

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 6ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BETA SECURITIZADORA S.A.

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BETA SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, Vila Olímpia, CEP 04552-080, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.021.459/0001-10, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente “Emissora”; e

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, situada na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, doravante designada simplesmente como “Agente Fiduciário”.

A Emissora e o Agente Fiduciário, doravante denominados em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”, firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo de Securitização da Expansão”), para vincular os Créditos Imobiliários da Expansão, representados pela CCI Expansão, abaixo definidos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 2ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97 e suas alterações posteriores, a Instrução CVM nº 476, as deliberações das Reuniões do Conselho de Administração da Emissora, realizadas em 02 de maio de 2012, bem como as seguintes cláusulas e condições.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, além daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

17
4

<u>“Agente Fiduciário”:</u>	Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u>	A alienação fiduciária dos Imóveis que a Cedente se comprometeu a outorgar no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do cancelamento das hipotecas que recaem sobre os Imóveis Hipotecados, em garantia de (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato Atípico de Locação e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória, ao pagamento da Multa Indenizatória, conforme definidas no Contrato de Cessão;
<u>“Banif” ou “Coordenador Líder”:</u>	Banif Banco de Investimento (Brasil) S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.753.740/0001-58;
<u>“CCI Totais”:</u>	A CCI e a CCI Expansão, quando mencionadas em conjunto;
<u>“CCI”:</u>	Cédula de Créditos Imobiliários fracionária, emitida sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Atípico de Locação, na data de sua emissão;
<u>“CCI Expansão”:</u>	Cédula de Créditos Imobiliários fracionária, emitida sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, por meio da Escritura de Emissão da Expansão, para representar os

23


Créditos Imobiliários da Expansão decorrentes do Terceiro Aditamento, na data de sua emissão;

- “Cedente”: Kozmus 18 Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.919.509/0001-11;
- “CRI”: Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 2ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários vinculados por meio da celebração do Termo de Securitização, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;
- “CRI Expansão”: Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 2ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários da Expansão vinculados por meio da celebração deste Termo de Securitização da Expansão, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;
- “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes”: A cessão fiduciária dos direitos creditórios que eventualmente sobejarem após o procedimento de excussão da Alienação Fiduciária de Imóveis que a Cedente se comprometeu a constituir no mesmo prazo da Alienação Fiduciária de Imóveis;
- “CETIP”: CETIP S.A. - Mercados Organizados, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira;
- “Condições Precedentes”: Condições previstas no item 3.3. do Contrato de Cessão da

Expansão, que devem ser atendidas pela Cedente antes do pagamento pela Emissora do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários da Expansão;

“Conta Centralizadora”: Conta corrente n.º 73793-9 mantida pela Emissora em nome do Patrimônio Separado, na agência n.º 0185 do Banco Itaú Unibanco S.A. (n.º 341), na qual serão creditados pela Devedora, durante a vigência dos CRI e dos CRI Expansão, os pagamentos dos Créditos Imobiliários, bem como dos Créditos Imobiliários da Expansão, respectivamente;

“Conta de Liquidação”: Conta corrente n.º 17530-4 mantida pela Emissora em nome do Patrimônio Separado, na agência n.º 0185 do Banco Itaú Unibanco S.A. (n.º 341), na qual serão transferidos, pela Emissora, os recursos relativos aos Créditos Imobiliários Expansão existentes na Conta Centralizadora;

“Contrato Atípico de Locação”: *Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças* firmado em 20 de janeiro de 2011, e aditado em 01 de fevereiro de 2011 (“Primeiro Aditamento”); em 18 de agosto de 2011 (“Segundo Aditamento”), em 23 de fevereiro de 2012 (“Terceiro Aditamento”) e em 15 de junho de 2012 (“Quarto Aditamento”), entre a Cedente, Devedora e a Kozmus 17, na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual a Cedente se obrigou a: (i) adquirir os Imóveis; (ii) reformar/adaptar uma edificação para a instalação e operação de um *Call Center*, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora, a ser implementado sobre os Imóveis, (iii) realizar a Expansão do *Call Center*, adequado às necessidades da Devedora, de acordo com o Terceiro Aditamento; e (iv) locar o Empreendimento à Devedora, pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definida no parágrafo

primeiro do item 5.7 do Contrato Atípico de Locação e no item 1.4 do Segundo Aditamento;

“Contrato de Cessão da Expansão”:

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças firmado em 01 de agosto de 2012, sob condição suspensiva, entre a Cedente e a Emissora, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários da Expansão representados pela CCI Expansão à Emissora;

“Contrato de Cessão”:

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças firmado em 24 de outubro de 2011, sob condição suspensiva, entre a Cedente, a Emissora e o Banif, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI à Emissora;

“Contrato de Distribuição da Expansão”:

O Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 2ª Emissão da Beta Securitizadora S.A., celebrado entre o Coordenador Líder e a Emissora em 01 de agosto de 2012;

“Créditos Imobiliários Totais”:

Os Créditos Imobiliários e os Créditos Imobiliários da Expansão, quando mencionados em conjunto;

“Créditos Imobiliários”:

(i) Os aluguéis mensais e postecipados, no valor de R\$ 348.682,10 (trezentos e quarenta e oito mil, seiscentos e oitenta e dois reais e dez centavos), atualizado anualmente, ou na menor periodicidade permitida por lei, no mês de setembro de cada ano com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado com base no número índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício (agosto de 2011) e o número índice do IPCA/IBGE relativo ao mês de agosto de cada ano,

observada a possibilidade de substituição desse índice no caso de extinção ou caso seja considerado legalmente inaplicável, conforme previsto no item 11.2 do Contrato Atípico de Locação; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, em virtude do Contrato Atípico de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato Atípico de Locação;

“Créditos Imobiliários da Expansão”:

(i) Os aluguéis mensais e postecipados referentes à Expansão, no valor de R\$ 37.412,76 (trinta e sete mil, quatrocentos e doze reais e setenta e seis centavos). Posteriormente à Data de Início do Prazo Locatício da Expansão, o referido Aluguel da Expansão será reajustado até o mês de setembro de 2012, tendo como base o índice do IPCA/IBGE acumulado entre o mês de abril de 2012 (publicado em maio de 2012) e o mês de agosto de 2012 (publicado em setembro de 2012), para o pagamento em 01 de outubro de 2012, quando então passará a ser atualizado anualmente, ou na menor periodicidade permitida em lei, e conjuntamente com o restante do aluguel originariamente devido em razão do Contrato Atípico de Locação; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Emissora, em virtude do Terceiro e Quarto Aditamentos ao Contrato Atípico de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato Atípico de Locação;

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários;



“ <u>Data de Aniversário</u> ”:	É o dia 01 (um) do mês de outubro ou o primeiro Dia Útil seguinte, caso o dia 01 (um) não seja Dia Útil. A primeira data de aniversário será no dia 01 de outubro de 2012;
“ <u>Data de Início do Prazo Locatício</u> ”	01 de setembro de 2011;
“ <u>Data de Início do Prazo Locatício da Expansão</u> ”:	01 de maio de 2012;
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Primeiro Dia Útil de cada mês a partir de setembro de 2012 até a Data de Vencimento;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	01 de setembro de 2021;
“ <u>Devedora</u> ”:	Atento Brasil S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, nº 14171, 2º, 3º, 4º andares, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	O Contrato Atípico de Locação e seus aditamentos, a Escritura de Emissão da Expansão, o Contrato de Cessão da Expansão, o presente Termo de Securitização da Expansão, o Contrato de Distribuição da Expansão e os Boletins de Subscrição dos CRI Expansão, entre outros documentos que venham a integrar a oferta, quando mencionados em conjunto;
“ <u>Emissão</u> ”:	A presente emissão dos CRI Expansão, que constitui a 6ª Série da 2ª Emissão da Emissora;

7



<u>“Empreendimento”:</u>	Os Imóveis, <i>Call Center</i> e a Expansão, quando mencionados em conjunto;
<u>“Escritura de Emissão”:</u>	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , representativa dos Créditos Imobiliários, firmado em 24 de outubro de 2011 e posteriormente aditado por meio do <i>Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , firmado em 01 de agosto de 2012, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, conforme disposto na Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004;
<u>“Escritura de Emissão da Expansão”:</u>	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Fracionária, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural</i> , representativa dos Créditos Imobiliários da Expansão, firmado em 01 de agosto de 2012;
<u>“Eventos de Amortização Extraordinária”:</u>	Eventos de amortização extraordinária do Patrimônio Separado descritos na Cláusula Décima Quinta abaixo;
<u>“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”:</u>	Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado dos CRI Expansão descritos no item 4.1.20 da Cláusula Quarta, abaixo;
<u>“Eventos de Vencimento Antecipado”:</u>	Eventos de vencimento antecipado dos CRI Expansão descritos no item 4.1.19 da Cláusula Quarta, abaixo;
<u>“Expansão”:</u>	A ampliação do <i>Call Center</i> , sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora, a ser implementado sobre os Imóveis, na forma prevista no Terceiro Aditamento;
<u>“Imóveis”:</u>	Os imóveis que se encontram localizados (a) na Rua João Vicente, nº 187 (Rua Dona Clara, nº 118); (b) Rua Ewbank da

Câmara, nº 48, e (c) Rua Ewbank da Câmara, nº 42, no Bairro de Madureira, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, matriculados, respectivamente, sob os nº 75.797, 26.931 e 97.810, todas do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ, pertencendo à Kozmus 17 os direitos aquisitivos de sua propriedade e à Emissora os direitos aquisitivos de seu direito real de superfície;

“Instituição Custodiante”: Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada;

“Instrução CVM nº. 414”: Instrução da CVM nº. 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada;

“Instrução CVM nº. 476”: Instrução da CVM nº. 476, de 16 de janeiro de 2009;

