

TRX

Proposta para estruturação, coordenação e distribuição pública de CRI



Bradesco BBI

14 de janeiro de 2016

CONFIDENCIAL

São Paulo, 14 de janeiro de 2016.

À

Pacíficus 47 Empreendimentos Imobiliários S.A.

A/C: Sr. Luiz Augusto Faria do Amaral

Sra. Bárbara Munin

Ref.: Proposta para Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários no Mercado de Capitais Local no valor de R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais).

Em conformidade com nossos entendimentos, o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI" ou "Coordenador Líder") tem a satisfação de apresentar à Pacíficus 47 Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Companhia" ou "Cedente" ou "Pacíficus") os termos e condições para estruturar, coordenar e distribuir, publicamente, em regime de garantia firme de colocação sujeito às aprovações internas do Coordenador Líder, Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), no montante de R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), lastreados em recebíveis imobiliários decorrentes de contrato atípico de locação ("Contrato de BTS") com a BRF S.A. ("BRF" ou "Sacado" e "Recebíveis" ou "Direitos Creditórios" ou "Créditos Imobiliários", respectivamente) que serão emitidos por uma Securitizadora de créditos imobiliários a ser definido entre as partes ("Securitizadora" e "Oferta" ou "Emissão" e "Proposta", respectivamente).

A Emissão será estruturada de acordo com as disposições (i) da Instrução nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Instrução CVM 476" ou "ICVM 476" e "CVM", respectivamente), e (ii) da Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM 414" ou "ICVM 414" e, em conjunto com a Instrução CVM 476, a "Regulamentação CVM").

As principais características da Emissão estão elencadas no Anexo I, que é parte integrante e inseparável da presente Proposta.

A Companhia, a Securitizadora e o Bradesco BBI, quando referidos em conjunto, serão simplesmente referidos nesta Proposta como "Partes".

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

Proposta para Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários no Mercado de Capitais Local no valor de aproximadamente R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), datado de 14 de janeiro de 2016.



I. Escopo dos Serviços

A. Estruturação da Oferta e preparação da documentação

O Coordenador Líder executará as seguintes atividades durante a estruturação da Oferta, de acordo com a Regulamentação CVM:

- (i) Coordenação, em conjunto com a Companhia e a Securitizadora, do processo de *Due Diligence*, conforme definido abaixo, a ser realizado pelo Assessor Legal (conforme definido abaixo);
- (ii) Revisão, em conjunto com a Companhia e a Securitizadora, da documentação necessária à Emissão, a qual será elaborada pelo Assessor Legal;
- (iii) Assessoria à Companhia e à Securitizadora no preenchimento dos documentos exigidos pela Regulamentação CVM, bem como na preparação e publicação dos avisos legalmente exigidos, quando houver, ou que sejam recomendáveis, relativamente à distribuição dos CRI;
- (iv) Realização do procedimento de *Bookbuilding* e recebimento e processamento de todos os pedidos de subscrição da Emissão;
- (v) Coordenação dos trabalhos dos prestadores de serviços contratados, a serem definidos em comum acordo entre as Partes e remunerados pela Companhia, sendo certo que o Coordenador Líder não assumirá qualquer responsabilidade pelo trabalho de tais prestadores de serviços;
- (vi) Coordenação da liquidação financeira da Emissão perante a CETIP S.A. – Mercados Organizados ("Cetip"); e/ou perante a BM&FBovespa; e
- (vii) Prática de outros atos relacionados à atividade de estruturação, coordenação e distribuição de ofertas públicas de valores mobiliários que se façam necessários, a critério do Coordenador Líder, para o atendimento dos objetivos desta Proposta.

B. *Due Diligence*

O processo de auditoria engloba tanto a *due diligence* legal quanto a financeira da Oferta, de forma a conferir maior segurança à estrutura pretendida, bem como para permitir ao Coordenador Líder e a Companhia a verificação da efetiva viabilidade da Emissão ("*Due Diligence*"). Em linhas gerais, a *Due Diligence* tem o fim de permitir ao Coordenador Líder, no mínimo, a verificação e validação:

- I. que a Companhia e a Securitizadora não se encontram impedidos de realizar a Emissão, especialmente a celebração do contrato de cessão de transferência de cédula de Créditos Imobiliários ("*Contrato de Cessão*");
- II. que os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer discussões, ônus ou gravames que ameacem ou possam ameaçar a validade e segurança jurídica do Contrato de Cessão e da Emissão, até a data da liquidação financeira da Oferta;
- III. que os Créditos Imobiliários constituem uma relação válida, eficaz e exequível, de acordo com seus termos;
- IV. que (i) não há sobre o Imóvel objeto do lastro da operação quaisquer lançamentos de débitos fiscais; (ii) não há sobre o imóvel quaisquer ônus, gravames, processos judiciais ou administrativos que possam ameaçar ou prejudicar a validade, exequibilidade e/ou existência dos Créditos Imobiliários; (iii) não há sobre o Imóvel qualquer oneração ou *sub judice* de qualquer forma que possa ameaçar a cessão dos Créditos Imobiliários; (iv) não existe qualquer dúvida acerca da posse e a propriedade dos Créditos Imobiliários, até a data da liquidação financeira da Oferta;
- V. do fluxo dos Créditos Imobiliários que será utilizado como lastro para os CRI, de forma a, dentre outros, permitir a validação do montante a ser obtido na Emissão;



- VI. da adequação do contrato de BTS e suas características a uma operação de securitização de créditos imobiliários;
- VII. de que a Companhia e a Securitizadora têm capacidade para realizar uma Emissão, de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Regulamentação CVM; e
- VIII. Outras condições usuais para uma operação como a tratada nesta Proposta.

