a Devedora encomendou a construção e contratou a posterior locação de um centro de distribuição direta a ser construído no Imóvel pela Cedente ou por terceiros por ela contratados nos termos do Contrato de Locação para a instalação e operação pela Devedora com área construída de aproximadamente 16.000m² (dezesseis mil metros quadrados) ("Empreendimento");

c) a Cedente emitirá 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), sem garantia real imobiliária, na forma escritural, representando integralmente os créditos imobiliários correspondentes à totalidade do valor do aluguel previsto na Cláusula 1.1 do Segundo Aditamento ao Contrato de Locação e demais direitos creditórios devidos pela Devedora à Cedente em virtude da locação do Empreendimento desde a Data Prevista para Conclusão da Obra (conforme definida no Contrato de Locação) até o dia 31 de março de 2031, nos termos do Contrato de Locação, incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação, exceção feita aos valores pagos (i) a título de ocupação parcial do Empreendimento antes da Data Prevista para Conclusão da Obra, nos termos da Cláusula 3.8 do Contrato de Locação e da Cláusula 1.3.1(i) do Terceiro Aditamento ao Contrato de Locação; ou (ii) em virtude de eventual expansão do Empreendimento realizada nos termos da Cláusula 4.4, 4.5 e 4.6 do Contrato de Locação ("Créditos Imobiliários"), nos termos do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão"), a ser firmado pela Cedente e pela 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 n.º 15.227.994/0001-50 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor ("Lei n.º 10.931");

d) posteriormente à emissão da CCI, a Cedente cederá à Securitizadora a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, por meio do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), os quais servirão de lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") pela Securitizadora, nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997 ("Lei n.º 9.514") e conforme venha a ser estabelecido no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da TRX Securitizadora S.A. ("Termo de Securitização" e "Emissão", respectivamente);

e) com vistas à obtenção de recursos para a construção e desenvolvimento do Empreendimento, a Cedente emitiu em 5 de janeiro de 2015 a cédula de crédito bancário n.º 100114120017600 em favor do Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/4816-09 ("Itaú Unibanco"), no valor total de R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais) ("CCB");

f) em garantia do pagamento das obrigações decorrentes da CCB, foram constituídas as seguintes garantias (em conjunto, "Garantias CCB"): (i) nos termos da Lei n.º 9.514, a alienação



fiduciária do Imóvel, conforme Escritura Pública de Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia celebrada em 6 de maio de 2015 entre a Cedente e o Itaú Unibanco ("Alienação Fiduciária de Imóvel CCB"), (ii) a cessão fiduciária dos Créditos Imobiliários (conforme abaixo definidos), conforme Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Títulos e Direitos Creditórios n.º 100114120017600, celebrado entre a Cedente e o Itaú Unibanco em 5 de janeiro de 2015 ("Cessão Fiduciária CCB"), e (iii) a alienação fiduciária da totalidade das ações de emissão da Cedente, conforme Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações n.º 100114120017600 celebrado entre a TRX Parques Logísticos Fundo de Investimento em Participações, Logbras Participações e Desenvolvimento Logístico S.A., o Itaú Unibanco e a Cedente ("Alienação Fiduciária de Ações CCB");

g) de forma a viabilizar a cessão dos Créditos Imobiliários mencionada no considerando (d) acima e a Oferta Pública Restrita (conforme abaixo definida), o Itaú Unibanco firmará os termos de liberação das Garantias CCB anteriormente à celebração do Contrato de Cessão;

h) a Securitizadora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários devidamente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM 414"), e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514;

i) em virtude da cessão dos Créditos Imobiliários, a Cedente constituirá em favor da Securitizadora, em garantia do pagamento integral e tempestivo (i) de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, inclusive decorrentes dos aluguéis, juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, a obrigação de pagamento Valor de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão), do Valor da Opção de Recompra (conforme definido no Contrato de Cessão) e do valor da Multa Indenizatória (conforme definido no Contrato de Cessão) na forma das Cláusulas 4.1.3, 4.2.1 e 4.3.1 do Contrato de Cessão, as demais obrigações assumidas pela Cedente perante a Securitizadora, com base no Contrato de Cessão, bem como quaisquer valores devidos aos titulares dos CRI em virtude do vencimento antecipado dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização e do não cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas); e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à CCI, aos CRI e à Oferta Pública Restrita (conforme abaixo definida), inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e execução da Garantia (conforme abaixo definidas), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, bem como tributos, taxas e comissões (itens (i) e (ii) em conjunto, "Obrigações Garantidas"), a alienação fiduciária do Imóvel, inclusive eventuais benfeitorias já realizadas e a serem realizadas ("Alienação Fiduciária do Imóvel" ou "Garantia"), através do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, a ser celebrado entre a Cedente e a Emissora ("Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel");

j) a Securitizadora pretende contratar o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476" e "Oferta Pública Restrita", respectivamente); e



k) o Coordenador Líder é instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estando autorizado a intermediar ofertas públicas de valores mobiliários no mercado brasileiro, e concorda em realizar a distribuição pública dos CRI em regime de melhores esforços de colocação, nos termos abaixo.

Resolvem as Partes celebrar este "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 13ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora S.A." ("Contrato"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA OFERTA PÚBLICA RESTRITA E DA AUTORIZAÇÃO

1.1. Observados os termos e condições deste Contrato, a Securitizadora autoriza o Coordenador Líder a realizar a Oferta Pública Restrita, com esforços restritos de colocação, dos CRI no mercado brasileiro.

1.1.1. Para todos os fins de direito, o Coordenador Líder será a instituição intermediária líder responsável pela Oferta Pública Restrita.

1.2. Nos termos da Instrução CVM 476, a Oferta Pública Restrita está automaticamente dispensada de registro perante a CVM. Não será elaborado prospecto de distribuição pública dos CRI e será elaborado material publicitário com os principais termos e condições dos CRI.

1.3. A ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 19 de novembro de 2014, a qual foi registrada na junta comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") em 2 de dezembro de 2014 sob o n.º 481.704/14-0, deliberou a respeito do limite de R\$1.500.000.000,00 (um bilhão e quinhentos mil reais) para a primeira emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora.

1.3.1. Até a presente data, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª emissão da Securitizadora, inclusive já considerando o referido CRI, não atingiu o limite previsto na Cláusula 1.3 acima.

1.4. O Termo de Securitização será devidamente registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931.

1.5. Os CRI serão registrados para distribuição no mercado primário por meio (a) do sistema CETIP 21 ("CETIP 21") ou do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), ambos ambientes de distribuição primária, custódia e negociação secundária de ativos de renda fixa, administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP").



1.5.1. Não obstante o disposto na Cláusula 1.5 acima, os CRI somente poderão ser negociados depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelo investidor, conforme disposto no artigo 13 da Instrução CVM 476.

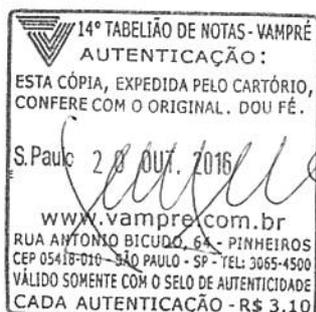
1.5.2. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, conforme abaixo definidos, a menos que a Securitizadora tenha o registro de que trata o artigo 21 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976.

1.5.3. Para fins da Oferta Pública Restrita:

(i) "Investidores Profissionais" significam os investidores que atendam às características de investidor profissional nos termos da Instrução CVM n.º 554, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor ("Instrução CVM 554"), a saber: (a) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, (b) companhias seguradoras e sociedades de capitalização, (c) entidades abertas e fechadas de previdência complementar, (d) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, (e) fundos de investimento, (f) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM, (g) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus próprios recursos, e (h) investidores não residentes; e

(ii) "Investidores Qualificados" significam os investidores que atendam às características de investidor qualificado nos termos da Instrução CVM 554, a saber: (a) Investidores Profissionais, (b) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, (c) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (d) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.

1.6. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, o Coordenador Líder se compromete a zelar para que os CRI da Oferta Pública Restrita sejam ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.



1.7. A Oferta Pública Restrita será registrada pelo Coordenador Líder na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), nos termos dos parágrafos primeiro, inciso I e segundo do artigo 1º do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", exclusivamente para fins de informar a base de dados e de inclusão no *ranking* da ANBIMA.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

2.1. Série: a Emissão será realizada em 1 (uma) série, que corresponde a 13ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora.

2.2. Quantidade de CRI: serão emitidos inicialmente 62.000 (sessenta e dois mil) CRI.

2.3. Valor Nominal Unitário: o valor nominal unitário dos CRI, na Data de Emissão (conforme definido abaixo), será de R\$1.000,00 (mil reais) ("Valor Nominal Unitário").

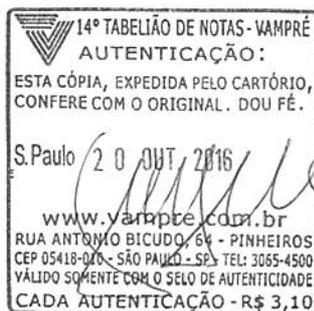
2.4. Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão ("Valor Total da Emissão") será, inicialmente, de aproximadamente R\$62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais), na data de emissão dos CRI ("Data de Emissão dos CRI").

2.5. Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado anualmente pela variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), conforme venha a ser estabelecido no Termo de Securitização.

