

LOGBRAS

**Proposta para estruturação, coordenação e
distribuição pública de CRI**



Bradesco BBI

21 de janeiro de 2014

CONFIDENCIAL





São Paulo, 21 de janeiro de 2014.

À

Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A.

A/C: Sr. Luiz Augusto Faria do Amaral

Sra. Bárbara Munin

Ref.: Proposta para Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública de Valores Mobiliários no Mercado de Capitais Local.

Em conformidade com nossos entendimentos, o Banco Bradesco BBI S.A. ("Bradesco BBI" ou "Coordenador Líder") tem a satisfação de apresentar à Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Logbras" ou "Companhia") os termos e condições para estruturar, coordenar e distribuir, publicamente, em regime de garantia firme de colocação, Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), no montante de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), lastreados em recebíveis imobiliários decorrentes de Contrato de BTS, conforme definido abaixo, com a BRF – Brasil Foods S.A. ("BR Foods" 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") ("Oferta" ou "Emissão" e "Proposta", respectivamente).

A Emissão será estruturada de acordo com as disposições (i) da Instrução nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Instrução 400" ou "ICVM 400" e "CVM", respectivamente), e (ii) da Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004 conforme alterada ("Instrução 414" ou "ICVM 414" e, em conjunto com a Instrução 400, a "Regulamentação CVM").

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

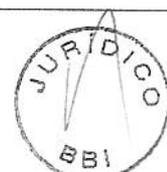
A Companhia, a Securitizadora e o Bradesco BBI, quando referidos em conjunto, serão simplesmente referidos nesta Proposta como "Partes".

I. Entendimento da Situação

- (i) A Logbras é proprietária de um centro de distribuição localizado em Salvador (BA) ("Imóvel" ou "CD"), com área de terreno de cerca de 151.000,00 m² (cento e cinquenta mil metros quadrados), área locável de aproximadamente 30.690,00 m² (trinta mil e setecentos metros quadrados);
- (ii) O valor estimado do Imóvel, a ser confirmado em laudo de avaliação específico, é de aproximadamente R\$ 190.000.000,00 (cento e noventa milhões de reais);
- (iii) Atualmente, o imóvel está locado para a BR Foods, por meio de um contrato atípico com prazo de 15 (quinze) anos, assinado em 13 de outubro de 2011 e cujo primeiro aluguel passará a ser devido a partir de março de 2014 (inclusive), no valor de R\$ 1.378.510,00 (um milhão trezentos e setenta e oito mil, quinhentos e dez reais) ao mês ("Contrato de *built-to-suit*" ou "Contrato de BTS" ou "BTS");
- (iv) Para a construção do Imóvel, a Logbras emitiu debêntures e CCBs no montante de R\$ 14.000.000 (catorze milhões de reais) e R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais), respectivamente, como empréstimo ponte. Atualmente, o saldo das debêntures e das CCBs é de cerca de R\$ 118.000.000,00 (cento e dezoito milhões de reais) ("Saldo do Empréstimo Ponte");

(v) A Logbras gostaria de realizar a antecipação de seus Créditos Imobiliários com o objetivo de amortizar o Saldo do Empréstimo Ponte; e

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL



- (vi) O Bradesco BBI tem interesse em contribuir com os objetivos estratégicos de longo prazo da Logbras e de seus acionistas participando de todas as etapas da estruturação, coordenação e distribuição pública do CRI.

II. 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:

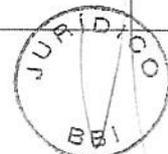
- (i) Coordenação, em conjunto com a Companhia e a Securitizadora, do processo de auditoria legal ("Due Diligence") a ser realizado pelos Assessores Legais (conforme definido abaixo);
- (ii) Revisão, em conjunto com a Companhia e a Securitizadora, da documentação necessária à Emissão, a qual será elaborada pelos Assessores Legais;
- (iii) Assessoria à Companhia e a 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) 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;
- (v) Realização do procedimento de *Bookbuilding* e recebimento e processamento de todos os pedidos de subscrição da Emissão;
- (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 financeira da Oferta, de forma a conferir maior segurança à estrutura pretendida, bem como para permitir ao Coordenador Líder e a Contratante 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 Contrato de BTS ("Imóveis") quaisquer lançamentos de débitos fiscais; (ii) não há sobre os Imóveis 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 os Imóveis 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;

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;
- VIII. das informações relevantes da Companhia e a Securitizadora, que deverão constar do prospecto da Oferta; e
- IX. Outras condições usuais para uma operação como a tratada nesta Proposta.