“Promessa de Venda e Compra”: Instrumento registrado na matrícula dos Imóveis, pelo qual a Cedente e a Kozmus 17 comprometeram-se a adquirir, respectivamente, o direito real de superfície e a propriedade residual dos Imóveis, contra o pagamento do preço ajustado em favor da C.C.I.C. ENTREPÓSITO FRIGORÍFICO LTDA., proprietária dos Imóveis, sendo que tal contrato formalizou a imissão da Cedente na posse definitiva dos Imóveis;

“IPCA/IBGE”: Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;

“Kozmus 17”: Kozmus 17 Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.919.425/0001-88;

“Lei nº. 10.931/04”: Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;

<u>“Lei nº. 9.514/97”:</u>	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada;
<u>“Patrimônio Separado”:</u>	À totalidade dos Créditos Imobiliários da Expansão submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº. 9.514/97;
<u>“Período de Capitalização”:</u>	É o número de Dias Úteis compreendidos entre (i) a Data de Emissão e a primeira Data de Pagamento; ou (ii) a Data de Pagamento do mês imediatamente anterior e a respectiva Data de Pagamento. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade;
<u>“Regime Fiduciário”:</u>	Regime patrimonial instituído pela Lei nº 9.514/97, que segrega os Créditos Imobiliários da Expansão que lastreiam a emissão dos CRI Expansão do patrimônio da companhia securitizadora até o pagamento integral dos respectivos certificados, isentando os créditos de ações ou execuções de credores da companhia securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
<u>“Termo de Securitização”:</u>	Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A. celebrado entre a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. e a Emissora, em 24 de outubro de 2011, lastreados nos Créditos Imobiliários;
<u>“Termo de Securitização da Expansão”:</u>	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 6ª série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis

Imobiliários da Beta Securitizadora S.A., lastreados nos Créditos Imobiliários da Expansão;

“Titular(es) dos CRI”: Titular dos CRI lastreados nos Créditos Imobiliários; e

“Titular(es)” dos CRI Expansão”: Titular dos CRI lastreados nos Créditos Imobiliários da Expansão.

1.2. CONSIDERANDO QUE:

- a) a Cedente, dentre suas atividades, investe no mercado imobiliário, com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos para locação a terceiros, consistentes na aquisição do direito de propriedade de terrenos e construção de empreendimentos sob medida para o uso do futuro locatário;
- b) a Atento Brasil S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79 (“Devedora”) tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Estatuto Social, a prestação de serviços de *call center*;
- c) a Devedora desejando expandir suas atividades, sem investir na aquisição de terreno, edificações e benfeitorias, decidiu que a Cedente, por ser inerente às suas atividades, poderia, assim, viabilizar o interesse da Devedora, mediante a locação, por parte da Cedente de bem imóvel para instalação e operação de um *call center* localizado no Município do Rio de Janeiro, RJ;
- d) para fins de atender à demanda da Devedora referida no considerando anterior, a Devedora identificou os imóveis localizados no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na (a) Rua João Vicente, nº 187 (Rua Dona Clara, nº 118); (b) Rua Ewbank da Câmara, nº 48, e (c) Rua Ewbank da Câmara, nº 42, no Bairro de Madureira, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, matriculados, respectivamente, sob os nº 75.797, 26.931 e 97.810, todas do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“Imóveis”);
- e) a Devedora celebrou com os proprietários anteriores uma opção exclusiva de compra,

declarando assim ser conhecedora de sua localização, medidas, confrontações e elementos topográficos, manifestando a Devedora, ainda, que os Imóveis são, nesses particulares, perfeitamente adequados ao atendimento de suas necessidades, quais sejam a instalação e operação de *call center*;

f) em 20 de janeiro de 2011, a Cedente, a Devedora e a Kozmus 17, firmaram o Contrato Atípico de Locação, sob condição suspensiva, de acordo com a Cláusula 1.2 do Contrato Atípico de Locação alterado em 01 de fevereiro de 2011 por meio do Primeiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (“Primeiro Aditamento”), em 18 de agosto de 2011 por meio do Segundo Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (“Segundo Aditamento”), em 23 de fevereiro de 2012 por meio do Terceiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (“Terceiro Aditamento”) e em 15 de junho de 2012 por meio do Quarto Aditamento ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças (“Quarto Aditamento”);

g) pelo Contrato Atípico de Locação e seus respectivos aditamentos, a Cedente e a Kozmus 17 se obrigaram a: (i) adquirir os Imóveis; (ii) reformar/adaptar uma edificação para a instalação e operação de um *Call Center*, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora, a ser implementado sobre os Imóveis, (iii) realizar a Expansão do Call Center, adequado às necessidades da Devedora, de acordo com o Terceiro Aditamento; e (iv) locar o Empreendimento à Devedora, pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definida no parágrafo primeiro do item 5.7 do Contrato Atípico de Locação e no item 1.4 do Segundo Aditamento;

h) em contraprestação à aquisição dos Imóveis, à construção do *Call Center* e à respectiva locação pelo prazo de 10 (dez) anos a contar da Data de Início do Prazo Locatício, que será considerado para todos os efeitos o dia 01 de setembro de 2011, a Devedora se comprometeu a pagar (i) mensal e postecipadamente, aluguéis no valor de R\$ 348.682,10 (trezentos e quarenta e oito mil, seiscentos e oitenta e dois reais e dez centavos) (“Aluguel”), atualizado anualmente no mês de setembro com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), calculado com base no número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Início do Prazo

Locatício (agosto de 2011) e o número-índice do IPCA/IBGE relativo ao mês de agosto de cada ano, observada a possibilidade de substituição desse índice no caso de extinção ou caso seja considerado legalmente inaplicável, conforme previsto no item 11.2 do Contrato Atípico de Locação; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, em virtude do Contrato Atípico de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato Atípico de Locação (os direitos creditórios mencionados nas alíneas “i” e “ii” deste considerando doravante denominados “Créditos Imobiliários”);

i) adicionalmente, em contraprestação à construção e locação da Expansão, a Devedora obrigou-se ao pagamento de (i) um aluguel adicional correspondente a R\$ 37.412,76 (trinta e sete mil, quatrocentos e doze reais e setenta e seis centavos), pelo prazo de 112 (cento e doze) meses, contado da data de início do prazo locatício da Expansão, qual seja 01 de maio de 2012 (“Data de Início do Prazo Locatício da Expansão”). Posteriormente à Data de Início do Prazo Locatício da Expansão. Posteriormente à Data de Início do Prazo Locatício da Expansão, o referido aluguel da Expansão será reajustado até o mês de setembro de 2012, tendo como base o índice do IPCA/IBGE acumulado entre o mês de abril de 2012 (publicado em maio de 2012) e o mês de agosto de 2012 (publicado em setembro de 2012), para o pagamento em 01 de outubro de 2012, quando então passará a ser atualizado anualmente, ou na menor periodicidade permitida em lei, e conjuntamente com o restante do aluguel originariamente devido em razão do Contrato Atípico de Locação; e (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, em virtude da Expansão, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato Atípico de Locação (“Créditos Imobiliários da Expansão” e, em conjunto com os Créditos Imobiliários, “Créditos Imobiliários Totais”);

j) nos termos do Contrato Atípico de Locação, a Devedora reconheceu que, desde que cumpridas todas as obrigações da Cedente em relação à aquisição dos Imóveis, estes serão adequados à sua respectiva destinação;

k) nos termos do item 12.1 do Contrato Atípico de Locação, à vista das peculiaridades

negociais acima expostas, a Cedente e a Devedora reconheceram que a relação jurídica estabelecida no Contrato Atípico de Locação extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual a ela não se aplicam, salvo quando expressamente mencionado pela Cedente e pela Devedora no Contrato Atípico de Locação, as disposições da Lei 8.245/91, especialmente mas não se limitando, àquelas previstas nos artigos 4º, 19 e 51 do citado diploma legal;

l) nos termos do Contrato Atípico de Locação, a Devedora declarou e reconheceu expressamente que, dada a atipicidade do Contrato Atípico de Locação, visto que os aluguéis (i) representam remuneração da Cedente pela aquisição dos Imóveis e realização da Obra, nos moldes determinados pela Devedora; (ii) representam remuneração pela locação pelo período de 10 (dez) anos; (iii) servirão de lastro para captação de recursos, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel. Diante disso, tanto a Cedente como a Devedora renunciaram, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245/91. A Devedora, por sua vez, reconheceu que, desde que cumpridas todas as obrigações da Cedente em relação à aquisição dos Imóveis, estes seriam adequados à sua respectiva destinação, conforme mencionado no considerando “c” acima;

m) em 10 de fevereiro de 2011, a Cedente, a Kozmus 17 e a promitente vendedora dos Imóveis celebraram Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra de Imóveis com Condições Resolutivas e Outras Avenças (“Promessa de Venda e Compra”) por meio do qual a proprietária C.C.I.C. ENTREPOSTO FRIGORÍFICO LTDA., sociedade comercial limitada com sede na Rua Dona Clara, n.º 118, Bairro Madureira, CEP 21310-030, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.223.355/0001-07 prometeu, em caráter irrevogável e irretratável, conceder à Cedente o direito real de superfície dos Imóveis pelo prazo de 10 (dez) anos, e à Kozmus 17 a propriedade residual dos Imóveis, mediante a celebração de *Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície*, por meio da qual os anteriores proprietários dos Imóveis outorgarão o direito real de superfície dos Imóveis à Cedente e a celebração de *Escritura Pública de Compra e Venda*, por meio da qual os anteriores proprietários do Imóvel alienarão à Kozmus 17 Empreendimentos Imobiliários S.A. a propriedade dos Imóveis deduzida do direito real de superfície;

n) pelo Primeiro Aditamento à Promessa de Venda e Compra, o atual proprietário dos

Imóveis formaliza a imissão da Cedente e da Kozmus 17 na posse dos Imóveis;