2.6. Remuneração: A remuneração dos CRI compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI atualizado conforme Cláusula 2.5 acima, a serem pagos mensalmente. A taxa de juros aplicável aos CRI será determinada em Procedimento de *Bookbuilding* (conforme abaixo definido), observada a taxa máxima correspondente à cotação indicativa divulgada pela ANBIMA da taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+, com vencimento em 2024 ("NTN-B"), apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente (i) de uma taxa de remuneração de até 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a ser definido de acordo com o Procedimento de *Bookbuilding*, e (ii) de uma taxa de remuneração compensatória do diferencial entre (A) a atualização monetária atual dos CRI, e (B) a atualização monetária mensal da NTN-B, a ser calculada e informada pelo Coordenador Líder. A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos ("Remuneração").

2.7. Prazo: O prazo total dos CRI será aquele compreendido entre a Data de Emissão dos CRI e a data que seja 2 (dois) Dias Úteis após a última data de pagamento dos Créditos Imobiliários ("Data de Vencimento dos CRI").

6



2.8. **Pagamentos:** O Valor Nominal Unitário dos CRI atualizado monetariamente nos termos previstos na Cláusula 2.5 acima, bem como o pagamento da Remuneração será realizado nas datas a serem previstas no Termo de Securitização.

2.9. **Garantias:** Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída pela Cedente a Alienação Fiduciária de Imóvel.

2.9. As demais características, condições e direitos dos CRI serão estabelecidas no Termo de Securitização.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA COLOCAÇÃO DOS CRI

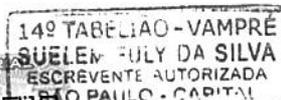
3.1. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos deste Contrato é condicionado à integral satisfação, até a data de integralização dos CRI, das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

- (a) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à Emissão em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e aos assessores legais da Oferta Pública Restrita, incluindo, mas não limitado, ao Contrato de Locação, à CCI, ao Contrato de Cessão, às Garantias e ao Termo de Securitização;
- (b) obtenção pela Cedente ou por quaisquer de suas sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum ("Afilizadas") e/ou pelos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita, de todas as autorizações e aprovações que se fizerem necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência dos negócios jurídicos descritos neste Contrato, incluindo, mas não se limitando a aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou acionistas/sócios;
- (c) (i) não ocorrência de um evento de resilição involuntária previsto na Cláusula 13.1 abaixo, (ii) cumprimento das obrigações pela Cedente conforme previstas na Cláusula descritas nas Cláusulas 6.3 e 7.2 abaixo, bem como (iii) não ocorrência de qualquer das causas de vencimento antecipado estabelecidas nos documentos da Oferta Pública Restrita;
- (d) fornecimento, pela Cedente, pelas suas Afilizadas e/ou pelos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita, em tempo hábil, ao Itaú BBA e aos assessores legais da Oferta Pública Restrita, de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender aos requisitos da Emissão. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Itaú BBA, visando decidir, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade da Emissão. A Cedente, por si e pelas demais partes envolvidas na Emissão, é responsável pelas informações fornecidas e se obriga a indenizar o Itaú BBA por eventuais prejuízos decorrentes do fornecimento de tais informações;

7



- (e) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Cedente, a suas Afiliadas e/ou aos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita condição fundamental de funcionamento;
- (f) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Cedente, pelas suas Afiliadas e/ou pelos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita, perante o Itaú BBA e/ou quaisquer de suas sociedades controladas, controladoras ou sob controle comum ("Afiliadas Itaú"), advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;
- (g) aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder e das Afiliadas Itaú, responsáveis pela análise e aprovação da Emissão, tais como, mas não limitadas a, crédito, jurídico, socio-ambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da organização;
- (h) existência de total liberdade, pelo Coordenador Líder, nos limites da legislação em vigor, para divulgação da Emissão através de qualquer meio;
- (i) aceitação, por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração pela Cedente, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Emissão, nos termos aqui apresentados, inclusive, mas sem se limitar, aos assessores legais da Oferta Pública Restrita, à Securitizadora, à Instituição Custodiante da CCI / Agente Fiduciário dos CRI, dos auditores independentes e da agência de *rating*;
- (j) conclusão do levantamento de informações e do processo de análise detalhada (*due diligence*) da Cedente e dos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita (conforme o caso), em termos satisfatórios, a exclusivo critério do Coordenador Líder e dos assessores legais da Oferta Pública Restrita, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações deste tipo;
- (k) (i) encaminhamento, pelos assessores legais da Oferta Pública Restrita, e aceitação, pelo Coordenador Líder, até 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da assinatura dos documentos da Oferta Pública Restrita, da redação final da opinião legal que deverá ser emitida pelos mesmos, e; (ii) encaminhamento, pelos assessores legais da Oferta Pública Restrita, e aceitação, pelo Coordenador Líder, até 2 (dois) Dias Úteis antes da liquidação financeira dos CRI, da opinião legal emitida / assinada pelos mesmos;
- (l) registro para colocação e negociação da CCI e dos CRI junto à CETIP;
- (m) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Cedente, da Devedora, de suas respectivas Afiliadas e/ou dos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita, a exclusivo critério do Coordenador Líder;



- (n) que, na data de integralização dos CRI, todas as declarações feitas pela Cedente, pelas suas Afiliadas e/ou pelos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita e constantes nos documentos da Oferta Pública Restrita sejam verdadeiras e corretas;
- (o) que os documentos apresentados pela Cedente, pelas suas Afiliadas e/ou pelos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Emissão e/ou o que está estabelecido nos documentos da Oferta Pública Restrita;
- (p) recolhimento, pela Cedente ou suas Afiliadas, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Emissão;
- (q) rigoroso cumprimento pela Cedente, pelas suas Afiliadas e/ou pelos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Cedente, por si e pelos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita, obriga-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor. A Cedente por si e pelos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita responsabiliza-se, de forma irrevogável e irretroatável, a indenizar e resguardar o Itaú BBA, as Afiliadas Itaú e seus respectivos administradores, empregados e/ou prepostos na forma do disposto neste Contrato;
- (r) obtenção de um *rating* para a Emissão em nível AAA (triplo A) em escala local, a ser emitido pela Standard & Poors, Fitch ou nota equivalente pela Moody's;
- (s) prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel no Registro de Imóveis competente;
- (t) obtenção do "*habite-se parcial*" compreendendo a totalidade da área do Empreendimento ou documento equivalente emitido pela Prefeitura Municipal competente; e
- (u) apresentação pela Cedente do Termo de Entrega e Aceitação (conforme definido no parágrafo primeiro da Cláusula 5.7 do Contrato de Locação) do Empreendimento devidamente assinado pela Cedente e pela Devedora.

3.1.1. Para fins deste Contrato, "Dia Útil" significa qualquer dia, exceto sábado, domingo ou feriado nacional.

3.2. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Cedente



e suas Afiliadas de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Emissão e/ou relacionadas ao presente Contrato, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de envio de correspondência nesse sentido e a obrigação da Cedente de pagar a Remuneração de Descontinuidade prevista na Cláusula 8.1.3 abaixo.

CLÁUSULA QUARTA – DO REGIME E PRAZO DE COLOCAÇÃO DOS CRI

- 4.1. Observadas as condições estabelecidas neste Contrato e de acordo com o plano de distribuição descrito na Cláusula Quinta abaixo, o Coordenador Líder realizará a distribuição pública dos CRI, sob o regime de melhores esforços de colocação, no montante, inicialmente, de aproximadamente, R\$62.000.000,00 (sessenta e dois milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI.
- 4.2. O Coordenador Líder não será responsável pela subscrição e integralização dos CRI, uma vez que a distribuição pública dos CRI será realizada pelo Coordenador Líder em regime de melhores esforços. Nesta hipótese, caso não seja colocada a totalidade dos CRI, a Emissora deverá cancelar a Emissão.
- 4.3. A Oferta Pública Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos investidores.
- 4.3.1. O início da Oferta Pública Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou em outro meio caso a página da CVM não estiver disponível e conter as informações indicadas no anexo 7-A da Instrução CVM 476 (se a página da CVM estiver disponível, caso contrário será realizado a comunicação por meio de carta) ("Comunicação de Início").
- 4.3.2. O encerramento da Oferta Pública Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado 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 476 (se a página da CVM estiver disponível, caso contrário será realizado a comunicação por meio de carta) ("Comunicação de Encerramento").
- 4.4. O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 180 (cento e oitenta) dias contados a partir do início da Oferta Pública Restrita ("Prazo de Colocação").

Será admitida a distribuição parcial dos CRI, objeto de melhores esforços, desde que haja colocação de um montante mínimo total de CRI equivalente a R\$55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo"), sendo que os CRI que não forem colocadas no âmbito da Oferta Pública Restrita serão cancelados pela Emissora ("Distribuição Parcial").