C. Assessoria Jurídica

Todas as fases necessárias à implementação da Emissão contarão com a assessoria legal de 1 (um) escritório de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações no mercado de capitais brasileiro, a ser contratado às expensas exclusivas da Companhia e escolhido mediante acordo com o Coordenador Líder ("Assessor Legal"). A contratação do Assessor Legal será feita à expensas exclusiva da Companhia.

D. Contratação de outros profissionais

O Coordenador Líder coordenará todo o processo referente à Emissão, desde a avaliação inicial do negócio até a conclusão da Oferta, incluindo a participação de outros consultores que já estejam e/ou que venham a ser envolvidos. Não obstante, o Coordenador Líder não será, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e resultado do trabalho de qualquer desses consultores, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados diretamente pela Companhia, escolhidos de comum acordo entre as Partes. Nesta coordenação dos trabalhos, o Coordenador Líder não terá qualquer responsabilidade sobre a contratação destes consultores bem como sobre os custos decorrentes destas contratações, que não estão incluídos na remuneração descrita abaixo.

A Companhia reconhece e declara que não caberá ao Coordenador Líder a prestação de consultoria no tocante a questões tributárias, jurídicas e/ou contábeis, e que está buscando e se baseará em consultorias prestadas por profissionais e consultores contratados para tais questões.

II. Definição da Estratégia de Distribuição e Abordagem aos Investidores

O sucesso da distribuição do CRI está diretamente relacionado ao desenvolvimento de estratégia consistente, de forma a se atingir o máximo de eficiência no atendimento dos interesses e objetivos da Emissão.

A estratégia de distribuição deverá ser detalhada pelo Coordenador Líder e pela Companhia, de modo a atender os interesses das Partes. O esforço de *marketing* deverá se concentrar prioritariamente junto a investidores institucionais gestores de fundo de investimentos imobiliários, *Private Banks* e *Family Offices* ("Canais de Distribuição"), que são os grandes compradores desse tipo de valor mobiliário, já que estes investidores são beneficiados com a isenção de imposto de renda em CRI e são os principais responsáveis pela otimização na taxa definitiva apurada em processo de *bookbuilding*.

III. Regime de Colocação

Cumpridas as condições elencadas nesta Proposta, o Coordenador Líder estruturará a distribuição pública da Emissão em regime de garantia firme de colocação, para o volume de R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões), na data de emissão ("Garantia Firme"). As condições de Garantia Firme poderão ser revistas, de acordo com a cláusula de Market Flex, abaixo. A Garantia Firme terá validade até 30 de março de 2016, sujeito à aprovação prévia dos comitês internos do Coordenador Líder, podendo ser prorrogada exclusivamente a critério do Coordenador Líder. No caso de, cumprido todas as condições precedentes, incluindo, mas não se limitando ao LTV Máximo, conforme definido abaixo, após o fechamento do processo de *bookbuilding*, o valor presente do fluxo descontado líquido de eventuais deduções seja superior à valor da Garantia Firme, o excedente será distribuído em regime de melhores esforços de colocação.

A Companhia entende e concorda que, sem prejuízo do cumprimento das condições precedentes estabelecidas nesta Proposta, é condição resolutiva para o exercício da garantia firme e para a liquidação da Emissão, o cumprimento

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

Proposta para Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários no Mercado de Capitais Local no valor de aproximadamente R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões reais), datado de 14 de janeiro de 2015.



4/1/14
Handwritten signatures and initials.

integral de todas as obrigações da Companhia e de seus assessores (auditores independentes, Assessores Legais), de forma tempestiva e satisfatória ao Coordenador Líder, as quais incluem, sem se limitar, à consistência e nível de conforto (nos termos da regulamentação aplicável) das informações reveladas ao público alvo da oferta no momento da divulgação nos documentos da Emissão.

Dessa forma, caso seja apresentado qualquer fato novo ou identificada qualquer inconsistência decorrente de erro ou omissão da Companhia ou de qualquer de seus assessores nos documentos da Emissora ou da Emissão, o Coordenador Líder, no cumprimento da sua obrigação de diligência, a seu exclusivo critério, decidirá, após análise de relevância e materialidade dos novos fatos apresentados, pela: (i) suspensão do processo de Emissão ou (ii) regularização da situação perante a CVM, sendo certo, que em qualquer dessas hipóteses e, ainda que a garantia firme não seja mantida em razão de tais inconsistências, a Companhia manterá a condição de coordenador líder do Bradesco BBI.

A Companhia reconhece, ainda, que os procedimentos acima poderão ocasionar reabertura de prazo para intenções de investimento (novo procedimento de "Bookbuilding"), atrasos do cronograma de Emissão, com a consequente postergação do prazo estimado de liquidação da Oferta.