- o) em 17 de janeiro de 2012, a Promessa de Venda e Compra foi prenotada perante o 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ, e registrado em 19 de março de 2012 sob nº R. 13 na matrícula 26.931, R.21 na matrícula 75.797 e R.3 na matrícula 97.810;
- p) nos termos do item 20.1 do Contrato Atípico de Locação, durante a Obra, a Cedente exigiu a contratação de seguro para a construção do Empreendimento com cobertura de (i) Riscos de Engenharia; e de (ii) Responsabilidade Civil;
- q) a Devedora e a Cedente firmaram em 01 de fevereiro de 2011 o Primeiro Aditamento ao Contrato Atípico de Locação determinando (i) valor do aluguel mensal; e (ii) prazo para construção da Obra relativos ao *Call Center*;
- r) a Devedora contratou Seguro Patrimonial dos Imóveis, conforme item 20.2 do Contrato Atípico de Locação, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias da Data de Início do Prazo Locatício em 01 de setembro de 2011, e compromete-se a aumentar o valor da cobertura da apólice de Seguro Patrimonial para contemplar o valor atribuído à Expansão, conforme item 1.6 do Terceiro Aditamento;
- s) nos termos do Contrato Atípico de Locação, a Devedora apresentou fiança bancária com cobertura equivalente a 12 (doze) meses de locação, no prazo de até 60 (sessenta) dias da Data de Início do Prazo Locatício, conforme Cláusula 10 do Contrato Atípico de Locação, e ainda, deverá ampliar a fiança bancária para que a garantia seja equivalente a 12 (doze) meses da soma do Aluguel com o Aluguel Expansão;
- t) tendo em vista: (i) a necessidade da Devedora em ocupar e utilizar o Empreendimento, e (ii) que os imóveis objeto das matrículas nºs 75.797 e 26.931 do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ encontram-se hipotecados a terceiros ("Imóveis Hipotecados"), o que impede a conclusão de suas aquisições, de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus na forma estabelecida no Contrato Atípico de Locação, as Partes conjuntamente decidiram por iniciar as obras para execução dos projetos aprovados pela Devedora, mesmo não tendo sido formalizada a aquisição dos imóveis, conforme previsto no Segundo Aditamento;

- u) conforme Segundo Aditamento, as Partes deliberaram que a aquisição dos Imóveis somente será realizada após o cancelamento das hipotecas constantes nas matrículas dos Imóveis Hipotecados e da superação de outras eventuais pendências, e que tal fato não impede a ocupação do *Call Center* e o consequente início da plena vigência da locação, tendo sido consideradas superadas as condições suspensivas previstas no 1.2. do Contrato Atípico de Locação;
- v) em razão da superação das condições suspensivas previstas no 1.2. do Contrato Atípico de Locação foi determinado que a Data de Início do Prazo Locatício é o dia 01 de setembro de 2011, observado, ainda, que a Data de Início do Prazo Locatício da Expansão é o dia 01 de maio de 2012;
- w) a Cedente utilizará os recursos decorrentes do pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão da Expansão, para o pagamento dos custos e despesas de estruturação e colocação dos CRI Expansão (conforme abaixo definido);
- x) a Cedente é legítima titular dos Créditos Imobiliários da Expansão oriundos do Contrato Atípico de Locação;
- y) a Cedente emitiu 1 (uma) Cédula de Créditos Imobiliários integral, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários, porém, tal Cédula de Créditos Imobiliários passou a ser, através do *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*, firmado em 01 de agosto de 2012, fracionária e não mais integral (CCI), em decorrência da Expansão e consequente emissão de 1 (uma) nova Cédula de Créditos Imobiliários fracionária, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários da Expansão (CCI Expansão);
- z) a Cedente cedeu os Créditos Imobiliários da Expansão, ao passo que a Emissora os adquiriu, por meio da formalização do Contrato de Cessão da Expansão;
- aa) a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, devidamente registrada na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nos termos da Instrução CVM 414, de



30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada (“Instrução CVM 414”) e tem por objeto social a aquisição e a posterior securitização de créditos imobiliários, na forma do artigo 8º da Lei n.º 9.514/97;

ab) por meio do presente Termo de Securitização da Expansão, a Emissora vincula os Créditos Imobiliários da Expansão aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série de sua 2ª Emissão, nos termos da Lei nº 9.514/1997 (CRI Expansão);

ac) os CRI Expansão serão objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM nº 476/2009 (“Oferta”), em que o Banif figurará como instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Colocação, de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 2ª Emissão da Beta Securitizadora S.A.*, sob regime de melhores esforços de colocação, firmado, em 01 de agosto de 2012, entre a Emissora e o Coordenador Líder (“Contrato de Distribuição da Expansão”);

ad) isto posto, integram a Oferta todos os Documentos da Operação, e

ae) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da probidade, lealdade e boa-fé.

CLÁUSULA II - DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo de Securitização da Expansão a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários da Expansão, representados pela CCI Expansão, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula IV abaixo.

CLÁUSULA III - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

3.1. Os Créditos Imobiliários da Expansão vinculados à Emissão têm valor nominal, de R\$ 4.077.991,05 (quatro milhões, setenta e sete mil, novecentos e noventa e um reais e cinco centavos) na Data de Emissão da CCI Expansão.

3.2. Os Créditos Imobiliários da Expansão a serem pagos pela Devedora, suas respectivas datas de vencimento, a identificação completa dos Imóveis ao qual estão vinculados os Créditos Imobiliários da Expansão e as demais características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas nos Anexos I e II a este Termo de Securitização da Expansão.

3.3. A CCI Expansão que representa os Créditos Imobiliários da Expansão foi emitida sob a forma fracionária e escritural e está custodiada pela Instituição Custodiante da CCI Expansão, tendo sido devidamente registradas na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº. 10.931/04.

3.4. Os Créditos Imobiliários da Expansão e, por conseguinte, a CCI Expansão, têm seu valor principal atualizado monetariamente pelo IPCA/IBGE, nos termos do Contrato Atípico de Locação.

3.5. Os Créditos Imobiliários da Expansão foram transferidos à Emissora pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão da Expansão. A transferência da CCI Expansão para a Emissora foi realizada por meio de operação na CETIP.

3.6. Em razão da celebração do Contrato de Cessão da Expansão, a Emissora pagará à Cedente quando do atendimento das Condições Precedentes, o valor de R\$ 3.076.693,80 (três milhões, setenta e seis mil, seiscentos e noventa e três reais e oitenta centavos), nos termos do item 2.4. do Contrato de Cessão da Expansão.

CLÁUSULA IV - DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI EXPANSÃO

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários da Expansão, a Emissora emite o Certificado de Recebíveis Imobiliários que integra a 6ª Série da 2ª Emissão, com as características descritas a seguir.

4.1.1. Quantidade de CRI EXPANSÃO

Serão emitidos 9 (nove) Certificados de Recebíveis Imobiliários.

4.1.2. Valor Global da Série

4.1.2.1. A 6ª Série da 2ª Emissão terá valor total de R\$ 3.076.693,80 (três milhões, setenta e seis mil, seiscentos e noventa e três reais e oitenta centavos).

4.1.3. Valor Nominal Unitário

4.1.3.1. Os CRI Expansão terão valor nominal unitário de R\$ 341.854,87 (trezentos e quarenta e um mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e sete centavos) ("Valor Nominal Unitário"), na Data de Emissão.

4.1.3.2. O Valor Nominal Unitário será atualizado, a partir da Data de Emissão, em cada Data de Aniversário, pelo IPCA/IBGE com base na seguinte fórmula:

$$VNa = VNb \times C$$

Onde,

VNa : Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb : Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação de juros, atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

Onde:

NI_n : valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês de agosto do ano corrente.

NI_0 : Para a primeira atualização NI_0 é o valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de abril de 2012, divulgado em maio de 2012, para todas as outras atualizações - refere-se ao valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior a última Data de Aniversário (agosto do ano imediatamente anterior), conforme o caso.

4.1.3.2.1. Na hipótese de o IPCA/IBGE do mês aplicável não ter sido divulgado até a data da respectiva atualização, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados, sendo certo que eventuais diferenças, quer positivas, quer negativas, deverão ser compensadas na Data de Pagamento imediatamente subsequente. Para a 1ª atualização será utilizado o índice acumulado dos últimos 4 (quatro) meses publicados.

4.1.3.3. Caso o IPCA/IBGE seja extinto ou considerado legalmente inaplicável ao presente, fica estabelecido, desde já, que os valores passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IGP-M/FGV ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, a ser definido conforme estabelecido no Contrato Atípico de Locação.

4.1.4. Data e Local de Emissão

Para todos os fins legais, a data de emissão dos CRI Expansão é 08 de agosto de 2012 ("Data de Emissão"). O local de emissão é a Capital do Estado de São Paulo.

4.1.5. Forma

Os CRI Expansão serão da forma escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI Expansão será comprovada pelo registro da "instituição prestadora de escrituração contratada para este fim". Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI Expansão o extrato expedido pela CETIP, quando os CRI Expansão estiverem custodiados na CETIP.

4.1.6. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

(i) Os CRI Expansão serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário. Caso a data de subscrição e integralização não coincida com a Data de Emissão, ao Valor Nominal Unitário será acrescido remuneração (juros remuneratórios) descrita neste Termo de Securitização da Expansão, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Subscrição”).

(ii) A integralização dos CRI Expansão será realizada a vista e em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos estabelecidos pela CETIP, conforme o caso.

4.1.7. Prazo e Vencimento

Os CRI Expansão terão prazo de aproximadamente 109 (cento e nove) meses, equivalentes a 3.311 (três mil, trezentos e onze) dias, contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se no dia 01 de setembro de 2021 (“Data de Vencimento”).