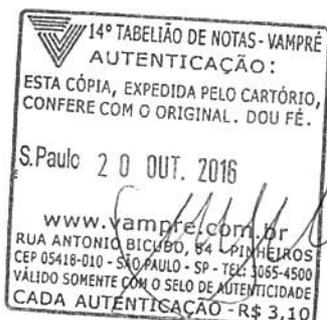
- 4.5.1. Os interessados em adquirir CRI no âmbito da Oferta Pública Restrita poderão condicionar sua adesão à Oferta Pública Restrita à distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) considerando a Distribuição Parcial, de uma proporção ou quantidade mínima de CRI, não inferior ao Montante Mínimo, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400").
- 4.5.2. Na hipótese de não colocação do Montante Mínimo, conforme o caso, os Investidores Profissionais que já tiverem subscrito e integralizado CRI no âmbito da Oferta Pública Restrita receberão do Coordenador Líder os montantes utilizados na integralização de cada CRI, sem acréscimo de remuneração e/ou correção monetária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do término da colocação dos CRI, deduzidos dos encargos e tributos devidos, não sendo devida, nessas hipóteses, qualquer remuneração ou atualização pela Emissora aos referidos Investidores Profissionais.
- 4.5.3. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais, conforme previsto na Cláusula 4.5.2 acima, os mesmos deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição dos CRI cujos valores tenham sido restituídos.
- 4.6. Durante todo o Prazo de Colocação, o preço de integralização dos CRI será o correspondente ao Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão, com acréscimo de atualização monetária e juros dos CRI, ambos devidos e não pagos, na data de sua integralização, reduzido de eventuais amortizações de principal dos CRI que possam vir a ocorrer durante esse período ("Preço de Integralização").
- 4.7. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Securitizadora, em conjunto com o Coordenador Líder, nos respectivos boletins de subscrição pelo Preço de Integralização.
- 4.8. A subscrição e integralização dos CRI observarão os procedimentos previstos no regulamento de operações da CETIP.

CLÁUSULA QUINTA – DO PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

- 5.1. Os CRI serão objeto de Oferta Pública Restrita com esforços restritos de colocação destinada exclusivamente a Investidores Profissionais, em observância ao plano de distribuição previamente acordado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder e conforme estabelecido neste Contrato ("Plano de Distribuição"). A Oferta Pública Restrita será realizada pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Cláusula Quarta acima.



- 5.1.1. O Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, convidar para participar deste Contrato de Distribuição outras instituições autorizadas a operar no sistema de distribuição de valores mobiliários, devendo, neste caso, celebrar com estas um termo de adesão ("Participantes Subcontratados" e "Termo de Adesão", respectivamente), sendo certo que a remuneração a ser paga aos mesmos deverá ser deduzida das comissões previstas nos itens (b) e (c) da Cláusula 8.1. Os Participantes Subcontratados deverão prestar garantia firme de liquidação dos seus clientes, na forma prevista no Termo de Adesão.
- 5.1.2. Os Termos de Adesão estabelecerão os termos e as condições para colocação dos CRI no âmbito da Oferta Pública Restrita pelos Participantes Subcontratados. Os Participantes Subcontratados firmarão recibos dos valores efetivamente recebidos no âmbito da Oferta Pública Restrita.
- 5.1.3. O Coordenador Líder poderá, caso qualquer dos Participantes Subcontratados tenha violado, durante a Oferta Pública Restrita, as normas de sigilo e de comunicação previstas na regulamentação da CVM e as disposições do respectivo Termo de Adesão, (i) descredenciar, de imediato, o respectivo Participante Subcontratado de participar da Emissão, rescindindo o Termo de Adesão com relação ao Participante Subcontratado de pleno direito e sem pagamento de qualquer penalidade; e (ii) suspender, por um período de 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, o respectivo Participante Subcontratado de atuar em seus novos contratos de distribuição.
- 5.1.4. Para os fins e efeitos previstos no artigo 15 da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, e demais legislações aplicáveis, o Coordenador Líder fica investido dos poderes de representação dos Participantes Subcontratados que aderirem a este Contrato.
- 5.1.5. Os Termos de Adesão somente poderão ser celebrados entre o Coordenador Líder e os Participantes Subcontratados até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação (conforme definida abaixo).
- 5.2. No âmbito da Oferta Pública Restrita, (i) o Coordenador Líder somente poderá acessar, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais; e (ii) os CRI somente poderão ser adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM 476 e da Instrução CVM 414.
- 5.3. No ato de subscrição e integralização dos CRI, cada Investidor Profissional assinará declaração nos termos do Anexo 9-A da Instrução CVM 554.
- 5.3.1. Adicionalmente, os subscritores ou adquirentes dos CRI deverão fornecer, por escrito, a declaração prevista no artigo 7º da Instrução CVM 476, atestando que estão cientes de que: (i) a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM; e (ii) os CRI estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, observadas as hipóteses previstas no parágrafo único do artigo 13 e nos parágrafos do artigo 15 da referida Instrução CVM 476.



5.3.2. Será adotado procedimento de coleta de intenções de investimento, nos termos dos parágrafos 1º e 2º do artigo 23 e do artigo 44 da Instrução CVM 400 ("Procedimento de Bookbuilding"), a fim de que seja verificada a demanda do mercado pelos CRI, bem como para a definição da taxa de remuneração dos CRI. A alocação dos CRI ocorrerá de forma discricionária pelo Coordenador Líder, em conjunto com a Securitizadora, inclusive com relação aos CRI colocados pelos Participantes Subcontratados.

5.4. Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI.

5.5. Não será firmado contrato de estabilização de preços dos CRI no âmbito da Oferta Pública Restrita.

5.6. O Coordenador Líder não concederá qualquer tipo de desconto aos investidores interessados em adquirir os CRI no âmbito da Oferta Pública Restrita.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

6.1. Sem prejuízo das demais obrigações que lhe são expressamente atribuídas por este Contrato, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Cláusula 7.1 abaixo, e pela legislação e/ou regulamentação aplicável, em especial pela Instrução CVM 476 e pela Instrução CVM 414, o Coordenador Líder, obriga-se a:

- (i) tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pela Securitizadora e pela Cedente sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública Restrita;
- (ii) divulgar eventuais conflitos de interesse aos investidores;
- (iii) certificar-se de que os investidores têm conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos CRI ofertados;
- (iv) certificar-se de que o investimento é adequado ao nível de sofisticação e ao perfil de risco dos investidores;
- (v) obter do subscritor ou adquirente dos CRI a declaração prevista no artigo 7º da Instrução CVM 476;
- (vi) suspender a distribuição e comunicar à CVM, imediatamente, caso constate qualquer irregularidade;



- (vii) efetuar as comunicações previstas nos artigos 7º-A e 8º da Instrução CVM 476, nos termos da Cláusula 4.3.1 e 4.3.2 acima;
- (viii) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações relativos ao processo da Oferta Pública Restrita exigidos pela Instrução CVM 476, observado o disposto nos itens (xiii) da Cláusula 6.2 abaixo e (v) da Cláusula 6.3 abaixo; e
- (ix) não divulgar ao público informações referentes à Securitizadora, à Cedente, à Oferta Pública Restrita e/ou aos CRI em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando ao disposto na Instrução CVM 476 e no artigo 48 da Instrução CVM 400, no que for aplicável à Oferta Pública Restrita.

6.2. Além de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação e neste Contrato, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Cláusula 7.2 abaixo, a Securitizadora obriga-se a:

- (i) auxiliar o Coordenador Líder para que cumpra com o disposto nos subitens da Cláusula 6.1, exclusivamente no que lhe couber;
- (ii) fornecer nos prazos acordados entre as Partes e de acordo com a regulamentação em vigor: (a) todas as informações e documentos que lhe forem solicitados pelo Coordenador Líder para a análise da Oferta Pública Restrita, e (b) todos os demais documentos necessários à transferência de titularidade da CCI para a Securitizadora, junto à CETIP e ao registro dos CRI para negociação na CETIP;
- (iii) apresentar nos termos definidos na legislação em vigor ao público as decisões tomadas pela Securitizadora com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes conforme previsto na regulamentação expedida pela CVM, independentemente das obrigações legais da Securitizadora em publicar seus atos societários;
- (iv) manter sempre atualizado, às suas expensas, o seu registro de companhia aberta na CVM e cumprir com o disposto no Termo de Securitização;
- (v) manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP 21 durante o prazo de vigência dos CRI;
- (vi) comunicar imediatamente aos titulares de CRI e à CVM qualquer inadimplência no cumprimento de suas obrigações contraídas perante os titulares de CRI, nos termos do Termo de Securitização;



- (vii) comunicar imediatamente ao Itaú BBA qualquer alteração relevante em sua condição financeira, societária e/ou operacional que possa, de alguma forma, afetar a Emissão e/ou a Oferta Pública Restrita;
- (viii) estruturar e manter em adequado funcionamento um departamento para atender, de forma eficiente e enquanto os CRI estiverem em circulação, os titulares de CRI, ou contratar instituições financeiras autorizadas para que prestem esse serviço;
-
- (ix) não divulgar ao público informações referentes à Oferta Pública Restrita ou aos CRI até o envio da Comunicação de Encerramento ("Período de Silêncio") sem a prévia e expressa aprovação por escrito do Coordenador Líder ou em desacordo com o disposto na Instrução CVM 476 e no artigo 48 da Instrução CVM 400;
- (x) cumprir integralmente com todos os termos e condições a serem estabelecidos no Termo de Securitização, no presente Contrato e em todos os demais documentos relacionados à Oferta Pública Restrita de que for parte;
- (xi) efetuar o recolhimento de quaisquer tributos e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre a Oferta Pública Restrita e sejam de responsabilidade da Securitizadora;
- (xii) responsabilizar-se pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações fornecidas ao mercado no âmbito da Oferta Pública, em conformidade com as declarações prestadas pelas Partes nos documentos da Emissão, constantes do Termo de Securitização e dos demais documentos da Emissão;
- (xiii) guardar, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações relativos ao processo da Oferta Pública Restrita exigidos pela Instrução CVM 476 e, mediante solicitação por escrito do Coordenador Líder, fornecer, em até 10 (dez) dias contados da solicitação, ou menor prazo, de forma a possibilitar o atendimento de exigência legal ou de qualquer autoridade competente nesse sentido, tais informações ou cópias desses documentos;
- (xiv) até a publicação da Comunicação de Encerramento, comunicar ao Coordenador Líder fatos que tome conhecimento e possam ser considerados relevantes e que possam implicar a inclusão, exclusão ou alteração dos fatos, informações e declarações constantes nos documentos da Emissão; e
- (xv) manter válidas e regulares, até a Data de Liquidação (conforme abaixo definida), as declarações prestadas na Cláusula 7.2 abaixo.