IV. Market Flex

O Coordenador Líder reserva-se o direito de, a qualquer momento, até a data de liquidação da Emissão, requerer à Companhia modificações que contemplem, sem, todavia se limitar, aos termos, condições, estrutura, prazos, taxas de juros, remuneração da Emissão, caso o Coordenador Líder entenda que tais modificações sejam necessárias ao sucesso da colocação dos CRIs perante os investidores e o mercado financeiro em geral. Caso a Companhia não concorde com a sugestão do Coordenador Líder, (i) esta Proposta ou o contrato de colocação que a substituir será automaticamente rescindido ("Market Flex"); ou (ii) poderá ser concedida uma operação de crédito imobiliários convencional em taxas condições específicas para esse tipo de operação.

O direito do Coordenador Líder ao *Market Flex* será exercível nas situações que incluem, mas não se limitam a: (i) mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplina a Oferta; (ii) turbulências políticas e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais investidores dos CRIs; e (iii) quaisquer eventos de mercado que impactem a Oferta gerando aumento dos custos ou prejudiquem a sua razoabilidade econômica.

A Companhia reconhece, por meio desta, que os documentos e contratos que formalizarão a Oferta deverão conter os direitos ao exercício da condição de Market Flex conforme ora previstos e, caso estes venham a ser exercidos, tais documentos e contratos deverão refletir as modificações julgadas necessárias pelo Coordenador Líder.

V. Comissionamento

Como contraprestação pelos serviços de estruturação, coordenação, colocação e distribuição da Emissão, bem como pela prestação da Garantia Firme, a Companhia deverá pagar ao Coordenador Líder comissões e prêmios, conforme definidos e distribuídos na tabela abaixo ("Comissionamento da Oferta")

Comissão de Estruturação e Coordenação	Prêmio por Prestação de Garantia Firme	Total
0,40% (quarenta centésimos por cento), calculada sobre o valor total dos CRIs emitidos, com base no preço de subscrição atualizado	0,60% (sessenta centésimos por cento), calculado sobre o valor total dos CRIs emitidos, com base no preço de subscrição atualizado	1,00% (um por cento)

Adicionalmente, objetivando incentivar um maior comprometimento dos Canais de Distribuição e visando otimizar o preço final da emissão, será devido uma comissão de 0,20% (vinte centésimos por cento) multiplicado pela duration dos CRI, calculada sobre o valor total dos CRIs emitidos, com base no preço de subscrição atualizado ("Comissionamento do").

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

Proposta para Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários no Mercado de Capitais Local no valor de aproximadamente R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões reais), datado de 14 de janeiro de 2015.



Canal", e em conjunto com o Comissionamento da Oferta e Comissionamento de Performance, "Comissionamento Geral da Oferta").

Caso a taxa de remuneração final do CRI seja reduzida durante o processo de *bookbuilding*, em relação à taxa inicial de *bookbuilding*, conforme detalhado no Anexo I desta Proposta, o Coordenador Líder fará jus a uma comissão de sucesso equivalente a 40,0% (quarenta por cento) do valor da economia gerada pela redução da taxa final do *bookbuilding*, em relação à Taxa Teto, conforme prevista no Anexo I desta Proposta ("Comissionamento de Performance").

O pagamento do Comissionamento da Oferta e Comissionamento de Performance deverá, necessariamente, ser feito à vista ao Bradesco BBI, em moeda corrente nacional, na data da liquidação financeira da Emissão, e o Comissionamento do Canal, deverá ser feito à vista ao Bradesco BBI ou diretamente ao canal, a critério exclusivo do Bradesco BBI, em moeda corrente nacional, na data da liquidação financeira da Emissão. O pagamento do Comissionamento Geral da Oferta deverá ser acrescido do valor correspondente aos Tributos, conforme definido abaixo, que venham a incidir sobre o mesmo, conforme definidos a seguir, de forma que o Bradesco BBI receba o Comissionamento Geral da Oferta como se tais Tributos não fossem incidentes.

Além disso, considerando a prestação da Garantia Firme, caso (a) a Companhia não realize a Oferta, conforme o volume e na forma prevista nesta Proposta, por qualquer razão imputável à Emissora; (b) quaisquer das condições precedentes descritas nesta Proposta não sejam cumpridas por razões imputáveis à Emissora; ou (c) ocorra a rescisão voluntária da presente proposta, nos termos da Cláusula de Resilição Voluntária pela Companhia, ou por sua culpa ou dolo, o Coordenador Líder fará jus a uma comissão flat, incidente sobre o valor total da Oferta objeto de Garantia Firme e acrescidos dos valores correspondentes aos Tributos definidos abaixo, a ser paga pela Companhia em 5 (cinco) dias úteis da data de comunicação pelo Coordenador Líder ("Comissão de Descontinuidade"). O valor da Comissão de Descontinuidade será de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) e incidirá sobre eventual parcela da Garantia Firme não desembolsada. A Comissão de Descontinuidade deverá ser acrescida do valor correspondente aos Tributos, conforme abaixo definido.

Tributos: Todos os pagamentos resultantes do Comissionamento Geral da Oferta ou Comissão de Descontinuidade deverão ser acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS; à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, à Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL e todos os tributos incidentes sobre a presente cláusula de Comissionamento, incluindo quaisquer juros, adicionais de tributos, multas ou penalidades correlatas que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie, bem como quaisquer majorações das alíquotas já existentes.