4.1.8. Remuneração

A remuneração dos CRI Expansão (“Remuneração”) compreenderá juros remuneratórios, calculado *pro rata die*, por Dias Úteis decorridos no Período de Capitalização, base 252 Dias Úteis, incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado de acordo com o 4.1.3.2 acima, e pagos ao final de cada Período de Capitalização.

$$J = VN_a \times (FJ - 1)$$

Onde:

J: valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa: saldo do Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente conforme definido no item 4.1.3.2;



FJ: fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$FJ = \left[\left(\frac{\text{Taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{252}} \right]$$

Taxa: taxa de juros de 6,73% (seis inteiros e setenta e três centésimos por cento), expressa em 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, informada com 4 (quatro) casas decimais;

dup: é o número de Dias Úteis decorridos do respectivo Período de Capitalização, sendo “dup” um número inteiro.

4.1.9. Amortização

4.1.9.1. O Valor Nominal Unitário dos CRI Expansão será amortizado em 109 (cento e nove) parcelas mensais (cada uma, uma “Parcela Mensal de Amortização”), sendo a amortização paga no 2º (segundo) Dia Útil após o primeiro Dia Útil de cada mês, de acordo com o disposto nos item 4.1.15. abaixo, referente à prorrogação de prazos. A primeira data de pagamento da parcela mensal de amortização será paga na data de 05 de setembro de 2012.

4.1.9.2. O cálculo da Parcela Mensal de Amortização do Valor Nominal Unitário será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times \frac{TA_i}{100}$$

Onde:

AM_i: valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa: conforme definido acima;



TA_i : i-ésima taxa de amortização, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, informada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme constante na tabela do Anexo V ao presente Termo de Securitização da Expansão.

4.1.9.3. O valor de pagamento de cada Parcela Mensal de Amortização será o apurado no primeiro dia útil de cada mês.

4.1.10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração

A Remuneração será devida a partir da Data de Emissão, sendo o pagamento da Remuneração realizado no 2º (segundo) Dia Útil após o primeiro Dia Útil de cada mês, de acordo com o disposto nos item 4.1.15 abaixo, referente à prorrogação de prazos. A primeira data de pagamento da Remuneração será em 05 de setembro de 2012, ou seja, no 2º (segundo) Dia Útil após a primeira Data de Pagamento.

4.1.10.1. O valor de pagamento da Remuneração será o apurado no primeiro dia útil de cada mês.

4.1.11. Multa e Juros Moratórios

Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI Expansão e não sanada no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.

4.1.12.1. Não obstante eventual impontualidade que possa vir a ocorrer alterando os pagamentos estabelecidos no Anexo I deste Termo de Securitização da Expansão, os CRI Expansão somente serão considerados inadimplentes caso, após 12 (doze) meses do

pagamento referente à Data do Vencimento, conforme definida no item 4.1.7, o saldo devedor total destes CRI Expansão ainda não tenha sido amortizado na sua integridade.

4.1.12. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

Sem prejuízo do disposto no item 4.1.15. abaixo, o não comparecimento do Titular dos CRI Expansão para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização da Expansão ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.1.13. Local de Pagamento

Os pagamentos dos CRI Expansão serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI Expansão não esteja custodiado na CETIP, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular do CRI Expansão. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular do CRI Expansão na sede da Emissora.

4.1.14. Resgate Antecipado

4.1.14.1. A Cedente terá a faculdade de, após o 25º (vigésimo quinto) mês, contado a partir da Data de Emissão dos CRI Expansão, promover o resgate antecipado compulsório da totalidade dos Créditos Imobiliários da Expansão e da respectiva CCI Expansão (“Resgate Antecipado”) mediante envio de notificação de exercício da Opção de Compra, nos termos do Contrato de Cessão da Expansão, com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias da data do resgate, informando: (i) a data efetiva para o resgate antecipado e pagamento dos Titulares dos CRI Expansão; (ii) o valor a ser pago aos Titulares dos CRI Expansão em decorrência do Resgate Antecipado.

4.1.14.2 Ocorrendo a hipótese do 4.1.14.1 a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes da Opção de Compra para realizar o Resgate Antecipado da totalidade dos CRI

Expansão em Circulação, a ser efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário, independentemente da anuência dos Titulares dos CRI Expansão e sem qualquer penalidade e/ou encargo à Emissora, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis a contar do recebimento dos recursos pela Emissora.

4.1.14.3 A Emissora deverá providenciar a publicação de aviso aos Titulares dos CRI Expansão a ser amplamente divulgado, com antecedência de, no mínimo, 30 (trinta) dias da data do resgate, informando: (i) a data efetiva para o resgate antecipado e pagamento dos Titulares dos CRI Expansão; e (ii) o valor a ser pago aos Titulares dos CRI Expansão em decorrência do Resgate Antecipado.

4.1.14.3.1 A Cedente arcará com todos os custos decorrentes do exercício da Opção de Compra, em especial, os custos relativos a publicação de aviso aos Titulares dos CRI Expansão.

4.1.14.4 O valor a ser pago aos Titulares dos CRI Expansão em decorrência do Resgate Antecipado será equivalente ao somatório do Valor Nominal Unitário corrigido monetariamente pela variação do IPCA/IBGE desde a Data de Aniversário imediatamente anterior até a data do efetivo resgate, calculada de forma análoga ao estabelecido no item 4.1.3.2 supra, observada a metodologia para a apuração do Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE que deverá ser calculado conforme item 4.1.19.5 do presente Termo de Securitização da Expansão, acrescido da remuneração calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis desde a Data de Pagamento imediatamente anterior até a data do efetivo resgate (“Valor Nominal de Resgate”). Ao Valor Nominal de Resgate será acrescido prêmio de resgate de 3% (três por cento), calculado de acordo com a seguinte fórmula (“Prêmio de Resgate”):

$$P = d/D * 0,03 * VN_{\text{resgate}}$$

Onde:

P = Prêmio de Resgate;

d = quantidade de dias corridos entre a data do resgate e a Data de Vencimento;

D = quantidade de dias corridos entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento;

VNresgate = Valor Nominal de Resgate.

4.1.15. Prorrogação dos Prazos

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

(ii) Sempre que o dia do mês correspondente à data de recebimento dos Créditos Imobiliários da Expansão pela Emissora coincida com um dia que não seja um Dia Útil, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI Expansão devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários da Expansão pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI Expansão sempre decorram 2 (dois) Dias Úteis.

(iii) A prorrogação prevista no item (ii) acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 02 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários da Expansão pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI Expansão, exceto em relação ao último pagamento dos CRI Expansão que ocorrerá em 01 de setembro de 2021.

4.1.16. Regime Fiduciário

Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários da Expansão, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

4.1.17. Garantia Flutuante e Garantia Adicional

(i) Os CRI Expansão não contarão com garantia flutuante da Emissora.

(ii) Os Créditos Imobiliários da Expansão contarão ainda com fiança bancária, nos termos da Cláusula 10 do Contrato Atípico de Locação, do Segundo Aditamento e do



Terceiro Aditamento com cobertura equivalente a 12 (doze) meses de locação, a vigorar por todo período contratual.

Nos termos do item 8.4.3. do Contrato de Cessão, caso ocorra pagamento pela Devedora em valor inferior aos Créditos Imobiliários devidos ou caso o fundo de despesas constituído em relação aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 2ª Emissão da Emissora tenha saldo inferior ao estimado, a Emissora não fará a devolução dos valores relativos aos Créditos Imobiliários da Expansão, tendo a Cedente expressamente autorizado a Emissora a utilizar os Créditos Imobiliários da Expansão para pagamento dos Créditos Imobiliários.

Dessa forma, na hipótese de recebimento, pela Emissora, dos valores relativos à Fiança e ao Seguro Patrimonial, esta destinará os respectivos recursos aos Titulares dos CRI, objeto da 4ª Série de sua 2ª Emissão e dos CRI Expansão da 6ª Série de sua 2ª Emissão, na proporção que os Créditos Imobiliários e os Créditos Imobiliários Expansão representam em relação aos Créditos Imobiliários Totais.

Adicionalmente, em relação à eventual indenização decorrente da desapropriação dos Imóveis pelo Poder Público, a Emissora deverá observar o quanto disposto no item 8.4.3. do Contrato de Cessão.

Os CRI Expansão da presente emissão poderão contar com a garantia representada pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Remanescentes.

4.1.18. Destinação dos Recursos

4.1.18.1 Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI Expansão serão utilizados pela Emissora para o pagamento do preço de aquisição da CCI Expansão, e, por consequência, dos Créditos Imobiliários da Expansão, dos custos de estruturação, colocação e distribuição dos CRI Expansão e para a constituição do Fundo de Despesa, nos termos do Contrato de Cessão da Expansão, sendo os recursos excedentes considerados como de livre utilização pela Emissora. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) dias úteis após o pagamento do preço de aquisição da parcela da CCI Expansão, o comprovante de pagamento do valor da cessão à Cedente.