6.3. Além de outras obrigações expressamente previstas na regulamentação aplicável e neste Contrato, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Cláusula 7.3 abaixo, a Cedente obriga-se a:

15



- (i) preparar, com o auxílio do Coordenador Líder, os documentos necessários para a realização da Emissão e ao registro e liquidação da CCI e dos CRI;
- (ii) manter contratados durante o prazo de vigência da CCI e dos CRI, às suas expensas, a Securitizadora, a Instituição Custodiante, o Agente Fiduciário, a empresa especializada na mediação do cronograma físico da obra do Empreendimento, o agente de recebimento dos aluguéis (se necessário), a agência de rating, a CETIP e todas e quaisquer outras providências necessárias para a manutenção da CCI e dos CRI;
- (iii) apresentar imediatamente ao público as decisões tomadas pela Cedente e/ou por suas Afiliadas com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes nos termos da regulamentação expedida pela CVM, inclusive se tiver acesso a decisões tomadas por qualquer dos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita com relação a seus resultados operacionais, atividades comerciais e quaisquer outros fatos considerados relevantes nos termos da regulamentação expedida pela CVM;
- (iv) comunicar à Securitizadora e autoridades cabíveis a ocorrência de quaisquer eventos ou situações que sejam e/ou venham a ser de seu conhecimento e que possam afetar negativamente a habilidade da Cedente e/ou dos demais signatários dos Documentos da Oferta Pública Restrita de efetuar o pontual cumprimento das suas obrigações, no todo ou em parte, assumidas perante a Securitizadora e os titulares de CRI;
- (v) guardar, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações relativos ao processo da Oferta Pública Restrita exigidos pela Instrução CVM 476 e, mediante solicitação por escrito do Coordenador Líder, fornecer, em até 10 (dez) dias da solicitação, ou menor prazo, de forma a possibilitar o atendimento de exigência legal ou de qualquer autoridade competente nesse sentido, tais informações ou cópias desses documentos;
- (vi) comunicar imediatamente ao Coordenador Líder qualquer alteração relevante em sua condição financeira, societária e/ou operacional que possa afetar a decisão, por parte dos investidores de adquirir os CRI, inclusive se tiver acesso a qualquer alteração relevante na condição financeira, societária e/ou operacional dos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita que possa afetar a decisão, por parte dos investidores de adquirir os CRI;
- (vii) não divulgar e exigir que cada um dos signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita não divulguem ao público informações referentes à Cedente, à Emissão e/ou aos CRI, em desacordo com o disposto na regulamentação aplicável, incluindo, mas não se limitando, ao disposto na Instrução CVM 476 e no artigo 48 da Instrução CVM 400;



- (viii) abster-se de negociar valores mobiliários de sua emissão, até o envio da comunicação de encerramento da Emissão, salvo nas hipóteses previstas no inciso II do artigo 48 da Instrução CVM 400;
- (ix) abster-se, até o envio da Comunicação de Encerramento à CVM, de (a) revelar informações relativas à Emissão, exceto aquilo que for necessário à consecução de seus objetivos, advertindo os destinatários sobre o caráter reservado da informação transmitida e (b) utilizar as informações referentes à Emissão, exceto para fins estritamente relacionados com a preparação da Emissão;
- (x) manter os CRI registrados para negociação no mercado secundário durante o prazo de vigência dos CRI, arcando com os custos do referido registro;
- (xi) fornecer, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, todas as informações necessárias para atender aos requisitos da Emissão, às normas aplicáveis a operação de títulos e valores mobiliários, bem como à regulamentação da CVM;
- (xii) arcar, de forma exclusiva, com todos os custos relativos à Emissão, incluindo, mas não se limitando (a) contratação e remuneração dos assessores legais da Emissão; (b) publicações necessárias à Oferta Pública Restrita, exigidas por este Contrato ou requeridas pela lei ou demais normativos aplicáveis; (c) registro das Garantias; (d) registro da CCI e dos CRI na CETIP; (e) confecção e impressão de todo material acordado com o Coordenador Líder necessário à realização da Oferta Pública Restrita, e (f) demais custos e despesas de responsabilidade da Cedente, nos termos previstos nos Documentos da Operação; e
- (xiii) arcar com eventuais custos e despesas referentes a apresentações a Investidores Profissionais sobre a Oferta Pública Restrita.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

- 7.1. O Coordenador Líder declara e garante, à Securitizadora e à Cedente, na data de assinatura deste Contrato, que:
 - (i) está devidamente autorizado a celebrar este Contrato e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
 - (ii) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Coordenador Líder; e



✓ (iii) este Contrato constitui obrigação lícita, válida, vinculante e exequível de acordo com os seus termos e condições.

7.2. A Securitizadora declara e garante ao Coordenador Líder e à Cedente, na data de assinatura deste Contrato, que:

✓ (i) é uma sociedade por ações devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras, registrada perante a CVM como uma companhia securitizadora nos termos da Instrução CVM 414;

✓ (ii) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e os demais documentos da Oferta Pública Restrita de que for parte, bem como a cumprir com suas obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

✓ (iii) a celebração pela Securitizadora deste Contrato e dos demais documentos da Oferta Pública Restrita de que for parte não infringe ou infringirá qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual a Securitizadora seja parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos, (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Securitizadora ou (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;

✓ (iv) o presente Contrato foi devidamente celebrado pela Securitizadora, constituindo obrigação lícita, válida e eficaz, exequível contra ela em conformidade com seus termos;

✓ (v) disponibilizou todas as informações relevantes em relação à Securitizadora, no contexto da Oferta Pública Restrita e necessárias para que os investidores e seus consultores tenham condições de fazer uma análise correta dos ativos, passivos, das responsabilidades da Securitizadora, de suas condições financeiras, lucros, perdas, perspectivas e direitos em relação aos CRI, não contendo declarações falsas, inconsistentes, incorretas ou incompletas, ou omissões de fatos relevantes, nas circunstâncias em que essas declarações forem dadas;

✓ (vi) as informações e declarações contidas nos documentos da Oferta Pública Restrita em relação à Securitizadora são (e serão), nas suas respectivas datas de divulgação, verdadeiras, consistentes, corretas, completas e atuais;

✓ (vii) não há fatos relevantes relativos à Securitizadora não divulgados ao mercado cuja omissão, no contexto da Oferta Pública Restrita, faça com que alguma declaração constante dos documentos da Oferta Pública Restrita seja enganosa, insuficiente, incorreta ou inverídica;



- (viii) não tem conhecimento de qualquer fato ou acontecimento que tenha alterado de forma relevante, até a data de assinatura deste Contrato, a situação econômico-financeira da Securitizadora, conforme descrito em suas demonstrações financeiras;
- (ix) encontra-se em cumprimento com as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;
- (x) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental contra si que possa vir a prejudicar de forma relevante a Securitizadora, sua condição financeira ou outras, ou, ainda, suas atividades;
- (xi) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá até a data de início da distribuição dos CRI, todas as licenças e autorizações necessárias (inclusive societárias e perante os órgãos estaduais e federais e autarquias competentes) à celebração do Termo de Securitização e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas, as quais se encontram válidas e em pleno efeito;
- (xii) não omitiu ou omitirá nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira ou de suas atividades;
- (xiii) as informações fornecidas pela Securitizadora aos investidores no contexto da Oferta Pública Restrita, incluindo as Demonstrações Financeiras Padronizadas – DFP e Informações Trimestrais – ITR e as demais informações públicas sobre a Securitizadora, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, e foram devidamente elaboradas em conformidade com os princípios contábeis aceitos no Brasil permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública Restrita; e
- (xiv) não produziu material de divulgação, venda ou propaganda dos CRI de qualquer natureza, exceto pela lâmina com os principais termos e condições dos CRI.