VI. ESTIMATIVAS

A. Cronograma

O Coordenador Líder apresentará à Companhia, após a assinatura desta Proposta, contratação dos principais agentes e agendamento da primeira reunião para início dos trabalhos, um cronograma indicativo, para o qual envidará os melhores esforços para que seja cumprido, sendo certo, entretanto, que a conclusão de tal cronograma dependerá de uma série de fatores, ora sob a responsabilidade da Companhia, da Securitizadora, ora alheios à vontade das Partes envolvidas (ex.: aqueles dependentes da CVM, CETIP, BM&FBovespa, Junta Comercial e cartórios competentes, Assessor Legal, dentre outros), de maneira que esse cronograma deverá servir apenas como um facilitador dos trabalhos das Partes, orientando-as para os passos a serem seguidos para a conclusão dos trabalhos relativos à Oferta.

B. Custos e Despesas

Os custos e despesas incorridos na estruturação e manutenção do CRI serão de responsabilidade exclusiva da Companhia. Independentemente de a Oferta ser consumada, a Companhia deverá, além do Comissionamento Geral da Oferta, arcar ou reembolsar o Coordenador Líder, por todas as despesas gerais, devidamente comprovadas, de estruturação, negociação, colocação e distribuição da Oferta, incluindo, mas não se limitando a (i) despesas com publicações em periódicos, (ii) despesas com registro dos documentos da Oferta, nos cartórios e juntas comerciais

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

Proposta para Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários no Mercado de Capitais Local no valor de aproximadamente R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões reais), datado de 14 de janeiro de 2015.





competentes, conforme aplicável; (iii) custos e despesas gerais dos Assessores Legais; (iv) custos e despesas gerais dos demais prestadores de serviços; (v) custos e despesas gerais de impressão dos documentos relacionados à Oferta, conforme aplicável; (vi) taxa de registro junto à CETIP; (vii) taxa de registro da Oferta junto à CVM e à ANBIMA, conforme aplicável; (viii) despesas gerais com viagens, hospedagens, alimentação, fotocópias, mensageiros expressos necessárias para implementação da Oferta; e (ix) outras despesas necessárias à implementação da Oferta.

Ainda, todas as despesas "out of pocket", comprovadas, razoáveis associadas, direta ou indiretamente, à execução dos serviços prestados, tais como viagens, estadas, gastos com comunicação de longa distância, alimentação, dentre outros, correrão por conta exclusiva da Companhia.

Todas as despesas em valor individual superior a R\$10.000,00 (dez mil reais) deverão ter autorização prévia e expressa da Companhia.

As despesas incorridas pelo Coordenador Líder, quando devidamente comprovadas e de acordo com o presente item deverão ser reembolsadas pela Companhia em até 10 (dez) dias úteis a contar do recebimento pela Companhia dos respectivos comprovantes, enviados pelo Coordenador Líder.

As disposições contidas neste item deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes, mesmo após o decurso do prazo, rescisão, resolução ou término da presente Proposta.

VII. Condições Precedentes

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, dos deveres e obrigações referentes à Oferta assumidas na presente Proposta, está condicionado, de forma indicativa e não exaustiva, ao atendimento das seguintes condições:

- I. Aprovação pelo Conselho de Administração da Pacificus da Oferta em questão;
- II. contratação e remuneração, pela Companhia, dos prestadores de serviços relacionados à realização da Oferta, que incluem mas não se limitam à Securitizadora, consultoria especializada em avaliação de imóvel, Assessor Legal, agente fiduciário, além de eventuais outros prestadores de serviço cuja necessidade venha a ser verificada até a data de liquidação da Oferta, escolhidos em comum acordo entre as Partes, assim como recolhimento, pela Companhia, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro da Oferta;
- III. fornecimento, por todas as partes envolvidas na Emissão, em tempo hábil, de todas as informações corretas, completas, verdadeiras e necessárias, para atender à legislação e regulamentação aplicáveis à Emissão, inclusive às normas da CVM, no que couber, e as previstas no Código ANBIMA, no que couber, bem como para realização, pelos Assessores Legais da Companhia do procedimento de *Due Diligence*. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ou qualquer aspecto da *Due Diligence* que, de forma devidamente fundamentada pelo Coordenador Líder e Assessor Legal do Coordenador apresentem riscos à eficácia, validade e/ou segurança jurídica da Emissão e/ou dos Créditos Imobiliários, deverá ser analisado pelo Coordenador Líder, que decidirá, de forma fundamentada, sobre a continuidade da Emissão. A Companhia é responsável, individualmente, pelas informações fornecidas e obriga-se a indenizar o Coordenador Líder por eventuais prejuízos decorrentes do fornecimento das mesmas;
- IV. realização e conclusão satisfatória, por parte do Coordenador Líder e do Assessor Legal, do levantamento de informações e do procedimento de *Due Diligence*, necessárias ao atendimento das normas expedidas pelos órgãos reguladores e autorreguladores do mercado de capitais;
- V. obtenção, pela Companhia e pela Securitizadora, de todas e quaisquer aprovações societárias e/ou governamental e/ou regulamentares e/ou de terceiros necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer dos negócios jurídicos descritos nesta Proposta;
- VI. celebração e registro perante os órgãos competentes de todos os instrumentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, incluindo aqueles relativos à plena constituição e formalização de garantias, se aplicável, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;