4.1.19. Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI EXPANSÃO

4.1.19.1 As seguintes hipóteses serão consideradas eventos de vencimento antecipado do CRI Expansão (“Eventos de Vencimento Antecipado”):

- (i) não cumprimento ou violação, pela Cedente e nos termos dos Documentos da Operação, de qualquer condição ou obrigação, pecuniária ou não, prevista no Contrato de Cessão da Expansão ou em qualquer dos Documentos da Operação, inclusive em relação à outorga ou manutenção da integralidade das garantias, ou ainda em qualquer outro contrato ou documento firmado com a Emissora;
- (ii) propositura de qualquer medida judicial ou administrativa contra a Cedente que, efetivamente, possa afetar sua solvência ou o cumprimento de qualquer condição ou obrigação, pecuniária ou não, prevista no Contrato de Cessão da Expansão ou o direito de crédito da Emissora advindo do Contrato de Cessão da Expansão;
- (iii) superveniência de sentença judicial de execução, no valor igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), ou insolvência contrária à Cedente;
- (iv) apuração de falsidade, incompletude, incorreção, omissão ou imprecisão, em qualquer caso, material, de qualquer declaração ou informação, ou documentação que houver sido firmada, prestada ou entregue pela Cedente ou pela Devedora à Emissora;
- (v) protesto de título, em valor igual ou superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), sem que a Cedente, no prazo improrrogável de 02 (dois) Dias Úteis do evento, informe à Emissora do ocorrido, pagando a dívida ou tomando medidas necessárias à sustação do protesto;
- (vi) caso o Contrato de Cessão da Expansão não tenha sido registrado no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos competente(s) no prazo de 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão;
- (vii) se a Emissora não constar como beneficiária da parcela adicional da apólice de seguro patrimonial e da Fiança Bancária a serem contratados pela Devedora de acordo com

as Cláusulas 20.1 e 10.2 do Contrato Atípico de Locação, do Segundo Aditamento e do Terceiro Aditamento, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da celebração deste Termo de Securitização da Expansão;

(viii) mudança ou transferência do controle societário da Cedente sem que a Emissora aprove previamente, por escrito, tal mudança ou transferência, com cópia para o Agente Fiduciário. Referida manifestação da Emissora deverá ser emitida após deliberação da Assembleia Geral de Titulares do CRI Expansão, nos termos da Cláusula X abaixo, que será convocada em até 15 (quinze) dias a contar da solicitação da Cedente nesse sentido;

(ix) caso a Cedente participe de outras operações envolvendo a compra, venda, construção e/ou incorporação, locação de imóveis diversos dos Imóveis para outros ocupantes que não a Devedora, tendo em vista o propósito específico da Cedente em realizar o Empreendimento para a Devedora;

(x) a Cedente e/ou a Devedora formularem pedido de recuperação judicial ou extrajudicial, tiverem a sua falência requerida ou decretada, ou, por qualquer motivo, suspender, interromper ou encerrar as suas atividades;

(xi) a Cedente se tornar inadimplente de quaisquer obrigações cujo valor unitário ou agregado seja superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), relativas a qualquer outro contrato, acordo ou instrumento que tenha sido celebrado com terceiros, bem como em caso de ocorrência de qualquer evento que enseje o vencimento antecipado de quaisquer desses contratos, acordos ou instrumentos, desde que, em qualquer das hipóteses, não tenha sido sanada ou esclarecida e aceita pela Emissora em 15 (quinze) dias da sua ocorrência;

(xii) se a Cedente tiver os seus bens bloqueados, por medida administrativa ou judicial, ou vier a perder a livre administração dos mesmos bens, desde que afetem os Imóveis;

(xiii) se a Cedente transferir a terceiros, sob qualquer forma, direitos, deveres ou obrigações que adquiriu e assumiu através do Contrato de Cessão da Expansão e/ou dos instrumentos de garantia sem a devida anuência da Emissora;

- (xiv) se a Cedente for negativada em quaisquer cadastros de órgãos de proteção ao crédito, tais como SPC, SERASA, CCF ou Sistema de Informações de Crédito do Banco Central, em valor total superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), e não haja o devido esclarecimento por parte da(s) pessoa(s) competente(s) no prazo de até 30 (trinta) dias;
- (xv) se a Cedente e/ou a Devedora iniciarem processo de dissolução e/ou liquidação;
- (xvi) se, por qualquer forma, os Imóveis forem objeto de alienação/cessão, promessa de alienação/cessão ou constituição de novos ônus e/ou gravames de qualquer natureza, sem o prévio e expresso consentimento da Emissora;
- (xvii) se a Cedente, quando solicitado, não exibir à Emissora no prazo de 30 (trinta) dias os documentos contábeis relativos aos Imóveis e, ainda, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais, distritais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes ou que venham a incidir sobre os Imóveis, bem como sobre as acessões, melhorias, benfeitorias etc. que a ele forem acrescentadas;
- (xviii) ocorra a rescisão do Contrato Atípico de Locação por qualquer razão;
- (xix) caso ocorra a imissão na posse do Poder Público expropriante no caso de desapropriação total dos Imóveis, ou desapropriação parcial que, a critério da Devedora, impeça o exercício de suas atividades, conforme estabelecido no Contrato Atípico de Locação e conforme especificado no subitem “iii” do 4.1.19.3 abaixo;
- (xx) caso ocorra quaisquer alterações no Contrato Atípico de Locação relativas a prazo da locação, diminuição do valor dos aluguéis, forma de reajuste, data de pagamento de aluguéis, penalidades, ou ainda, quanto as disposição referentes a sublocação dos Imóveis;
- (xxi) a Devedora denuncie voluntariamente o Contrato Atípico de Locação antes de seu término, ou ocorra a rescisão em virtude de qualquer infração às disposições do Contrato Atípico de Locação;
- (xxii) ocorra o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela Devedora no Contrato Atípico de Locação;



(xxiii) a Devedora deixe de pagar qualquer dos tributos, impostos, taxas e/ou foro lançados ou incidentes sobre os Imóveis em desacordo com o procedimento previsto no Contrato Atípico de Locação, exceto na hipótese de a Cedente arcar com tais obrigações;

(xxiv) a Devedora deixe de pagar qualquer das outras contribuições, condomínios e/ou contribuições associativas lançadas ou incidentes sobre os Imóveis em desacordo com o procedimento previsto no Contrato Atípico de Locação, exceto na hipótese de a Cedente arcar com tais obrigações;

(xxv) a Devedora não mantenha o Empreendimento em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expresso consentimento da Emissora, obras de demolição, que diminuam o valor dos Imóveis;

(xxvi) ocorra cessão ou transferência, pela Devedora, com o consentimento da Cedente e sem o consentimento da Emissora, de seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato Atípico de Locação;

(xxvii) a Cedente deixe de cumprir integralmente as Condições Precedentes previstas nos itens i, ii, iii e iv do item 3.3 do Contrato de Cessão da Expansão no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data da celebração do mencionado Contrato de Cessão da Expansão e os itens v e vi do item 3.3 do Contrato de Cessão da Expansão no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da celebração do referido Contrato de Cessão da Expansão;

(xxviii) se a Emissora não constar da apólice de seguro patrimonial como beneficiária e da Fiança Bancária a serem contratados pela Devedora de acordo com as Cláusulas 20.1 e 10.2 do Contrato Atípico de Locação, respectivamente, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da celebração deste Termo de Securitização da Expansão ;

(xxix) caso a Alienação Fiduciária de Imóveis não seja constituída no prazo de até 60 (sessenta) dias contados do cancelamento das hipotecas que recaem sobre os Imóveis Hipotecados e/ou caso a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios Remanescentes não seja constituída no mesmo prazo;

(xxx) caso, uma vez constituídas, a(s) garantia(s) constituída(s) vierem a ser objeto de penhora, apreensão, sequestro, turbação, esbulho, arrecadação em processo falimentar ou qualquer outra medida judicial ou administrativa e a Cedente não a substitua, reponha, complemente ou reforce no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da intimação e/ou notificação do processo judicial ou administrativo, respectivo; ou

(xxxi) caso, uma vez constituídas, a(s) garantia(s) constituída(s) vierem a sofrer comprovada depreciação, deterioração, desvalorização, perecimento ou tornarem-se inábeis, impróprias, imprestáveis ou insuficientes para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas ou acessórias de responsabilidade da Cedente, o que deverá ser comprovado por laudo elaborado por empresa independente e especializada, conforme indicação de 3 (três) empresas pela Emissora e escolhida, contratada e custeada pela Cedente, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da indicação aqui mencionada e a Cedente não a substitua, reponha, complemente ou reforce a garantia em até 15 (quinze) dias contados da data em que for emitido o referido laudo.

4.1.19.1 Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário deverá convocar uma assembleia dos Titulares dos CRI Expansão, no prazo máximo de 10 (dez) dias contados da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência do evento, para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado dos CRI Expansão. Caso o Agente Fiduciário deixe de convocar a assembleia aqui referida, a mesma poderá ser convocada por Titulares dos CRI Expansão que representem no mínimo 5% (cinco por cento) do total dos CRI Expansão em circulação. A convocação da assembleia geral dos titulares dos CRI Expansão, far-se-á mediante edital publicado por 03 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias.

4.1.19.2 A assembleia dos Titulares dos CRI Expansão mencionada no subitem 4.1.19.1 acima, será instalada observado o quórum previsto no item 10.4 abaixo, e poderá deliberar pela não declaração do vencimento antecipado dos CRI Expansão desde que aprovado pelos Titulares dos CRI Expansão que representem pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) da totalidade dos CRI Expansão em circulação. Caso (i) referida renúncia não seja aprovada, ou (ii) a referida assembleia geral não seja realizada por qualquer motivo dentro do prazo estipulado no subitem anterior, o Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do presente Termo de Securitização da Expansão e exigirá,

mediante notificação extrajudicial à Emissora, o pagamento pela Emissora no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir da data de recebimento da notificação, do valor nominal global dos CRI Expansão em circulação, acrescidos da atualização monetária, juros, e multas previstos neste Termo de Securitização. Caso a Emissora não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação do Patrimônio Separado nos termos do item 4.1.20 e Cláusula XI deste Termo de Securitização da Expansão.

4.1.19.3 Todos os Eventos de Vencimento Antecipado que contiver um valor monetário vinculado a alguma obrigação por parte da Cedente, quando da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado, deverão ter o respectivo valor reajustado pela variação do IPCA/IBGE para fins da apuração do eventual inadimplemento e caracterização do evento de Vencimento Antecipado.

4.1.19.4 Conforme previsto no Contrato de Cessão da Expansão, em caso de Vencimento Antecipado, deverão ser observadas as seguintes disposições:

Período de Cura: Na verificação da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Vencimento Antecipado, este deverá ser sanado no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, para as obrigações pecuniárias, e de até 15 (quinze) dias, para as obrigações não pecuniárias, prazos esses contados do recebimento de notificação realizada pela Emissora nesse sentido.