7.3. A Cedente declara e garante ao Coordenador Líder e à Securitizadora, na data de assinatura deste Contrato, que:

- (i) é sociedade devidamente organizada, constituída e existente de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada a celebrar este Contrato e os demais documentos da Oferta Pública Restrita dos quais seja parte, bem como a cumprir com suas obrigações previstas nos referidos documentos, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;



- (iii) a celebração pela Cedente deste Contrato e dos demais documentos da Emissão dos quais sejam parte não infringe ou infringirá qualquer disposição legal, contrato ou instrumento do qual sejam parte, nem irá resultar em: (a) vencimento antecipado de qualquer obrigação estabelecida em qualquer desses contratos ou instrumentos, (b) criação de qualquer ônus ou gravame sobre qualquer ativo ou bem da Cedente, e (c) rescisão de qualquer desses contratos ou instrumentos;
- (iv) o presente Contrato foi devidamente celebrado pela Cedente, constituindo obrigação lícita, válida e eficaz, exequível contra elas em conformidade com seus termos;
- (v) as informações e declarações contidas nos documentos da Oferta Pública Restrita em relação à Cedente são verdadeiras, consistentes, corretas, completas e atuais;
- (vi) não há fatos relevantes relativos à Cedente ou aos CRI não divulgados ao mercado cuja omissão, no contexto da Oferta Pública Restrita, faça com que alguma declaração constante dos documentos da Oferta Pública Restrita seja enganosa, insuficiente, incorreta ou inverídica;
- (vii) não tem conhecimento de qualquer fato ou acontecimento que tenha alterado de forma relevante, até a data de assinatura deste Contrato, a situação econômico-financeira da Cedente;
- (viii) encontra-se em cumprimento com as leis, regulamentos, normas administrativas e determinações dos órgãos governamentais, autarquias ou tribunais, aplicáveis à condução de todos os seus negócios;
- (ix) não há qualquer ação judicial, procedimento administrativo ou arbitral, inquérito ou outro tipo de investigação governamental que possa vir a prejudicar de forma relevante a Cedente, sua condição financeira ou outras, ou, ainda, suas atividades;
- (x) está devidamente autorizada e obteve, ou obterá até a data de início da distribuição dos CRI, todas as licenças e autorizações necessárias (inclusive societárias e perante os órgãos estaduais e federais e autarquias competentes) ao cumprimento das obrigações previstas nos documentos da Oferta Pública Restrita e ao cumprimento com suas obrigações aqui previstas;
- (xi) os direitos creditórios objeto da Cessão Fiduciária Condicional, o Imóvel, bem como os demais ativos objeto das Garantias, encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, exceto aqueles decorrentes da Oferta Pública Restrita;



- (xii) não omitiu nenhum fato relevante, de qualquer natureza, que seja de seu conhecimento e que possa resultar em alteração relevante de sua situação econômico-financeira ou de suas atividades;
- (xiii) detém, nesta data todas as autorizações e licenças necessárias para o exercício de suas atividades, as quais se encontram válidas e em pleno efeito; e
- (xiv) que cumpre e faz cumprir, bem como suas Afiliadas, acionistas, funcionários ou eventuais subcontratados, a normas aplicáveis que versam sobre atos de corrupção e atos lesivos contra a administração pública, na forma da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013, na medida em que (a) mantém políticas e procedimentos internos que asseguram integral cumprimento de tais normas; (b) dá pleno conhecimento de tais normas a todos os profissionais com os quais venha a se relacionar, previamente ao início de sua atuação no âmbito deste Contrato; (c) abstém-se de praticar atos de corrupção e de agir de forma lesiva à administração pública, nacional e estrangeira, no nosso interesse ou para nosso benefício, exclusivo ou não; (d) caso tenha conhecimento de qualquer ato ou fato que viole aludidas normas, comunicará imediatamente o Coordenador Líder, que poderá tomar todas as providências que entender necessárias; e (v) realizará eventuais pagamentos devidos ao Coordenador Líder exclusivamente por meio de transferência bancária ou cheque; e
- (xv) não há, nesta data, qualquer Evento de Recompra Compulsória e/ou Eventos de Multa Indenizatória estabelecidos nos Documentos da Operação.

7.4. As Partes declaram, mútua e expressamente, que o presente Contrato foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e do interveniente e em perfeita relação de equidade.

CLÁUSULA OITAVA – DA REMUNERAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

8.1. Pela execução dos trabalhos aqui descritos visando à estruturação da Emissão, o Coordenador Líder fará jus à remuneração detalhada abaixo, a ser paga pela Securitizadora, na Data de Liquidação (conforme abaixo definida):

- (a) Comissão de Coordenação: no valor equivalente a 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o montante total da Emissão efetivamente colocado e/ou subscrito, com base no Preço de Integralização;
- (b) Comissão de Colocação: no valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, multiplicada pelo prazo médio dos CRI e pelo montante total da Emissão efetivamente colocado e/ou subscrito, com base no Preço de Integralização; e



(c) Comissão de Sucesso: em valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) incidente sobre o montante total da Emissão, com base no Preço de Integralização, da economia gerada pela redução entre a taxa teto inicial e a taxa final da remuneração dos CRI, conforme estabelecido em Procedimento de *Bookbuilding*. A Comissão de Sucesso será calculada com base no Preço de Integralização dos CRI, sendo calculada pela multiplicação de 50% (cinquenta por cento), pela *duration* dos CRI e pela diferença da teto inicial e a taxa final da remuneração.

8.1.1. Objetivando incentivar um maior comprometimento dos investidores, a exclusivo critério do Coordenador Líder, as remunerações dos itens "b" e "c" aqui descritas poderão ser repassadas, no todo ou em parte a eventuais novos participantes da oferta, nos termos deste Contrato e do Termo de Adesão. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir a Securitizadora a pagar diretamente a estes novos participantes, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. A obrigação de pagar, parte ou a totalmente, as remunerações dos itens "b" e "c" da Cláusula 8.1. acima aos Participantes Subcontratados será regulada pelo Termo de Adesão.

8.1.1. A remuneração do Coordenador Líder deverá ser paga, integralmente, na Data de Liquidação, mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED) diretamente ao Coordenador Líder em conta corrente a ser informada pelo mesmo.

8.1.2. O Coordenador Líder, oportunamente, firmará recibo para a Securitizadora, dando quitação das importâncias recebidas a título de remuneração, na data do seu efetivo recebimento, sem prejuízo do estipulado na Cláusula 5.1.2. Os recibos de que trata esta Cláusula serão emitidos pelo Coordenador Líder, de acordo com a legislação em vigor, e serão acompanhados, quando for o caso, da documentação exigida em lei fiscal.

8.1.3. Adicionalmente, caso (i) a Emissão não seja realizada por descumprimento de quaisquer das Condições Precedentes previstas na Cláusula 3.1 acima (desde que o descumprimento da respectiva Condição Precedente esteja relacionado exclusivamente à Devedora); ou (ii) este Contrato seja resilido involuntariamente, observado o disposto na Cláusula 13.2 abaixo; ou (ii) este Contrato seja resilido voluntariamente pela Cedente nos termos da Cláusula 14.1 abaixo; o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração no valor equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimo por cento) *flat*, incidente sobre o montante total inicialmente pretendido da Emissão, a ser paga pela Cedente em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação da não realização da Emissão ("Remuneração de Descontinuidade").

8.2. Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pela Securitizadora ou pela Cedente ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência deste Contrato.

8.3. A Cedente, diretamente ou através de suas Afiliadas, concorda em reembolsar o Coordenador Líder por quaisquer despesas aqui previstas ou quaisquer outras despesas gerais (*out-of-pocket*) que



este incorra ou venha a incorrer relacionadas, direta ou indiretamente, à CCI, aos CRI e/ou à Emissão, inclusive após o decurso do prazo, resilição voluntária ou involuntária, resolução ou término do presente Contrato, limitadas ao valor individual de R\$10.000,00 (dez mil reais). Despesas que excedam esse valor somente serão reembolsadas se previamente autorizadas pela Cedente. Adicionalmente, será necessária a prévia aprovação da Cedente para despesas gerais (*out-of-pocket*) no âmbito da Emissão, após ter sido atingido o valor de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

8.3.1. As Despesas incorridas ou comprometidas pelo Coordenador Líder de acordo com a Cláusula 8.3 acima deverão ser reembolsadas pela Cedente em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio, pelo Coordenador Líder, das cópias dos respectivos comprovantes.

8.3.2. As disposições contidas nesta Cláusula 8.3 acima permanecerão em vigor por prazo indeterminado, sendo válidas e eficazes independentemente do término da vigência ou resilição deste Contrato.

8.4. Todos os pagamentos efetuados pela Securitizadora e/ou pela Cedente ao Coordenador Líder ou aos Participantes Subcontratados, conforme o caso, no âmbito deste Contrato deverão ser feitos à vista, em moeda corrente nacional, nas datas aqui previstas, líquidos de deduções fiscais de qualquer natureza, incluindo quaisquer tributos que porventura venham a incidir sobre tais pagamentos à época de sua realização, observadas as alíquotas então vigentes.

8.5. Todos os tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pela Cedente e/ou pela Securitizadora ao Coordenador Líder ou aos Participantes Subcontratados, conforme o caso, no âmbito deste Contrato ("Tributos") serão integralmente suportados pela Cedente ou suas Afiliadas de modo que a Cedente, suas Afiliadas e/ou a Securitizadora deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que o Coordenador Líder ou aos Participantes Subcontratados, conforme o caso, receba tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos. Para fins da presente cláusula, sem prejuízo de quaisquer outros Tributos que incidam ou venham a incidir sobre os referidos pagamentos, considerar-se-ão os seguintes Tributos: a Contribuição ao Programa de Integração Social e Formação do Patrimônio do Servidor Público – PIS, a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS.

CLÁUSULA NONA – DO PROCEDIMENTO DE LIQUIDAÇÃO

9.1. A transferência à Securitizadora dos valores obtidos pelo Coordenador Líder com a colocação dos CRI no âmbito da Oferta Pública Restrita será realizada no mesmo dia do recebimento dos recursos pagos pelos investidores na integralização dos CRI ("Data de Liquidação"), até às 16:00 horas, de acordo com os procedimentos do CETIP 21. Após às 16:00 horas, a referida transferência será realizada até o Dia Útil subsequente sem remuneração / reajuste.