- VII. manutenção, em termos substanciais, de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes, os quais dão à Securitizadora as condições fundamentais de funcionamento;
- VIII. recebimento de parecer legal elaborado pelos Assessores Legais confirmando, entre outros, a realização de *Due Diligence* do Imóvel, da Securitizadora, da Companhia, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, em linha com a prática de mercado para a Emissão;
- IX. autorização da Companhia e da Securitizadora ao Coordenador Líder para divulgação da Oferta por qualquer meio, com ou sem a logomarca, nos termos do artigo 48 da Instrução CVM 400, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- X. cumprimento, pela Companhia, de todas as suas obrigações previstas nesta Proposta e nos demais documentos relativos à Oferta;
- XI. não ocorrência de (i) alterações de mercado ou mudanças de conjuntura que alterem a viabilidade da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder; ou (ii) alterações adversas relevantes nas condições econômicas, financeiras ou operacionais da Companhia ou do Sacado;
- XII. cumprimento, pela Companhia, de todas as obrigações previstas na legislação e regulamentação aplicável, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta e os CRI, nos termos do art. 48 da Instrução CVM 400;
- XIII. suficiência, completude, veracidade, validade e precisão, de todas as declarações feitas pela Companhia e Securitizadora nos documentos que regulamentarão a Emissão, bem como de todas as informações e declarações constantes do Termo de Securitização e dos demais documentos da Oferta;
- XIV. cumprimento pela Companhia 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 Companhia 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 Companhia responsabiliza-se, de forma irrevogável e irretratável, a indenizar e resguardar o Coordenador Líder, suas controladas, controladores, coligadas, sociedades sob controle comum ou os respectivos administradores, empregados e/ou prepostos na forma do disposto no item "Indenização" abaixo;
- XV. assinatura do contrato de distribuição entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes, que conterá, entre outras, as cláusulas e condições constantes desta Proposta, bem como o encaminhamento dos documentos de representação da Companhia;
- XVI. apresentação ao Coordenador Líder de opinião legal emitida pelo Assessor Legal, atestando, entre outras questões, (i) a simetria de informações obtidas no procedimento de *Due Diligence* e as disponibilizadas no prospecto; (ii) a adequação e regularidade jurídica dos demais documentos da Emissão; Tal opinião deverá ser entregue ao Coordenador Líder, sob forma de minuta, até um dia antes da data do protocolo do cumprimento de exigências na CVM, conforme o caso, sem prejuízo da entrega de uma versão final e assinada em até um dia antes da publicação do anúncio de início da Emissão;
- XVII. Obtenção, pelo Coordenador Líder, de declaração da Emissora atestando que, na data do início da distribuição pública do CRI, todas as informações por ela prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública Restrita, nos termos do Art. 10 da Instrução CVM 476;
- XVIII. obtenção do registro da Emissão perante a CVM e qualquer órgão regulador ou autorregulador, se necessário;
- XIX. não ocorrência de eventos que ameacem, a critério do Coordenador Líder, a segurança, exigibilidade e eficácia dos Créditos Imobiliários e/ou do Contrato de Locação;





- XX. Valor de Emissão será de, no máximo, 80,0% (oitenta por cento) do valor de avaliação do Imóvel ("LTV Máximo")
- XXI. Contratação pela Pacificus de fiança bancária junto ao Banco Bradesco S.A. cuja finalidade é garantir o CRI até a obtenção do Habite-se e aceite integral do Imóvel, com o início do prazo locatício; e
- XXII. aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder, responsáveis pela análise e aprovação da Emissão, tais como mas não limitadas a crédito, jurídico, contabilidade, risco e *compliance*, além de seus comitês.

VIII. Indenização

A Companhia concorda em isentar de responsabilidade, ressarcir de qualquer custo incorrido ou despesa que este tiver de incorrer para a defesa de seus direitos e interesses ou que tiver de suportar em decorrência dos negócios aqui previstos, o Coordenador Líder, suas subsidiárias, seus diretores, funcionários, agentes e/ou controladores (as "Pessoas Indenizáveis"), por quaisquer perdas, danos, obrigações ou despesas (incluindo taxas e honorários advocatícios), resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de dolo por parte das Pessoas Indenizáveis, determinado por decisão judicial final transitada em julgado.

Adicionalmente, a Companhia, desde já, concorda em ressarcir as Pessoas Indenizáveis de qualquer custo efetivamente incorrido ou despesas devidamente comprovadas que estas tiverem de incorrer para a defesa de seus direitos e interesses ou que tiverem de suportar em decorrência da execução dos serviços objeto do contrato oriundo da aceitação desta Proposta.

A Companhia, conforme o caso, realizará os pagamentos devidos conforme este item dentro de 10 (dez) dias úteis a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pelo Coordenador Líder.

As disposições desta cláusula continuarão em pleno vigor, sendo existentes, válidas e eficazes, mesmo após a expiração do prazo de validade da presente Proposta.