C. Assessoria Jurídica

A Companhia, em comum acordo com o Coordenador Líder, deverá contratar escritório de advocacia de renomada reputação e reconhecida competência em oferta pública de valores mobiliários no mercado nacional para assessorar o Coordenador Líder em todas as etapas necessárias para a realização da Emissão ("Assessor Legal"). A contratação do Assessor Legal será feita à expensa exclusiva da Companhia.

O Assessor Legal deverá realizar pelo menos os seguintes serviços no âmbito da Emissão: (a) preparação de toda a documentação da Emissão; (b) levantamento de todos os documentos referentes ao processo de Due Diligence; (c) realização do procedimento de Due Diligence, por meio da solicitação e avaliação de informações recebidas das partes envolvidas na Emissão, devendo notificar o Coordenador Líder, a Securitizadora e a Companhia acerca de qualquer aspecto verificado que possa ameaçar a legalidade, validade e exequibilidade da Emissão ora estruturada e/ou a cessão dos Créditos Imobiliários que a lastreiam; (d) preparação de todos os documentos societários da Companhia e da Securitizadora necessários à realização da Emissão; (e) revisão de toda a documentação da Emissão em conjunto com a Companhia, devendo participar das reuniões e conferências telefônicas destinadas à discussão de tais documentos; (f) emissão de legal opinion endereçada ao Coordenador Líder atestando a legalidade, validade e exequibilidade de todos os documentos referentes à Emissão, bem como atestando a capacidade de todos os signatários das partes envolvidas na Emissão; e (g) qualquer outra tarefa atribuída ao Assessor Legal pelas partes.

Os documentos preparados pelo Assessor Legal contarão com a aprovação do Coordenador Líder, da Securitizadora e da Companhia e de seus respectivos departamentos jurídicos.

D. Contratação de agência de *rating* e consultoria especializada em avaliação de Imóvel

As Partes escolherão, em comum acordo, uma agência de classificação de risco, entre a McGraw-Hill Interamericana do Brasil Ltda. ("Standard & Poor's"), a Fitch Ratings Brasil Ltda. ("Fitch Ratings") e a Moody's América Latina Ltda. ("Moody's"), para confeccionar súmula de classificação de risco para a Emissão ("Agência de Classificação de Risco" e "Rating", respectivamente) e contratação de empresa de avaliação independente especializada em avaliação de imóveis, de reconhecida reputação ("Consultoria Especializada em Avaliação de Imóvel" e "Avaliação do Imóvel", respectivamente), que deverá ser contratada às expensas exclusivas da Companhia.

E. 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 que não se baseará na consultoria prestada pelo Coordenador Líder no tocante a questões tributárias, jurídicas ou contábeis, e que está buscando e se baseará em consultorias prestadas por próprios profissionais e consultores para tais questões e realizarão análise e decisões independentes no que se referem à Oferta.

III. 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 *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*.

IV. 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\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), na data de emissão ("Garantia Firme"). As condições de Garantia Firme poderão ser revistas, de acordo com a cláusula de Market Flex, abaixo.

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 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 (ainda que já tenha sido realizado processo de Bookbuilding), 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 o Bradesco BBI na condição de coordenador líder.

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, se assim for estabelecido pela CVM.

V. Market Flex

O Coordenador Líder reserva-se o direito de, a qualquer momento, até a concessão do registro de Oferta pela CVM, requerer à Companhia modificações que contemplem, sem todavia se limitar, os 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, esta Proposta ou o contrato de colocação que a substituir será automaticamente rescindido ("Market Flex").

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.

VI. 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 de Garantia Firme (independentemente de seu exercício)	1,00% (um por cento)

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")

Adicionalmente, objetivando incentivar um maior comprometimento dos Canais de Distribuição e visando otimizar o preço final da emissão, será devido uma comissão de 1,10% (um inteiro e dez centésimos por cento), calculada sobre o valor total dos CRIs emitidos, com base no preço de subscrição atualizado ("Comissionamento do Canal", e em conjunto com o Comissionamento da Oferta e Comissionamento de Performance, "Comissionamento Geral da Oferta").

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.

Adicionalmente, 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 resilição 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\$ 500.000,00 (quinhentos 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.

VII. 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 tentativo 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, Assessores Legais etc), 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 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. Uma estimativa das despesas é apresentada no Anexo II a esta Proposta.

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 etc., 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 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.