9.1.1. A liquidação será realizada por meio de depósito, Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente, na conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida no Banco Bradesco S.A., Agência 2372-8, Conta Corrente n.º 10.548-1 que, por sua vez, deverá ser a conta do patrimônio separado da Emissão ("Conta Corrente da Emissora").

CLÁUSULA DEZ – DOS PODERES DE REPRESENTAÇÃO

10.1. A fim de possibilitar ao Coordenador Líder o cumprimento das atribuições decorrentes deste Contrato, a Securitizadora constitui o Coordenador Líder seu bastante procurador, investido de poderes especiais para, individualmente, dar quitação nos boletins de subscrição de CRI, nos termos deste Contrato, sendo a presente procuração outorgada de maneira irrevogável, como condição do negócio jurídico ora contratado, na forma do artigo 684 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor ("Código Civil"). A procuração ora outorgada vigorará até a data de envio da Comunicação de Encerramento.

CLÁUSULA ONZE – DA CONFIDENCIALIDADE

11.1. As Partes, por si e pelos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita, comprometem-se, a todo o tempo, a manter o mais completo e absoluto sigilo e confidencialidade sobre quaisquer dados, materiais, pormenores, informações, documentos, especificações técnicas ou comerciais, inovações e aperfeiçoamentos não públicos de que venham a ter conhecimento ou acesso, por escrito e de forma tangível, ou que venham a lhes ser confiados em razão do objeto do presente Contrato, sejam eles de interesse das Partes ou de terceiros, não podendo, sob qualquer pretexto, divulgar, usar para fins outros que não os deste Contrato, revelar, reproduzir, utilizar ou deles dar conhecimento a terceiros estranhos a este Contrato, sob pena de caracterizar a transgressão e violação de segredo de fábrica ou negócio, salvo se expressamente autorizado pela outra parte ou caso requerido por lei ou autoridade competente.

11.2. Não obstante o disposto na Cláusula 11.1 acima, para a execução dos serviços descritos neste Contrato, a Cedente autoriza o Coordenador Líder a divulgar determinadas informações confidenciais acerca da Cedente, de suas Afiliadas e dos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita para investidores, desde que (i) estas informações sejam necessárias para o investidor tomar uma decisão de investimento, e (ii) tal troca de informações ocorra no âmbito da Emissão.

11.3. Não serão consideradas informações confidenciais as informações que: (i) sejam de domínio público no momento da revelação ou após a revelação, exceto se isso ocorrer em decorrência de ato ou omissão do Coordenador Líder; (ii) já estejam em poder do Coordenador Líder ou das Afiliadas Itaú como resultado de sua própria pesquisa; (iii) tenham sido legitimamente recebida de terceiros que, até onde o Coordenador Líder e as Afiliadas Itaú tenham conhecimento, não estejam quebrando, em relação às informações fornecidas, qualquer obrigação de confidencialidade; (iv) sejam reveladas em razão de uma ordem válida, judicial ou não, ou de determinação de autoridade competente ou de normas vigentes, somente até a extensão de tais ordens; ou (v) sejam reveladas aos advogados,



contadores, analistas ou outros indivíduos ou sociedades diretamente envolvidos na Emissão ("Representantes"), sempre considerando o curso normal dos negócios e dado que tais Representantes estejam cientes da natureza confidencial de tais informações.

11.4. A Cedente compromete-se a manter e assegurar que suas Afiliadas e os demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita, bem como seus administradores, empregados e consultores, mantenham o mais completo e absoluto sigilo e confidencialidade sobre quaisquer opiniões ou avaliações que sejam produzidas pelo Coordenador Líder. O uso de tais informações ou sua divulgação a quaisquer terceiros somente poderá ocorrer mediante o consentimento prévio do Coordenador Líder.

11.6. Os compromissos assumidos pelas Partes nesta Cláusula Onze perdurarão pelo prazo de 12 (doze) meses contados da assinatura deste Contrato.

11.7. A Cedente, por si e por suas Afiliadas, e seus administradores terão a obrigação de não utilizar ou divulgar qualquer informação ou material publicitário, não autorizar qualquer de seus funcionários a conceder entrevistas ou atender jornalistas sobre qualquer assunto relacionado à Emissão sem a prévia aprovação por escrito do Coordenador Líder e da CVM. O Coordenador Líder neste ato coloca-se a inteira disposição da Cedente para dirimir quaisquer dúvidas relativas ao Período de Silêncio e solicita uma especial atenção da Cedente e de seus representantes para as questões relativas ao Período de Silêncio.

CLÁUSULA DOZE – DA INDENIZAÇÃO

12.1. Em nenhuma circunstância o Coordenador Líder ou quaisquer de seus profissionais serão responsáveis por indenizar a Cedente, qualquer de suas Afiliadas ou os demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita, quaisquer contratados ou executivos destes ou terceiros direta ou indiretamente envolvidos com os serviços a serem prestados, exceto na hipótese comprovada de dolo do Coordenador Líder conforme decisão judicial transitada em julgado. Tal indenização fica limitada aos danos diretos comprovados efetivamente causados pelo dolo do Coordenador Líder e é limitada ao valor dos honorários recebidos pelo Coordenador Líder até o momento da indenização.

12.2. A partir desta data, a Cedente concorda de forma ampla em indenizar e isentar o Coordenador Líder e seus profissionais de quaisquer reclamações, prejuízos, passivos, custos e despesas relacionados, direta ou indiretamente, com os serviços prestados nos termos deste Contrato.

12.3. A Cedente, desde já, obriga-se, de forma irrevogável e irretroatável, a indenizar e resguardar o Coordenador Líder, as Afiliadas Itaú ou os respectivos administradores, empregados e/ou prepostos ("Partes Indenizáveis"), por prejuízo, dano, ou perda que venham a sofrer decorrente e/ou relacionada com este Contrato e seu objeto, exceto na hipótese de tal prejuízo, dano ou perda ter sido causado comprovadamente e diretamente por dolo dos profissionais do Coordenador Líder, conforme determinado por uma decisão judicial transitada em julgado.

25



12.3. Se qualquer ação, reclamação, investigação ou outro processo for instituído ou tiver sua instituição ameaçada contra qualquer Parte Indenizável em relação a qual a indenização possa ser exigida nos termos do presente Contrato, a Cedente reembolsará ou pagará o montante total pago ou devido pela Parte Indenizável como resultado de qualquer perda, ação, dano, e responsabilidade relacionada, devendo pagar inclusive os custos e honorários advocatícios das Partes Indenizáveis durante o transcorrer do processo judicial conforme venha a ser solicitado pela Parte Indenizável.

12.4. A Cedente realizará os pagamentos devidos conforme esta Cláusula dentro de 3 (três) dias a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pelo Coordenador Líder.

12.5. As estipulações sobre indenização deverão sobreviver à resolução, término (antecipado ou não) ou rescisão deste Contrato.

CLÁUSULA TREZE – DA RESILIÇÃO INVOLUNTÁRIA

13.1. O presente Contrato é irrevogável e irretroatável, podendo, no entanto, ser resilido a qualquer momento, nas hipóteses abaixo (cada um, um "Evento de Resilição Involuntário"), sem quaisquer ônus para as Partes, havendo apenas a obrigação da Cedente de (i) reembolsar o Coordenador Líder por despesas comprovadamente por este incorridas e (ii) pagar a Remuneração de Descontinuidade, nos termos da Cláusula 8.3 acima:

- (a) conclusão do processo de *due diligence* de forma não satisfatória ao Coordenador Líder;
- (b) ocorrência de eventos de natureza política, conjuntural econômica ou financeira (inclusive terrorismo), no Brasil, nos Estados Unidos, na Europa, na Ásia, na América do Sul, ou em qualquer outro país que possa causar influência no mercado de capitais brasileiro, e que não possam ser previstos ou evitados, e que tornem prejudicial a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações aqui assumidas;
- (c) modificações regulatórias nos critérios de elegibilidade na composição de portfólios dos investidores institucionais e profissionais (assim entendidos, a título ilustrativo, entidades abertas e fechadas de previdência privada, entidades seguradoras, fundos mútuos de investimentos, instituições financeiras, carteiras administrativas, etc.), que venham de qualquer forma alterar a disponibilidade de recursos de tais investidores para a aquisição de valores mobiliários de emissão de empresas privadas e/ou fundos de investimentos;
- (d) incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie tratada neste Contrato, ou aumento das alíquotas ou valores dos tributos já incidentes na data deste Contrato, ou regulamentação que venha a alterar a liquidez do Sistema Financeiro Nacional, ou tornar mais onerosa a Emissão;