IX. Resilição

A presente Proposta poderá ser resilida involuntariamente por qualquer uma das Partes nas hipóteses abaixo, sem prejuízo do reembolso de despesas, as quais deverão ser reembolsadas pela Companhia, ao Coordenador Líder, em até 10 (dez) dias úteis corridos da data de envio dos respectivos comprovantes ("Resilição Involuntária"):

- I. Imposição de exigências por parte da CVM, de tal ordem que dificultem ou tornem impossível ou inviável o registro da Emissão ou sua não aprovação pela CVM;
- II. Ocorrência de eventos de natureza política, conjuntural, econômica ou financeira (inclusive terrorismo e/ou guerra), no Brasil, ou em qualquer outro país que tenha influência adversa no mercado de capitais brasileiro, e que tornem desaconselháveis a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações aqui assumidas com relação à Emissão. Estão incluídas nestas categorias crises políticas, sociais ou econômicas em mercados no geral, inclusive emergentes, ou qualquer mudança adversa substancial nas condições econômico-financeiras e resultados operacionais da Emissão;
- III. Alterações nas normas legais ou regulamentares relativas à composição e diversificação das carteiras de investidores institucionais e profissionais (assim entendidos, exemplificativamente, entidades abertas e fechadas de previdência privada, entidades seguradoras, fundos mútuos de investimentos, instituições financeiras, carteiras administradas etc.), que impeçam ou restrinjam substancialmente a aquisição dos CRIs, por parte destes investidores;
- IV. Modificações das normas legais ou regulamentares relativas ao mercado de capitais nacional, que venham de qualquer forma alterar substancialmente os procedimentos jurídicos ou operacionais relacionados à Emissão, tornando desaconselhável ou inviável a realização desta para qualquer das Partes.





- V. Incidência de novos tributos de qualquer natureza sobre as operações da espécie tratada nesta Proposta, e/ou aumento significativo das alíquotas e/ou valores dos tributos já incidentes na data desta Proposta, ou incidência de regulamentação que venha a alterar a liquidez do Sistema Financeiro Nacional;
- VI. Ocorrência de casos fortuitos ou eventos de força maior, que tornem inviável ou desaconselhável a efetivação da presente Proposta; e
- VII. Ocorrência de alteração material adversa nas condições econômicas, financeiras ou operacionais da Companhia e/ou do Sacado.

Sem prejuízo do disposto nesta cláusula, esta Proposta, após aceitação e aperfeiçoamento de suas condições, poderá ser voluntariamente resilida por qualquer das Partes em razão do não cumprimento de quaisquer das Condições Precedentes aqui previstas, ocasião em que a Companhia reembolsará o Coordenador Líder por todas as despesas comprovadamente incorridas referentes à Emissão. Para efeitos deste item, considerar-se-á data da resilição o dia do recebimento pela Companhia de comunicação do Coordenador Líder neste sentido, devendo o reembolso das despesas e custos incorridos por este no âmbito desta Proposta ser efetuado pela Companhia no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data do recebimento dos comprovantes das referidas despesas.

Adicionalmente, esta Proposta poderá ser resilida voluntariamente pelas Partes (i) pelo não cumprimento de quaisquer das condições precedentes previstas nesta Proposta; (ii) em caso de descumprimento das obrigações dispostas nesta Proposta ou nos documentos que dela advirem ("Resilição Voluntária").

A Resilição Voluntária ocorrida em decorrência das hipóteses descritas no parágrafo anterior, se dará sem prejuízo da manutenção das obrigações de Indenização, Confidencialidade e Exclusividade, bem como do reembolso de despesas comprovadamente incorridas pelo Coordenador Líder, conforme item V acima.

Caso a presente Proposta venha a ser resilida por vontade única e exclusiva da Companhia ou pelo descumprimento deliberado, pela Companhia, na forma prevista no parágrafo anterior, de uma Condição Precedente ou do das obrigações dispostas nesta Proposta ou nos documentos que dela advirem, esta reembolsará o Coordenador Líder por todas as despesas comprovadamente incorridas referentes à Emissão e, além disso, pagará ao Coordenador Líder a remuneração referente à Comissão de Descontinuidade, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar da data do envio de correspondência comunicando a resilição.

Em qualquer situação diversa das descritas acima, esta Proposta será irrevogável e irretratável, dentro do seu Prazo de Vigência (conforme definido abaixo).

X. Exclusividade

Com a finalidade de possibilitar a implementação dos esforços do Coordenador Líder, a Companhia ao aceitar a presente Proposta, confere ao Coordenador Líder exclusividade para estruturar a Emissão.

O recebimento de informações, a celebração desta Proposta ou qualquer contato ou discussão subsequente entre o Coordenador Líder e a Companhia não cria e não criará qualquer restrição com relação à concessão de crédito ou prestação de qualquer serviço pelo Coordenador Líder e/ou suas afiliadas (assim entendidas aquelas entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum com o Coordenador Líder, conjuntamente denominadas "Afiliadas") a seus clientes, pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, atuais ou potenciais, não configurando, portanto, qualquer compromisso de exclusividade pelo Coordenador Líder. Todavia, o Coordenador Líder salienta a Companhia que, consistente com sua política institucional de manter em estrita confidencialidade os negócios de seus clientes, o Coordenador Líder obriga-se a não usar, dispor, fornecer ou de qualquer forma se utilizar das informações para fins diversos dos específicos para esta Oferta e, da mesma forma, não fornecerá a Companhia qualquer informação confidencial recebida de quaisquer clientes do Coordenador Líder.