Desapropriação: No caso específico do item “xix” do 4.1.19 de Evento de Vencimento Antecipado descrito acima, deverão ser observadas as seguintes disposições:

(i) no caso de desapropriação parcial ou total do Empreendimento, o Contrato Atípico de Locação permanecerá em pleno vigor enquanto a Devedora puder exercer suas atividades normalmente, sendo que, nesse caso, a Devedora está obrigada ao pagamento dos aluguéis devidos até que seja definitivamente determinada, por decisão administrativa ou judicial, a imissão do Poder Público expropriante na posse do direta dos Imóveis, momento em que o Contrato Atípico de Locação será considerado rescindido de pleno direito, restando a Emissora o montante correspondente ao valor da indenização paga pelo Poder Público expropriante, definida em processo administrativo judicial;

(ii) se parcial a desapropriação for inferior ou igual a 20% (vinte por cento) dos Imóveis, a Devedora se obriga pela continuidade do Contrato Atípico de Locação, contanto que haja redução proporcional ao valor do aluguel, obrigando-se, a Cedente, nos termos do Contrato de Cessão da Expansão, a, caso o valor da indenização paga pelo Poder Público expropriante não seja suficiente, prover o saldo de recursos necessários para realizar a amortização extraordinária parcial dos CRI Expansão de modo a ajustar o novo valor do aluguel ao fluxo de pagamento dos CRI Expansão;

(iii) se parcial a desapropriação e superior a 20% (vinte por cento) dos Imóveis, ficará facultado à Devedora, observado o prazo máximo de 30 (trinta) dias, o direito de optar entre (a) a continuidade do Contrato Atípico de Locação, sem qualquer solução de continuidade, com readequação proporcional do valor do aluguel em razão da área dos Imóveis que continuará a ser efetivamente utilizada pela Devedora, obrigando-se a Cedente nos termos do Contrato de Cessão da Expansão, a, caso o valor da indenização paga pelo Poder Público expropriante não seja suficiente, prover o saldo de recursos necessários para realizar a amortização extraordinária parcial dos CRI Expansão de modo a ajustar o novo valor do aluguel ao fluxo de pagamento do CRI Expansão; ou (b) a sua rescisão antecipada, não sendo devida pela Devedora, neste caso, o pagamento da Indenização prevista no Contrato Atípico de Locação, sendo que, nesta hipótese, a Devedora poderá permanecer nos Imóveis até o prazo máximo concedido pelo Poder Público expropriante, mediante o pagamento do valor do aluguel, *pro rata die*. Neste caso, após a interrupção do pagamento do valor dos alugueis, a Cedente pagará a Emissora, nos termos do Contrato de Cessão da Expansão, caso o valor da indenização paga pelo Poder Público expropriante não seja suficiente, o saldo de recursos necessários para realizar a amortização extraordinária total dos CRI Expansão; e

(iv) em relação à eventual indenização decorrente da desapropriação dos Imóveis pelo Poder Público, a Emissora deverá observar o quanto disposto no item 8.4.3. do Contrato de Cessão.

4.1.19.5 O valor devido aos Titulares dos CRI Expansão na hipótese de Vencimento Antecipado será equivalente ao somatório do Valor Nominal Unitário corrigido monetariamente pela variação do IPCA/IBGE desde a última Data de Aniversário até a data da declaração do Vencimento Antecipado, calculado de forma análoga ao estabelecido no

item 4.1.3.2 supra, observada a metodologia para a apuração do Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE que deverá ser calculado conforme abaixo, acrescido da remuneração calculada *pro rata temporis* por Dias Úteis desde a Data de Pagamento imediatamente anterior até data da declaração do Vencimento Antecipado.

$$C = \left[\left(\frac{NI_{n-2}}{NI_0} \right) \times \left(\frac{NI_{n-1}}{NI_{n-2}} \right)^{\frac{dcp_n}{dct_n}} \right]$$

onde:

NI_{n-2} : valor do número-índice do IPCA/IBGE do segundo mês anterior ao mês da data de declaração do Vencimento Antecipado, se aplicável;

NI_{n-1} : valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês da data de declaração do Vencimento Antecipado. Caso, se até a data da declaração do Vencimento Antecipado, o número-índice do IPCA/IBGE aplicável não esteja disponível, deverá ser utilizado um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível (o “Número-Índice Projetado” e a “Projeção”, respectivamente), divulgada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (a “ANBIMA”) da variação percentual do IPCA/IBGE, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{n-1} = NI_{n-2} \times (1 + \text{Projeção})$$

onde:

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês imediatamente anterior ao mês do Evento de Vencimento Antecipado.

NI_0 : é o valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês anterior ao mês da Data de Emissão ou o segundo mês anterior ao da última Data de Aniversário, conforme o caso;



dcp: número de dias úteis decorridos entre o primeiro dia útil do mês da data de declaração do Vencimento Antecipado e a data de declaração do Vencimento Antecipado.

dct: número total de Dias Úteis contidos entre o primeiro Dia Útil do mês da data de declaração do Vencimento Antecipado e o primeiro Dia Útil do mês subsequente.

4.1.20. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

4.1.20.1 As seguintes hipóteses serão consideradas eventos de liquidação do Patrimônio Separado dos CRI Expansão (“Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado”):

- a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora e/ou pela Devedora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora e/ou pela Devedora, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos;
- c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais Titulares dos CRI Expansão, nas datas previstas neste Termo de Securitização da Expansão, não sanado no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os Créditos Imobiliários da Expansão no prazo estipulado no Contrato Atípico de Locação; e
- e) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização da Expansão, não sanada em 30 (trinta) dias corridos, contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

4.1.20.2 Na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, assembleia de Titulares dos CRI Expansão (“Assembleia”) para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia nos termos da primeira convocação.

4.1.20.3 Na Assembleia, que será instalada observado o quórum previsto no item 10.4 da Cláusula Décima deste Termo de Securitização da Expansão, os Titulares dos CRI Expansão que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI Expansão em circulação, poderão optar por não declarar a liquidação do Patrimônio Separado.

4.1.20.4 Na hipótese de (a) a Assembleia deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou (b) verificação de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, sem que a Emissora tenha realizado o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI Expansão no prazo previsto no item 4.1.20.1 (d) acima, os Titulares dos CRI Expansão deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

4.1.21. Publicidade

4.1.21.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI Expansão, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, deverão ser veiculados na forma de avisos nos mesmos jornais em que a Emissora publica as informações societárias, quais sejam o DCI e DOESP, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

4.1.21.2 As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

4.1.22. Desdobramento do CRI EXPANSÃO

Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM nº. 414, a Emissora poderá, depois de decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento do CRI Expansão em certificados de valor nominal unitário inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas as seguintes condições:

- a) que a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- b) que não tenha ocorrido qualquer inadimplemento financeiro da Emissora perante o Titulares dos CRI Expansão;
- c) que tal desdobramento seja aprovado em Assembleia Geral pelo(s) Titulares dos CRI Expansão em circulação;
- d) que a presente Emissão passe a ser objeto de classificação de risco por Agência de *Rating*, a ser atualizada a cada período de 3 (três) meses, contados da data em que ocorrer o desdobramento; e
- e) Caso aprovado o desdobramento dos CRI Expansão, os custos de monitoramento do risco referido no inciso “d” acima deverão ser arcados pelos Titulares dos CRI Expansão.

4.1.23. Atualização dos Relatórios de Classificação de Risco

4.1.23.1 Não será elaborado relatório de classificação de risco para a presente Emissão.

CLÁUSULA V - DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DO CRI EXPANSÃO

5.1. Os CRI Expansão serão registrados para, custódia eletrônica, negociação secundária e distribuição primária, na CETIP, com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº. 476.

5.2. A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº. 476 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº. 476.

5.2.1. A Emissão é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/2004, observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/2004 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

5.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI Expansão da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) investidores.

5.2.3. Os CRI Expansão serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição constante do anexo I do Contrato de Distribuição, atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta dos CRI Expansão não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI Expansão ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476 e Instrução CVM 414.

5.3. A distribuição pública dos CRI Expansão será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI Expansão, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

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

5.3.2. Caso a oferta pública dos CRI Expansão não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 5.3.1, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

5.4. Os CRI Expansão da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI Expansão pelos investidores.

5.4.1. Os CRI Expansão da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no subitem 5.2.1, acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/1976 e da Instrução CVM nº 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

CLÁUSULA VI - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº. 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários da Expansão vinculados ao presente Termo de Securitização da Expansão.

6.1.1. O Regime Fiduciário será efetivado mediante entrega deste Termo de Securitização da Expansão na Instituição Custodiante da CCI Expansão, para custódia conforme previsto no artigo 23 da Lei nº. 10.931/04.

6.2. Os Créditos Imobiliários da Expansão sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento do CRI Expansão e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº. 9514/97, observado o quanto disposto no item 8.4.3. do Contrato de Cessão da Expansão.

6.3. Observado o quanto disposto no item 8.4.3. do Contrato de Cessão da Expansão, os Créditos Imobiliários da Expansão objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas

obrigações inerentes aos CRI Expansão e pelo pagamento das despesas de administração e manutenção do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização da Expansão, estando isentos de qualquer ação ou execução de credores da Emissora, não sendo passíveis de constituição de garantia ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

6.4. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei nº. 9.514 de 20 de novembro de 1997.

CLÁUSULA VII - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. A Emissora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente com relação aos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários da Expansão e demais encargos acessórios.

7.2. Para os fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414/04, a Emissora declara que:

(i) a custódia dos Créditos Imobiliários da Expansão, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem, será realizada pela Cedente. Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários da Expansão poderão lhe ser entregues, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis; e

(ii) o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários da Expansão serão realizados pela Emissora, não obstante a Cedente ter notificado a Devedora acerca da cessão dos Créditos Imobiliários da Expansão.