- (e) ocorrência de alterações nas normas legais ou regulatórias aplicáveis do Brasil ao mercado financeiro e de capitais que alterem substancialmente os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados, de qualquer forma a uma emissão de qualquer elemento envolvido na Emissão que a torne inviável a qualquer uma das Partes;
- (f) ocorrência de motivos de força maior ou caso fortuito que tornem inviável ou desaconselhável a Emissão nos termos aqui previstos;
- (g) existência, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de condições desfavoráveis de mercado para a condução da Emissão, nos termos indicados neste Contrato, ou caso as Partes não cheguem a um acordo sobre eventuais alterações aos termos e condições indicativos dos CRI propostos pelo Coordenador Líder, nos termos da Cláusula 17 abaixo;
- (h) ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Cedente, da Devedora, de suas respectivas Afiliadas e/ou dos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita; (b) pedido de autofalência da Cedente, da Devedora, de suas respectivas Afiliadas e/ou dos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Cedente, da Devedora, de suas respectivas Afiliadas e/ou dos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita e não devidamente elidido por estas no prazo legal; (d) propositura, pela Cedente, pela Devedora, por suas respectivas Afiliadas e/ou pelos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso pela Cedente, pela Devedora, por suas respectivas Afiliadas e/ou pelos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (i) alterações no setor de atuação da Cedente, da Devedora, de suas respectivas Afiliadas e/ou dos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita ou mesmo indicações de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado dos CRI, que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas;
- (j) ocorrência de alteração material e adversa nas condições econômicas, financeiras, operacionais, reputacionais da Cedente, da Devedora, de suas respectivas Afiliadas e/ou dos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita, bem como a ocorrência de qualquer mudança adversa no mercado financeiro local ou internacional que alterem a razoabilidade econômica da Emissão e tornem inviável ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações aqui previstas;

uf



- (k) ocorrência de alterações substanciais na política monetária do Governo Federal que impactem diretamente o setor de atuação da Cedente, da Devedora, de suas respectivas Afiliadas e/ou dos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita e que, de qualquer modo, alterem de forma adversa e relevante a situação financeira da Cedente, da Devedora, de suas respectivas Afiliadas e/ou dos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita;
- (l) ocorrência de alteração do controle acionário, direto ou indireto, da Cedente, da Devedora, de suas respectivas Afiliadas e/ou dos demais signatários dos documentos da Oferta Pública Restrita, ressalvada desde já a compra e venda de ações entre a Property Brasil S.A., na qualidade de vendedora e a TRX Holding Investimentos e Participações S.A. em conjunto com outros investidores, na qualidade de compradores; e
- (m) ocorrência de eventos que ameacem, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a segurança, exigibilidade ou eficácia do lastro dos CRI e das Garantias.

13.2. A Remuneração de Descontinuidade ao Coordenador Líder estabelecida na Cláusula 8.1.3 acima será devida em caso de resilição involuntária decorrente dos itens (a), (h), (j), (l) e (m), sendo que (i) não será devida a Remuneração de Descontinuidade nas hipóteses em que o respectivo evento de resilição involuntária esteja relacionado exclusivamente à Devedora, e (ii) no item (m) somente nos casos que decorra de eventos que, comprovadamente, afetem de forma negativa a Emissão, os CRI e/ou as Garantias.

13.3. Para os efeitos desta Cláusula 13, considerar-se-á data da resilição a data em que a Cedente ou o Coordenador Líder, conforme o caso, receber comunicação formalizando a resilição deste Contrato, ressalvadas as disposições que expressamente subsistirem ao seu término. Nessa hipótese, o reembolso das despesas devidamente comprovadas e dos custos incorridos pelo Coordenador Líder na estruturação da Emissão deverá ser efetuado pela Cedente no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data do recebimento da comunicação da resilição.

CLÁUSULA QUATORZE – DA RESILIÇÃO VOLUNTÁRIA

14.1. O presente Contrato poderá ser resilido, total ou parcialmente, pelo Coordenador Líder ou pela Cedente, a qualquer tempo, mediante notificação enviada a outra Parte com, no mínimo, 10 (dez) dias de antecedência, sem prejuízo da obrigação da Cedente de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas e custos gerais em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio de solicitação nesse sentido, desde que devidamente comprovados, incorridos ou comprometidos por este até o momento da resilição. No caso de resilição voluntária pela Cedente, o Coordenador Líder fará jus ao recebimento da Remuneração de Descontinuidade, conforme estabelecida na Cláusula 8.1.3 acima.

28



CLÁUSULA QUINZE – EXCLUSIVIDADE E NÃO EXCLUSIVIDADE

15.1. Com a finalidade de possibilitar a implementação dos esforços do Coordenador Líder, a Cedente, por si e por suas Afiliadas, ao celebrar este Contrato, confere ao Coordenador Líder exclusividade para a execução dos trabalhos aqui previstos desde a data de assinatura deste Contrato até 90 (noventa) dias após (i) a data de envio da Comunicação de Encerramento para a CVM; ou (ii) a data do término da vigência ou rescisão, rescisão ou término deste Contrato, o que ocorrer primeiro. Dessa forma, pelo período supra citado, a Cedente não contratará qualquer outra instituição, local ou internacional, com o propósito de estruturar, desenvolver e/ou acessar o mercado brasileiro de capitais por meio de operação de dívida ou securitização, nem realizará, operação de dívida no mercado de capitais doméstico, seja diretamente ou por intermédio de suas Afiliadas, que possam inviabilizar ou dificultar a Emissão, sob pena de pagar ao Coordenador Líder multa em valor equivalente ao que seria devido ao Coordenador Líder a título de Remuneração de Descontinuidade, conforme Cláusula 8.1.3 acima, e eventuais prejuízos (inclusive lucros cessantes) sofridos no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do envio de comunicação pelo Coordenador Líder nesse sentido.

15.2. Se em até 12 (doze) meses após o término (antecipado ou não) deste Contrato, por decurso de seu prazo, por decisão unilateral da Cedente ou por qualquer outra razão, a Cedente ou qualquer de suas Afiliadas, executar qualquer operação no mercado brasileiro e/ou internacional de capitais por meio de operação de dívida ou securitização, a Cedente pagará ao Itaú BBA todas as comissões acima descritas ou a mesma remuneração devida para a instituição financeira contratada em descumprimento deste item, o que for maior, em até 5 (cinco) dias corridos após solicitação do Itaú BBA neste sentido. O Itaú BBA poderá utilizar-se de qualquer informação (pública ou não) para os fins do presente parágrafo.

15.3. Caso a Cedente, por si ou por suas Afiliadas, venha a ser contatada por qualquer instituição, localizada no Brasil e/ou no exterior, a respeito de quaisquer das operações relacionadas à Emissão, esta desde já concorda em notificar tal fato imediatamente ao Coordenador Líder.

15.4. A Cedente reconhece que o Coordenador Líder e as Afiliadas Itaú estão envolvidos em uma ampla gama de atividades no mercado de capitais e na prestação de serviços financeiros, e podem, a qualquer tempo, prestar serviços ou conceder crédito a clientes que estejam, eventualmente, em posição de conflito de interesse com a Cedente e/ou suas Afiliadas. O recebimento de informações, a celebração deste Contrato ou qualquer contato ou discussão subsequente entre o Coordenador Líder, a Cedente e suas Afiliadas não cria e não criará qualquer restrição com relação à concessão de crédito ou prestação de qualquer serviço pelo Coordenador Líder e pelas Afiliadas Itaú a seus clientes atuais ou potenciais não configurando, portanto, qualquer compromisso de exclusividade por parte do Coordenador Líder ou das Afiliadas Itaú.

CLÁUSULA DEZESSEIS – DIREITO DE PREFERÊNCIA

16.1. Por meio deste Contrato, a Cedente e quaisquer sucessoras da Cedente que venham a absorvê-la como resultado de uma operação de reorganização societária, garantem ao Itaú BBA e às Afiliadas



Itaú o direito de preferência (*right to match*) para atuar como *Joint Bookrunner* e *Joint Global Coordinator*, Coordenador Líder perante a CVM e Agente Estabilizador de qualquer oferta pública de títulos de renda fixa (debêntures, *bonds*, *commercial papers*, quotas de fundo de investimento em direitos creditórios – FIDC ou certificados de recebíveis imobiliários) e/ou qualquer outra espécie de título de renda fixa de emissão da Cedente (ou de qualquer sociedade sob controle comum, ligada ou controlada pela Cedente), no Brasil ou no exterior, desde que a referida operação seja relacionada, lastreada ou garantida, pelo Imóvel utilizado na Emissão ("Oferta de Renda Fixa").

16.2. A efetiva contratação do Itaú BBA será formalizada através de uma proposta específica para a Oferta de Renda Fixa que deverá incluir comissões a taxas de mercado vigentes à época de tal contratação praticadas por bancos de primeira linha para operações semelhantes. Para os fins desta Cláusula serão definidos como bancos de primeira linha os cinco mais bem colocados no *Ranking* ANBIMA referente à Oferta de Renda Fixa.

16.3. Em tendo exercido o direito de preferência: (i) a remuneração do Itaú BBA será no mínimo equivalente à remuneração paga às demais instituições financeiras participantes da Oferta de Renda Fixa como *Joint Bookrunners* e *Joint Global Coordinators* e em nenhuma hipótese será inferior a: (i.a) 50% (cinquenta por cento) da remuneração paga ao sindicato de distribuição da Oferta de Renda Fixa, excluída a remuneração paga aos *co-managers* e corretoras consorciadas, conforme o caso; e (i.b) 100% da comissão total da Oferta de Renda Fixa; (ii) os *slots* de *roadshow* alocados ao Itaú BBA serão no mínimo proporcionais à parcela da remuneração alocada ao Itaú BBA (excluída a remuneração paga aos *co-managers*); (iii) o Itaú BBA (ou qualquer de suas afiliadas) terá o direito de posicionar o seu logotipo ao lado esquerdo em qualquer documento da Oferta de Renda Fixa; e (iv) não terá qualquer obrigação de igualar eventuais concessões de crédito oferecidas por outras instituições financeiras atreladas a propostas para realizar a Oferta de Renda Fixa.