VIII. Condições Precedentes

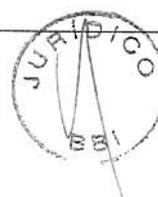
O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, dos deveres e obrigações referentes à Oferta assumidas na presente Proposta, está condicionado, de forma indicativa e não exaustiva, ao atendimento das seguintes condições:

- I. contratação e remuneração, pela Companhia, dos prestadores de serviços relacionados à realização da Oferta, que incluem mas não se limitam à Securitizadora, Agência de Classificação de Risco, Consultoria Especializada em Avaliação de Imóvel, Assessores Legais, agente fiduciário, auditores independentes, agência de publicidade, 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;

- II. 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 Assessores Legais 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;
- III. realização e conclusão satisfatória, por parte do Coordenador Líder e dos Assessores Legais, 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;
- IV. 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;
- V. celebração e registro perante os órgãos competentes de todos os instrumentos relativos à emissão dos CRI e à Oferta, incluindo aqueles relativos à constituição e formalização de garantias, se aplicável, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder;
- VI. 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;
- VII. 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;
- VIII. 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;
- IX. cumprimento, pela Companhia, de todas as suas obrigações previstas nesta Proposta e nos demais documentos relativos à Oferta;
- X. 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;
- XI. 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;
- XII. 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 Prospecto, do Termo de Securitização e dos demais documentos da Oferta;
- XIII. 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 irretroatável, 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;



ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL



- XIV. assinatura do contrato de distribuição entre a Securtizadora e o Coordenador Líder, em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes, que conterà, entre outras, as cláusulas e condições constantes desta Proposta, bem como o encaminhamento dos documentos de representação da Companhia;
- XV. apresentação ao Coordenador Líder de opinião legal emitida pelos Assessores Legais, 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;
- XVI. obtenção do registro da Emissão perante a CVM e qualquer órgão regulador ou autorregulador, se necessário;
- XVII. obtenção de classificação de risco (*rating*) para a Oferta correspondente a uma nota igual "AAA" (escala nacional – Brasil), fornecida por uma agência de classificação de riscos de atuação internacional, a ser escolhida entre a Standard & Poor's, a Fitch Ratings e a Moody's;
- XVIII. 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;
- XIX. o valor de avaliação do Imóvel terá que ser de, no mínimo, 70,0% (setenta por cento) cento do Valor de Emissão; e
- XX. 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.

IX. 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.

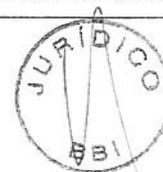
A Companhia, conforme o caso, realizará os pagamentos devidos conforme este item dentro de 03 (três) dias úteis a contar do recebimento da respectiva comunicação enviada pelo Coordenador Líder.

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

X. 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 da BR Foods;

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.

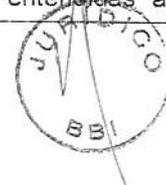
Caso a presente Proposta venha a ser resilida por vontade única e exclusiva da Companhia, esta reembolsará o Coordenador Líder por todas as despesas comprovadamente incorridas referentes à Emissão e, além disso, pagará ao Coordenador Líder a remuneração referente à Comissão de Descontinuidade, no prazo 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 irretroatável, dentro do seu Prazo de Vigência (conforme definido abaixo).

XI. 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 "Afiladas") 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.

XII. 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 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 a 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.

XIII. 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.



XIV. 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.

XV. Prazo de Validade e Forma de Aceitação

Os termos desta Proposta são válidos até 12 de Fevereiro de 2014 ("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 pelo prazo de 1 (um) ano.

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,

Mauro Tukiayama

Banco Bradesco BBI S.A.

Gustavo Massayuki Miwa

De acordo em 12 / 02 / 2014

Luiz Augusto F. de Amaral
287.209.408-31
Diretor

Jose Aves Neto
Logbras Saivador Empreendimentos Imobiliários S.A.
RG: 27.544.132-5
CPF: 277.920.228-97

Testemunhas:

Lucas Ribeiro Salomão

Nome: Lucas Ribeiro Salomão

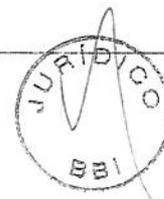
RG: 44325006-6

Laura Gontijo de Vasconcelos

Nome: Laura Gontijo de Vasconcelos

Nome:

RG: MG 12942977



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:	Securitizadora de créditos imobiliários a ser definida, em comum acordo entre as Partes.
Cedente:	Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Logbras" ou "Companhia").
Sacado:	BRF – Brasil Foods S.A. ("BR Foods" ou "Sacado").
Lastro:	Contratos de locação atípica entre a Logbras e a BR Foods.
Coordenador Líder:	Bradesco BBI.
Valor da Emissão:	Aproximadamente R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais), na data de emissão, limitado a um <i>Loan-to-value</i> máximo de 70,0% (setenta por cento) considerando o valor do Imóvel.
Valor do Aluguel:	R\$ 1.378.510,00 (um milhão trezentos e oito mil, quinhentos e dez reais) ao mês, sendo certo que o montante a ser securitizado será o valor do aluguel líquido, levando-se em consideração os impostos e despesas operacionais da Cedente.
Destinação de Recursos:	Adequação da estrutura de capital da Companhia, com amortização do Saldo do Empréstimo Ponte.
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:	Até 180 (cento e oitenta) meses, contatos da Data de Emissão, a ser validado de acordo com o prazo remanescente do Contrato BTS.
Pagamento de Principal e Juros:	Até 166 (cento e sessenta e seis) parcelas mensais, devidas em cada data de aniversário, por meio de amortizações constantes de acordo com a tabela <i>Price</i> , a ser validado de acordo com o prazo remanescente do Contrato BTS.
Indexador:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE.
Taxa Teto do Bookbuilding:	NTN-B 2022 + 110 bps
Rating:	"AAA", ou rating equivalente, atribuído pela Standard & Poor's, Moody's América Latina ou Fitch Ratings.
Garantias do CRI:	Alienação fiduciária do Imóvel – <i>Loan-to-value</i> máximo de 70,0% (setenta por cento) considerando o valor do Imóvel.
Vencimento Antecipado e Recompra Compulsória:	As hipóteses de vencimento antecipado da Emissão e recompra compulsória do lastro serão as normalmente praticadas pelo mercado para este tipo de operação e usualmente adotadas pelo Coordenador Líder em operações desta espécie de valor mobiliário,

ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

	<p>incluindo, mais não se limitando a: (i) vedação de contratação de novas dívidas; (ii) venda de ativos; (iii) alteração no controle societário da Companhia; (iv) qualquer forma de distribuição de resultados para os acionistas antes do pagamento das parcelas devidas no mês.</p>
Forma de Desembolso:	<p>O Valor da Emissão será desembolsado em única data, na data da liquidação financeira a ser definida de comum acordo entre as Partes.</p>
Regime de Emissão e Distribuição do CRI:	<p>Os CRIs serão distribuídos mediante oferta pública, nos termos da Instrução CVM 400, em regime de garantia firme de colocação, desde que cumpridas as condições precedentes estabelecidas na Proposta, além de todos os aspectos legais necessários.</p>
Registro dos CRIs:	<p>A Emissão será registrada para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na CETIP e/ou BMF&BOVESPA.</p>
Repactuação:	<p>Não haverá.</p>
Resgate Antecipado:	<p>O CRI poderá ser resgatado a partir do 3º (terceiro) ano (inclusive), a contar da data de emissão, mediante notificação aos detentores do CRI com no mínimo 10 (dez) dias úteis de antecedência, mediante o pagamento do saldo devedor atualizado acrescido de prêmios de pré-pagamento de 3,00% (três por cento) no 3º (terceiro) ano reduzindo-se linearmente até 1,00% (um por cento) no 15º (décimo quinto) ano, a contar da data de emissão.</p>
Obrigações de Fazer e Não Fazer	<p>Definição das obrigações de fazer e não fazer da Companhia e da Securitizadora em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e seus Assessores Legais, bem como as usuais de mercado para este tipo de operação de acordo com a estrutura acordada para a Emissão dos CRI.</p>
Outras Obrigações e Condições:	<p>Outras obrigações poderão ser definidas com base em práticas de mercado.</p>