[Handwritten signatures and initials]

XI. Confidencialidade e Período de Silêncio

Sem prejuízo das obrigações decorrentes da Instrução da CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução 358") e da Instrução CVM 400, os termos e as informações confidenciais resultantes desta Proposta são estritamente confidenciais até a sua regular publicação no âmbito da Emissão, ou pelo prazo de 01 (um) ano, o que ocorrer primeiro. Nenhuma das Partes poderá prestar informações confidenciais a terceiros de qualquer termo desta ou dos negócios aqui descritos sem o prévio e expresso consentimento por escrito da outra Parte, exceto nos casos em que: (i) o fornecimento de tal informação seja requerido por força de lei, regulamentação ou qualquer determinação governamental ou judicial aplicável, ou (b) tal informação seja fornecida a seus representantes, aos advogados, contadores, analistas ou outras pessoas físicas ou jurídicas diretamente envolvidas no desenvolvimento da operação objeto da presente Proposta, sempre dentro do curso normal de seus negócios, desde que os mesmos supra citados estejam cientes da natureza confidencial destas informações e que, também, concordem em manter a sua condição de confidencialidade.

A partir da assinatura desta Proposta pela Companhia até a publicação do anúncio de encerramento ao mercado, a Companhia, a Securitizadora e empresas pertencentes aos seus grupos econômicos, seus acionistas, diretores, funcionários e prepostos terão a obrigação de não utilizar ou divulgar qualquer informação ou material publicitário, não autorizar qualquer divulgação na mídia, ou a conceder entrevistas ou atender jornalistas sobre qualquer assunto relacionado à Oferta, sem a prévia aprovação por escrito do Coordenador Líder e, quando e se aplicável, da CVM ("Período de Silêncio"). O Coordenador Líder solicita especial atenção da Companhia e Securitizadora e de seus representantes para as questões relativas ao Período de Silêncio.

XII. Disposições Complementares

A decisão que for tomada pela Companhia é de sua única e exclusiva responsabilidade, em função da própria análise dos riscos e benefícios envolvidos na Oferta.

As Partes signatárias da presente Proposta declaram, mútua e expressamente, que este contrato foi celebrado respeitando-se os princípios de probidade e de boa-fé, por livre, consciente e firme manifestação de vontade das Partes e em perfeita relação de equidade.

A Companhia reconhece que o Coordenador Líder e suas sociedades de controle comum 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 Companhia. O recebimento de informações, a celebração deste instrumento ou qualquer contato ou discussão subsequente entre o Coordenador Líder e a Companhia não cria e não criará qualquer restrição com relação à concessão de crédito ou prestação de qualquer serviço pelo Coordenador Líder e suas sociedades de controle comum a seus clientes atuais ou potenciais não configurando, portanto, qualquer compromisso de exclusividade por parte do Coordenador Líder.

As palavras e os termos constantes desta Proposta, 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 da presente Proposta, quando do cumprimento de direitos e obrigações assumidos pelas Partes, sejam utilizados para identificar a prática de quaisquer atos, deverão ser compreendidos e interpretados segundo a legislação brasileira e de acordo com os usos e costumes do mercado de capitais local.

XIII. Lei o Foro

Esta Proposta é regida pelas leis brasileiras e terá como foro competente para dirimir quaisquer controvérsias a Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

XIV. Prazo de Validade e Forma de Aceitação

Os termos desta Proposta são válidos até 15 de janeiro de 2016 ("Prazo de Aceitação"). Após esta data, não havendo o "de acordo" da Companhia nesta Proposta, todos os seus termos e condições serão automaticamente considerados ineficazes, podendo, entretanto, o Coordenador Líder, por escrito, prorrogar o prazo e/ou revalidar a sua eficácia. Uma vez aceita, esta Proposta ficará vigente até 30 de novembro de 2016.

Caso a Companhia esteja de acordo com os termos da presente Proposta, solicitamos manifestar-se sobre sua intenção em relação à Emissão, dentro do prazo de sua validade, mediante assinaturas de seus representantes legais/estatutários no campo apropriado, localizado ao final desta Proposta.

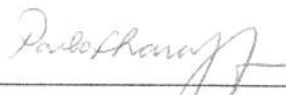
O Coordenador Líder tem grande consideração pelo relacionamento com a Companhia e sentir-se-á honrado em coordenar esta importante captação de recursos no mercado brasileiro de capitais.

Colocamo-nos à inteira disposição da Companhia para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

Thiago Munhoz

Banco Bradesco BBI S.A.


Paulo Francisco Laranjeira Jr.

De acordo em

15 / 01 / 2016

Pacíficus 47 Empreendimentos Imobiliários S.A.

Luiz Augusto Faria AmaralRG 300031452
CPF 287.209.408-31**José Alves Neto**RG: 27.544.132-5
CPF: 277.920.228-97

Testemunhas:

Nome:

Eduardo Menge

RG:

CPF: 213.962.008-94

Nome: **LUZ HELENNE CASRO**

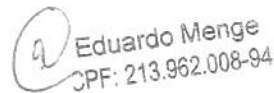
RG:

244949165

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

Proposta para Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários no Mercado de Capitais Local no valor de aproximadamente R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões reais), datado de 14 de janeiro de 2015.