7.3. A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA VIII - DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização da Expansão, à emissão dos CRI Expansão e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização da Expansão têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (v) este Termo de Securitização da Expansão constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

8.2. A Emissora se responsabiliza, civil e criminalmente, pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI Expansão, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI Expansão, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI Expansão e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na mais estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização da Expansão.

CLÁUSULA IX - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Emissora nomeia e constitui a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA. como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização da Expansão, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI Expansão.

9.2. O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização da Expansão;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização da Expansão, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização da Expansão e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização da Expansão e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº. 28, de 23 de novembro de 1983; e
- (vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

9.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização da Expansão, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento do CRI Expansão ou até sua efetiva substituição.

9.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI Expansão, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI Expansão, bem como à realização dos Créditos Imobiliários da Expansão vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização da Expansão, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI Expansão, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (vii) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização da Expansão, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (ix) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI Expansão acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;

- (xi) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares dos CRI Expansão, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão;
- (xii) manter atualizados os contatos dos Titulares dos CRI Expansão;
- (xiii) manter os Titulares dos CRI Expansão informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse; e
- (xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização da Expansão e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer.

9.5. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora uma remuneração a ser paga da seguinte forma:

- a) parcelas antecipadas, a cada 12 (doze) meses, de R\$ 9.000,00 (nove mil reais) sendo a primeira parcela paga no 5º (quinto) Dia Útil após a celebração do Termo de Securitização da Expansão;
- b) a remuneração prevista no item “a” será devida mesmo após o vencimento dos CRI Expansão, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora, remuneração essa que será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário;
- c) as parcelas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a receita do Agente Fiduciário proveniente da presente Emissão, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;
- d) em caso de inadimplemento, pecuniário ou não, pela Emissora, será devida ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente a R\$ 400,00 (quatrocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades

relacionadas à Emissão e aos CRI Expansão, a ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário à Emissora de “Relatório de Horas”. As atividades a que se refere este item estão relacionadas (i) à assessoria aos investidores em processo de renegociação requerido pela Emissora; (ii) ao comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou investidores e/ou Assembleias Gerais de Investidores; e (iii) à implementação das consequentes decisões tomadas pelos Investidores; e

- e) a remuneração do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao seu pagamento por um período superior a 30 (trinta) dias, será suportada pelos Investidores, assim como as despesas reembolsáveis, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia aos Investidores para cobertura de risco de sucumbência.

9.6. Os valores devidos ao Agente Fiduciário serão atualizados pela variação do IGPM/FGV na menor periodicidade permitida em lei ou, na sua falta, pelo índice que vier a oficialmente substituí-lo.

9.7. Sobre os valores em atraso devidos pela Emissora ao Agente Fiduciário incidirão multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* se necessário.

9.8. O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI Expansão ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) dias úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

9.9. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos Titulares dos CRI Expansão vinculados ao

presente Termo de Securitização da Expansão, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

9.10. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- a) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI Expansão, ou
- b) por deliberação em assembleia geral dos Titulares dos CRI Expansão, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização da Expansão.

9.11. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização da Expansão.

9.12. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização da Expansão.

CLÁUSULA X - DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI EXPANSÃO

10.1. Os Titulares dos CRI Expansão poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI Expansão.

10.2. A assembleia dos Titulares dos CRI Expansão poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora ou por Titulares dos CRI Expansão que representem, no mínimo, 5% (cinco por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação.

10.3. Aplicar-se-á à assembleia geral de Titulares dos CRI Expansão, no que couber, o disposto na Lei nº. 9.514, de 20 de novembro de 2007, bem como o disposto na Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

- 10.4. A assembleia geral de Titulares dos CRI Expansão instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI Expansão que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI Expansão em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.
- 10.5. Cada CRI Expansão conferirá a seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI Expansão ou não.
- 10.6. Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Décima, serão considerados “CRI Expansão em Circulação” todos os CRI Expansão em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges. Para efeitos de *quórum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.
- 10.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas assembleias gerais.
- 10.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia geral e prestar aos Titulares dos CRI Expansão as informações que lhe forem solicitadas.
- 10.9. A presidência da assembleia geral caberá ao Titular dos CRI Expansão eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.
- 10.10. Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização da Expansão, as deliberações serão tomadas pela maioria dos presentes à assembleia geral.
- 10.11. As alterações relativas (i) às datas de pagamento de principal e juros dos CRI Expansão; (ii) à remuneração dos CRI Expansão, (iii) ao prazo de vencimento dos CRI Expansão, (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado Expansão; (v) vencimento antecipado dos CRI Expansão; (vi) quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por

Titulares dos CRI Expansão que representem 50% (cinquenta por cento) mais 01 (um) dos CRI Expansão em Circulação.

10.12. As deliberações acerca da declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos do item 4.1.20 da Cláusula Quarta, acima, serão tomadas por Titulares dos CRI Expansão que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI Expansão em Circulação.

10.13. A deliberação acerca do desdobramento dos CRI Expansão a que se refere o item 4.1.22 da Cláusula Quarta acima será tomada por Titulares dos CRI Expansão que representem a maioria simples dos CRI em Circulação.

CLÁUSULA XI - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Sem prejuízo das hipóteses previstas no item 4.1.19 acima, em caso de insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 30 (trinta) dias, assembleia geral de Titulares dos CRI Expansão para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário.

11.2. A remuneração do Agente Fiduciário pela administração do Patrimônio Separado será fixada pela assembleia geral a que se refere o item 11.1. acima.

11.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários da Expansão integrante do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI Expansão), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI Expansão, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI Expansão. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI Expansão), conforme deliberação dos Titulares dos CRI Expansão: (a) a administrar os Créditos Imobiliários da Expansão que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos e Garantias oriundos dos Créditos Imobiliários da Expansão que lhe foi transferida, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI Expansão na

proporção de CRI Expansão detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários da Expansão eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI Expansão, na proporção de CRI Expansão detidos.

CLÁUSULA XII - DAS DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Serão de responsabilidade:

- a) da Cedente, as despesas:
 - (i) com a remuneração do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante, do Agente Escriturador e do Banco Liquidante. Nos casos da remuneração do Agente Fiduciário, a Emissora fará o pagamento, se ressarcindo junto a Cedente;
 - (ii) de comissionamento da Emissora e do Coordenador Líder e reembolso das despesas;
 - (iii) relativas aos honorários do assessor legal;
 - (iv) com publicidade legal;
 - (v) do registro das Garantias;
 - (vi) do registro e manutenção da CCI Expansão;
 - (vii) do registro e formalização dos Documentos da Operação;

- b) do Patrimônio Separado:
 - (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI Expansão e realização dos Créditos Imobiliários da Expansão integrantes do Patrimônio Separado;
- (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais, e
- (iv) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI Expansão.

12.2. Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares dos CRI Expansão estão descritos no Anexo III a este Termo de Securitização da Expansão.

12.2.1. Fica estabelecido que a Emissora constituirá um fundo de despesas (“Fundo de Despesas”) com valor inicial de R\$ 209.994,74 (duzentos e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e setenta e quatro centavos) e o valor máximo limitado a R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), conta vinculada, utilizando os recursos provenientes da subscrição dos CRI Expansão, sendo que tal Fundo de Despesas disporá dos recursos considerados necessários para o pagamento de todos os custos da Operação no período de 109 (cento e nove) meses.

12.2.2. No caso de o Fundo de Despesas não dispor de recursos suficientes para arcar com quaisquer custos da Operação, a Cedente obriga-se a aportar os recursos necessários para que sejam realizados os devidos pagamento dos custos da Operação.

12.2.2.1. Se, após o pagamento da parcela mensal dos CRI Expansão, sobejarem Créditos Imobiliários da Expansão, na forma de recursos ou de créditos, a parcela da cessão referente aos Créditos Imobiliários da Expansão que sobejar será destinada ao Fundo de Despesas, sendo que os valores que excederem o valor limitado de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) deverão ser restituídos para a Cedente, em conta corrente de titularidade da Cedente, a ser por esta oportunamente indicada.

12.2.2.2. Os recursos excedentes do Fundo de Despesas são de livre utilização pela Cedente.

CLÁUSULA XIII - DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DA EXPANSÃO

13.1. O Termo de Securitização da Expansão será entregue para Instituição Custodiante da CCI Expansão, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei 10.931/04, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários da Expansão estão afetados.

CLÁUSULA XIV - DAS COMUNICAÇÕES

14.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo de Securitização da Expansão deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

BETA SECURITIZADORA S.A.

Rua Minas de Prata, nº 30, 15º Andar

Vila Olímpia, São Paulo, SP - CEP 04552-080

At.: Sr. Cleber Machado Campos

Telefone: (11) 3074 8076

Fac-símile: (11) 3074 8096

Correio eletrônico: ccampos@banifib.com.br

Para o Agente Fiduciário:

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar

Centro, Rio de Janeiro, RJ - CEP 20050-005

At. Sr. Rinaldo Rabello / Sr. Carlos Alberto Bacha

Telefone: (21) 2507-1949

Fax: (21) 2507-1949

Correio eletrônico: rinaldo@pavarini.com.br / bacha@pavarini.com.br

14.2. As comunicações referentes a este Termo de Securitização da Expansão serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA XV - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA

15.1. Na hipótese de (i) pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários da Expansão pela Devedora, sob qualquer forma; (ii) pagamento de qualquer tipo de multa pela Devedora, nos termos do Contrato Atípico de Locação; (iii) pagamento de indenização no caso de desapropriação total ou parcial dos Imóveis, conforme disposto no item 4.1.20.3 acima; (iv) pagamento pela Cedente do Valor de Recompra, conforme definido e previsto no Contrato de Cessão da Expansão, ou (v) Pagamento pela Cedente da Multa Indenizatória prevista no Contrato de Cessão da Expansão, a Emissora utilizará esses valores para promover a amortização extraordinária dos CRI Expansão vinculados ao presente Termo de Securitização da Expansão. Neste caso, o Agente Fiduciário deverá informar aos Titulares dos CRI Expansão o evento que ensejará a amortização extraordinária no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento.