16.4. A Cedente e quaisquer sucessoras da Cedente que venham a absorvê-la como resultado de uma operação de reorganização societária, deverão sempre oferecer ao Itaú BBA as melhores condições obtidas junto a bancos de primeira linha para realizar qualquer das operações acima (sem que isto signifique que a Cedente e quaisquer sucessoras da Cedente que venham a absorvê-la como resultado de uma operação de reorganização societária possam contratar instituições que não de primeira linha sem conceder o direito de preferência ao Itaú BBA).

16.5. Na hipótese do Itaú BBA manifestar a sua intenção expressa de não exercer o seu direito de preferência, a Cedente e quaisquer sucessoras da Cedente que venham a absorvê-la como resultado de uma operação de reorganização societária terão o prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contados da manifestação negativa do Itaú BBA, para celebrar os documentos vinculantes de contratação do banco de investimentos cuja proposta o Itaú BBA se recusou a exercer sua preferência. Após esse período, a Cedente e quaisquer sucessoras da Cedente que venham a absorvê-la como resultado de uma operação de reorganização societária estarão obrigadas a submeter novamente ao Itaú BBA quaisquer propostas recebidas, referentes à Oferta de Renda Fixa, para que o Itaú BBA possa, se quiser, exercer o seu direito de preferência nos termos desta cláusula.



16.6. O presente direito de preferência é válido, de forma cumulativa, para a primeira Oferta de Renda Fixa que seja realizada a partir desta data, e permanecerá em vigor até a realização de tal operação, independentemente da rescisão, resilição e/ou término (antecipado ou não) deste Contrato.

CLÁUSULA DEZESSETE – DAS MODIFICAÇÕES DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA PÚBLICA RESTRITA - MARKET FLEX

17.1. O Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério e até a Data de Liquidação, propor à Cedente modificações de quaisquer termos, condições, estrutura, prazos, taxas de juros, remuneração ou demais características da Emissão (*market flex*), caso entenda que tais modificações sejam necessárias para refletir as condições de mercado daquele momento.

17.2. Caso a Cedente não aceite as alterações propostas pelo Coordenador Líder, quaisquer das Partes poderá resilir o presente Contrato, sem qualquer ônus, com exceção da obrigação da Cedente de pagar as despesas da Oferta Pública Restrita em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do envio pelo Coordenador Líder das cópias dos respectivos comprovantes. Nesta hipótese, a Remuneração de Descontinuidade não será devida.

17.3. A Cedente reconhece, desde logo, que os documentos e contratos que formalizarão a Emissão aqui descrita deverão conter os direitos de *market flex* e, caso este venha a ser exercido até que os mesmos sejam finalizados, tais documentos e contratos deverão refletir as modificações julgadas necessárias pelo Coordenador Líder.

CLÁUSULA DEZOITO - DA DURAÇÃO DO CONTRATO

18.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula Treze e observado o disposto na Cláusula Quatorze, este Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e termina na data do cumprimento, pelas Partes e pela interveniente, de todas as obrigações, principais e acessórias, decorrentes da Oferta Pública Restrita ou até a Comunicação de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

CLÁUSULA DEZENOVE – DAS COMUNICAÇÕES

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

(a) se para a Cedente:

LOGBRAS EMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, conjunto 311, 31º andar, Parte B, Pinheiros, CEP 05425-070

São Paulo/SP

At.: Luiz Augusto Faria do Amaral / José Alves Neto

31



Tel.: (11) 4872-2600
Fax: (11) 4872-2600
E-mail: luiz@trx.com.br / jose@trx.com.

(b) se para a Securitizadora:

TRX SECURITIZADORA S.A.

Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, conjunto 311, 31º andar, Parte B, Pinheiros, CEP 05425-070 São Paulo/SP
At.: Luiz Augusto Faria do Amaral / Eduardo Menge
Tel.: (11) 4872-2600
Fax: (11) 4872-2600
E-mail: ri@trxsecuritizadora.com.br

(c) se para o Itaú BBA:

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.500, 2º andar
04538-132/São Paulo/SP
At.: Sr. Pedro Costa
Tel.: (11) 3708-8482
Fax: (11) 3708-8172
E-mail: pedro.costa@itaubba.com

19.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fac-símile, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

19.1.2. Para os fins da Cláusula 19.1.1 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via e-mail caso o destinatário da comunicação responda o e-mail enviado e em tal resposta constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

19.1.3. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Contrato serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

CLÁUSULA VINTE - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Quaisquer alterações das condições do presente Contrato deverão ser feitas por meio de aditamento escrito e assinado pelos representantes legais das Partes.



20.2. O fato de qualquer das Partes não exigir, a qualquer tempo, o cumprimento de qualquer dever ou obrigação ou deixar de exercer algum direito previsto neste Contrato não significará a renúncia de qualquer direito ou novação de qualquer obrigação, tampouco afetará o seu direito de exigir o cumprimento de toda e qualquer obrigação aqui contida. Nenhuma renúncia será eficaz perante as Partes ou terceiros a menos que feita por escrito e efetuada por representante legal da Parte com poderes para tanto.

20.3. A nulidade ou ineficácia de qualquer das Cláusulas do presente Contrato não prejudicará a validade e a eficácia de suas demais Cláusulas.

20.4. As obrigações das Partes decorrentes do presente Contrato, relativas ao pagamento de multas, indenizações, reembolsos, confidencialidade e exclusividade sobreviverão ao término do presente Contrato, permanecendo as Partes obrigadas entre si até o final do prazo estabelecido neste Contrato.

20.5. Para o desenvolvimento dos trabalhos nos termos deste Contrato, o Coordenador Líder poderá basear-se em informações prestadas pela Cedente, pelas suas Afiliadas e seus assessores, ou pelos outros consultores contratados, adicionalmente às fontes públicas. O Coordenador Líder não fará nenhuma verificação independente quanto à veracidade e precisão destas informações, não podendo ser invocada contra o Coordenador Líder nenhuma responsabilidade caso tal informação seja incorreta, incompleta ou indevida.

20.5.1. Toda e qualquer informação, sugestão ou recomendação comprovadamente feita ou prestada pelo Coordenador Líder à Cedente e/ou às suas Afiliadas por escrito ou de forma verbal, é direcionada para o seu uso e benefício na Emissão especificada, não será usada para outro propósito, e nem será reproduzida, divulgada, citada ou reportada, sem a prévia autorização do Coordenador Líder, por escrito.

20.6. A decisão que for tomada pela Cedente é de sua única e exclusiva responsabilidade, em função da própria análise dos riscos e benefícios envolvidos na Emissão. Assim, a Cedente, por si e por suas Afiliadas, manterá o Coordenador Líder, seus administradores, diretores, empregados e/ou prepostos indenados com relação a toda e qualquer responsabilidade por perdas, danos, despesas e demandas judiciais de terceiros, surgidas a partir da data de assinatura deste Contrato, na forma aqui prevista.

20.7. As palavras e os termos constantes deste Contrato, aqui não expressamente definidos, grafados em português ou em qualquer língua estrangeira, bem como, quaisquer outros de linguagem técnica e/ou financeira ou não, que, eventualmente, durante a vigência do presente instrumento, no cumprimento de direitos e obrigações assumidos por ambas as partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados em consonância com o conceito consagrado pelos usos e costumes do mercado de capitais local.

uf



20.8. A Cedente e a Securitizadora não poderão ceder ou transferir seus direitos e obrigações previstos neste Contrato sem a autorização do Coordenador Líder. O Coordenador Líder poderá ceder ou transferir seus direitos e obrigações a quaisquer sociedades que sejam do seu grupo econômico.

CLÁUSULA VINTE E UM – DO FORO

21.1. O foro da Comarca de São Paulo, Estado do São Paulo, fica eleito como o único competente para conhecer qualquer assunto ligado diretamente a este Contrato, havendo formal e expressa renúncia das Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.



[Página de assinaturas do Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 13ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora S.A. celebrado em 14 de março de 2016]

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor, forma e validade, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

São Paulo, 14 de março de 2016.

TRX SECURITIZADORA S.A.

Nome: **Luiz Augusto Faria Amaral**
Cargo: **RG: 30.003.145-2**
CPF: 287.209.408-31

Nome: **DADO**
Cargo: **Eduardo Lins de Lima Menge**
RG: 29.986.236-7
CPF: 213.962.008-94
Diretor

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Nome: **Rogério Assaf G. Freitas**
Cargo: **Fixed Income**

Nome: **Eduardo Prado Santos**
Cargo: **Fixed Income**

LOGERAS EMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: **Luiz Augusto Faria Amaral**
Cargo: **RG: 30.003.145-2**
CPF: 287.209.408-31

Nome: **José Alves Neto**
Cargo: **RG: 27.544.132-5**
CPF: 277.920.228-97

TESTEMUNHAS:

Nome: **Andréa P.**
RG: **Andréa Vaz Longo Pinheiro**
CPF/MF: **RG: 34.388.905-5**
CPF: 368.603.458-10

Nome: **Luiz Pachon**
RG: **Luiz Felipe Corti D. C. Pachon**
CPF/MF: **RG: 32.241.242-0**
CPF: 043.120.561-29

35