12 / 14


Eduardo Menge
CPF: 213.962.008-94



ANEXO I – TERMOS E CONDIÇÕES GERAIS DA EMISSÃO

Não se pretende aqui descrever todos os termos e condições da Oferta, nem sugerir a redação exata, detalhada e final das cláusulas da documentação a ser oportunamente celebrada, as quais deverão observar os conceitos e definições aqui circunscritos e estabelecidos, exceto se de outra forma for, de boa-fé, acordado pelas Partes em momento futuro.

Emissora	A ser definida de comum acordo entre as Partes
Cedente	Pacificus 47 Empreendimentos Imobiliários S/A
Sacado	BRF S.A.
Lastro	Créditos de recebíveis imobiliários oriundos de contrato de locação atípico firmado com a BRF S.A. ("BRF") para utilização de centro de armazenagem e distribuição localizado em Itaitinga (CE) ("Imóvel" e "Contrato BTS", respectivamente).
Coordenador Líder	Banco Bradesco BBI S.A.
Valor da Emissão	Aproximadamente R\$ 68.000.000,00 (sessenta e oito milhões de reais), na Data de, sendo limitado a (i) LTV Máximo e (ii) o valor presente do fluxo de aluguel esperado durante o período securitizado.
Valor do Aluguel	R\$ 657.191,26 (seiscentos e cinquenta e sete mil, cento e noventa e um reais e vinte e seis centavos), desde agosto de 2015, a ser reajustado pelo IGP-M mensal até o mês anterior a liquidação do CRI.
Destinação de Recursos	Pagamento da totalidade e/ou percentual do valor de construção do Imóvel.
Valor Nominal Unitário e Quantidade	A ser definido.
Data de Emissão e Data de Liquidação	A ser definida, em comum acordo entre as Partes.
Número de Séries	A Emissão será realizada em uma única série.
Prazo	190 (cento e noventa) meses, a contar da Data de Emissão.
Carência	12 (doze) meses, a contar da Data de Emissão.
Pagamento de Principal e Juros	178 (cento e setenta e oito) parcelas mensais e consecutivas, a partir do término do período de Carência.
Indexador	Índice Geral de Preços do Mercado– IGP-M/FGV.
Taxa Teto do Bookbuilding	NTN-B 2022 acrescida de spread de 95 (noventa e cinco) bps Após a precificação da operação, será desconsiderado o IPCA, sendo que este será substituído pelo IGP-M/FGV
Garantias do CRI	(i) Alienação fiduciária do Imóvel ("Alienação Fiduciária"); (ii) Fiança do Bradesco até a obtenção do Habite-se e aceite integral do Imóvel, com início do prazo locatício;
Fundo de Reserva	Constituição de fundo de reserva que deverá ser deduzido do pagamento do preço de



cessão com a finalidade de:

- (i) Fundo I: arcar com os custos e despesas que a Emissora vier a ter durante a vigência dos CRI;
- (ii) Fundo II: montante equivalente a 3 (três) meses do Valor do Aluguel para arcar com eventual descasamento entre a carência do CRI e o início de recebimento do aluguel pela BRF;

Vencimento Antecipado e Recompra Compulsória

Hipóteses de vencimento antecipado da Emissão normalmente praticadas pelo mercado para este tipo de operação e usualmente adotadas pelo Bradesco BBI em operações desta espécie de valor mobiliário, em linha com CRI anteriormente emitido pela TRX Securitizadora cujo risco adjacente era a própria BRF.

Forma de Desembolso

O Valor da Emissão será desembolsado em única data, na data da liquidação financeira a ser definida de comum acordo entre as Partes.

Regime de Emissão e Distribuição do CRI

Os CRIs serão distribuídos mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM 476, em regime de garantia firme de colocação, desde que cumpridas as condições precedentes estabelecidas na Proposta, além de todos os aspectos legais necessários.

Registro dos CRIs

A Emissão será registrada para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na CETIP e/ou BMF&BOVESPA.

Resgate Antecipado:

O Financiamento Imobiliário poderá ser resgatado a partir do 36^a mês, mediante notificação do Financiador e o pagamento do saldo devedor atualizado acrescido de prêmios de pré-pagamento, conforme tabela abaixo:

Data do Resgate Antecipado (a contar da Data de Emissão)	Prêmio de Resgate
4º ao 6º ano	3,00% (três por cento)
7º ano ao 9º ano	2,00% (dois por cento)
10º ao 12º ano	1,00% (um por cento)
13º ao 15º ano	0,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento)

Obrigações de Fazer e Não Fazer

Obrigações de Fazer e Não Fazer da Emissão normalmente praticadas pelo mercado para este tipo de operação e usualmente adotadas pelo Bradesco BBI em operações desta espécie de valor mobiliário, em linha com CRI anteriormente emitido pela TRX Securitizadora cujo risco adjacente era a própria BRF. Em linha com o que existe atualmente no CRI anterior.

Outras Obrigações e Condições

Outras Obrigações e Condições da Emissão normalmente praticadas pelo mercado para este tipo de operação e usualmente adotadas pelo Bradesco BBI em operações desta espécie de valor mobiliário, em linha com CRI anteriormente emitido pela TRX Securitizadora cujo risco adjacente era a própria BRF. Em linha com o que existe atualmente no CRI anterior.