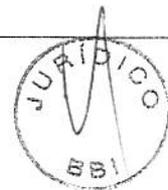
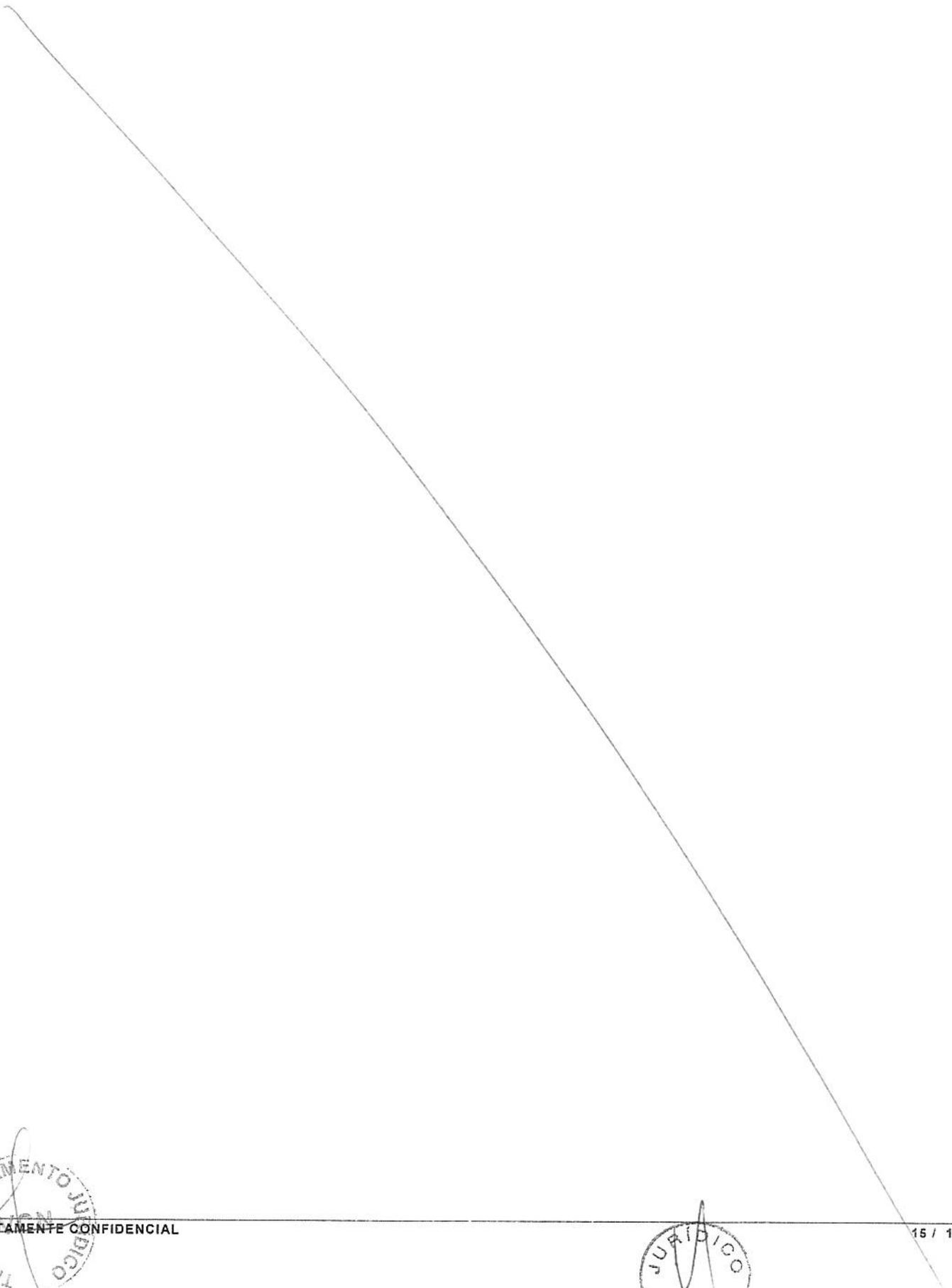


Bradesco BBI



Bradesco
Corporate

EMIÇÃO DE CRI VIA ICVM 400



ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

ANEXO II – CUSTOS ESTIMADOS

Os custos apresentados são estimados e meramente informativos, não cabendo ao Coordenador Líder qualquer responsabilidade sobre os valores aqui apresentados.

Custos Flat Estimados	
Comissões e Despesas	Custo Total (R\$) sem Gross Up
Assessoria Jurídica ⁽¹⁾	150.000
Registro na CVM ⁽¹⁾	82.870
Registros CETIP	15.829
Despesas com Publicações e Prospectos ⁽¹⁾	150.000
Auditoria Externa ⁽¹⁾	30.000
Agência de Rating ⁽¹⁾	40.000
Companhia Securitizadora ⁽¹⁾	1.300.000
Agente Fiduciário ⁽¹⁾	15.000
Banco Liquidante e Escriturador ⁽¹⁾	500
Custódia CCI ⁽¹⁾	15.000
Despesas com "RoadShow" ⁽¹⁾	30.000
Taxa ANBIMA	10.800
Despesas Gerais ("out-of-pocket") ⁽¹⁾	15.000

Custos Periódicos Estimados	
Comissões e Despesas	Custo Anual (R\$) sem Gross Up
Agente Fiduciário ⁽¹⁾	20.000
Banco Liquidante e Escriturador ⁽¹⁾	25.000
Companhia Securitizadora ⁽¹⁾	24.000
Agência de Rating ⁽¹⁾	40.000
Custódia CCI ⁽¹⁾	5.000

⁽¹⁾ Despesas totalmente negociáveis, ficando a companhia livre para cotação e negociação dos preços com esses prestadores de serviço.

⁽²⁾ Não estão incluídos os custos decorrentes do comissionamento ao Coordenador Líder.