15.2. A amortização extraordinária será realizada nas mesmas datas de pagamento das Parcelas de Amortização, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP, na data do referido evento, e será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário, alcançando, indistintamente, todos os CRI Expansão, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.

15.2.1. Na hipótese de amortização extraordinária dos CRI Expansão conforme item 15.2 acima, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à CETIP uma nova tabela de Amortização do CRI Expansão.

15.3. Não obstante o disposto supra, em caso de amortização antecipada dos Créditos Imobiliários da Expansão em decorrência do pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários da Expansão por iniciativa ou responsabilidade da Devedora, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para realizar a amortização extraordinária dos CRI Expansão na forma descrita no item 15.2 no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data de recebimento dos respectivos recursos da Devedora.

CLÁUSULA XVI - FATORES DE RISCO

16.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI Expansão, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização da Expansão, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

- a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários da Expansão, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nº 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários da Expansão sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários da Expansão; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI Expansão, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI Expansão. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para

a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários da Expansão e da garantia, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;

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

d) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;

e) Risco de Amortização Extraordinária ou Antecipada: os CRI Expansão poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização da Expansão, a eventos de amortização extraordinária ou antecipada. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI Expansão;

f) Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

g) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora e/ou da Cedente, nas esferas cível, fiscal e trabalhista;

- h) Risco de não Constituição de Garantias: A garantia ainda não se encontra totalmente constituída, até a data de assinatura deste Termo de Securitização da Expansão, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram emitidos pela instituição financeira garantidora, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição dessa garantia, principalmente em decorrência da burocracia;
- i) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos imóveis a serem alienados fiduciariamente, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários;
- j) Risco decorrente da não formalização da venda e compra dos Imóveis: os imóveis objeto das matrículas nºs 75.797 e 26.931 do 8º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro, RJ encontram-se hipotecados a favor de terceiros e em razão do disposto no Contrato Atípico de Locação, os imóveis devem ser adquiridos de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus ou gravames. As Partes mantiveram o entendimento de que a formalização da venda e compra somente deverá ocorrer após o cancelamento das hipotecas existentes. Dessa forma, a Cedente não possui a propriedade dos Imóveis, tampouco pode determinar o prazo para em que será formalizada a aquisição dos Imóveis.
- k) Risco em Função da Dispensa de Registro: a oferta dos CRI Expansão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal; e
- l) Risco em Decorrência dos CRI da 4ª Série da 2ª Emissão da Emissora e do item 8.4.3. do Contrato de Cessão: Levando-se em conta que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, encontram-se vinculados aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 2ª Emissão, e considerando ainda que o item 8.4.3. do Contrato de Cessão estabelece determinadas situações em que os Créditos Imobiliários da Expansão poderão ser utilizados

para o adimplemento dos Créditos Imobiliários, o resultado da execução do Contrato Atípico de Locação será utilizado tanto o pagamento da CCI Expansão vinculada ao Patrimônio Separado quanto para aquelas que integram o Patrimônio Separado dos CRI 4ª Série da 2ª Emissão da Emissora, sendo certo que tal característica pode tumultuar e dificultar a execução do referido contrato, bem como o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI Expansão, objeto da presente Emissão.

Demais Riscos: os CRI Expansão estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI Expansão também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA XVII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização da Expansão. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI Expansão em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

17.2. O presente Termo de Securitização da Expansão é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

17.3. Todas as alterações do presente Termo de Securitização da Expansão, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares dos CRI Expansão, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização da Expansão, e; (ii) pela Emissora.

17.4. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização da Expansão venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

17.5. O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões.

CLÁUSULA XVIII - DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

18.1. Este Termo de Securitização da Expansão é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

18.2. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo de Securitização da Expansão.

O presente Termo de Securitização da Expansão é firmado em 3 (três) vias de igual teor e forma, subscritas por duas testemunhas abaixo.

São Paulo, 01 de agosto de 2012.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)



(página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 6ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A., firmado entre a Beta Securitizadora S.A. e a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 01 de agosto de 2012).

BETA SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Nome: **Matheus Gomes Faria**

Nome:

Cargo: **CPF: 068.133.117-69**

Cargo:

Carlos Alberto Bacha
CPF 606.744.587-53
Procurador

TESTEMUNHAS

1. _____

2. _____

Nome:

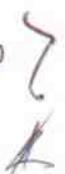
Nome:

CPF/MF

CPF/MF

Anexo I

ao Termo de Securitização de Créditos da 6ª Série da 2ª Emissão de Certificados de
Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A.



Anexo II

ao Termo de Securitização de Créditos da 6ª Série da 2ª Emissão de Certificados de
Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A.



Anexo III

ao Termo de Securitização de Créditos da 6ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S.A.

TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

Serão de responsabilidade dos investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares dos CRI Expansão:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

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

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

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste

anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a Investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os Investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

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

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

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos

percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos Investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por Investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BM&FBOVESPA, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

(ii) IOF:

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 6% (seis por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 7.330/2010. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

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

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas

respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

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

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

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

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

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

No caso dos Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS,

face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

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

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

Handwritten signature and a mark resembling a question mark or a stylized symbol.

Anexo IV

BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A., instituição financeira, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.753.740/0001-58, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM 414/04, na qualidade de coordenador líder da oferta pública com esforços restritos dos CRI da 6ª Série da 2ª Emissão (“Emissão”) da Beta Securitizadora S.A. (“Emissora”), declara, para todos os fins e efeitos que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 01 de agosto de 2012.

BANIF BANCO DE INVESTIMENTO (BRASIL) S.A.

Anexo V - Tabela de Amortização ("TA")

N	Evento de Pagamento	Dias Úteis	Saído Devedor	Amortização (Tai)	Amortização Principal	Juros Acumulados no Período	PMT (R\$)
0	08/08/2012		341.854,87				
1	03/09/2012	18	339.292,01	0,749691	2.562,86	1.594,11	4.156,97
2	01/10/2012	37	336.805,32	0,732906	2.486,69	1.670,28	4.156,97
3	01/11/2012	59	334.568,93	0,664002	2.236,39	1.920,58	4.156,97
4	03/12/2012	79	332.145,89	0,724225	2.423,03	1.733,94	4.156,97
5	02/01/2013	99	329.710,30	0,733290	2.435,59	1.721,38	4.156,97
6	01/02/2013	121	327.433,45	0,690561	2.276,85	1.880,12	4.156,97
7	01/03/2013	139	324.803,34	0,803249	2.630,11	1.526,87	4.156,97
8	01/04/2013	159	322.329,70	0,761582	2.473,64	1.683,32	4.156,97
9	02/05/2013	181	320.010,76	0,719431	2.318,94	1.838,03	4.156,97
10	03/06/2013	202	317.595,43	0,754766	2.415,33	1.741,64	4.156,97
11	01/07/2013	222	315.084,43	0,790629	2.511,00	1.645,97	4.156,97
12	01/08/2013	245	312.806,09	0,723089	2.278,34	1.878,63	4.156,97
13	02/09/2013	267	310.432,84	0,758695	2.373,24	1.783,72	4.156,97
14	01/10/2013	288	307.965,38	0,794845	2.467,46	1.689,51	4.156,97
15	01/11/2013	311	305.644,60	0,753587	2.320,79	1.836,18	4.156,97
16	02/12/2013	331	303.071,66	0,841807	2.572,94	1.584,03	4.156,97
17	02/01/2014	352	300.564,13	0,827370	2.507,52	1.649,45	4.156,97
18	03/02/2014	374	298.121,08	0,812823	2.443,05	1.713,92	4.156,97
19	05/03/2014	394	295.509,15	0,876130	2.611,93	1.545,04	4.156,97
20	01/04/2014	413	292.806,92	0,914431	2.702,23	1.454,74	4.156,97
21	02/05/2014	433	290.167,45	0,901437	2.639,47	1.517,50	4.156,97
22	02/06/2014	454	287.589,70	0,888368	2.577,75	1.579,22	4.156,97
23	01/07/2014	474	284.923,19	0,927192	2.666,51	1.490,46	4.156,97
24	01/08/2014	497	282.465,02	0,862749	2.458,17	1.698,80	4.156,97
25	01/09/2014	518	279.845,34	0,927433	2.619,67	1.537,30	4.156,97
26	01/10/2014	540	277.284,15	0,915219	2.561,20	1.595,77	4.156,97
27	03/11/2014	563	274.780,43	0,902943	2.503,72	1.653,25	4.156,97
28	01/12/2014	583	272.047,53	0,994574	2.732,89	1.424,08	4.156,97
29	02/01/2015	605	269.441,87	0,957798	2.605,67	1.551,31	4.156,97
30	02/02/2015	626	266.751,32	0,998565	2.690,55	1.466,42	4.156,97
31	02/03/2015	644	263.838,24	1,092056	2.913,07	1.243,90	4.156,97
32	01/04/2015	666	261.185,77	1,005342	2.652,48	1.504,49	4.156,97
33	04/05/2015	686	258.382,42	1,073316	2.803,35	1.353,62	4.156,97
34	01/06/2015	706	255.564,54	1,090584	2.817,88	1.339,09	4.156,97

35	01/07/2015	727	252.798,46	1,082340	2.766,08	1.390,89	4.156,97
36	03/08/2015	750	250.148,75	1,048151	2.649,71	1.507,26	4.156,97
37	01/09/2015	771	247.353,20	1,117556	2.795,55	1.361,42	4.156,97
38	01/10/2015	792	244.542,43	1,136338	2.810,77	1.346,20	4.156,97
39	03/11/2015	813	241.716,37	1,155654	2.826,06	1.330,91	4.156,97
40	01/12/2015	833	238.812,12	1,201512	2.904,25	1.252,72	4.156,97
41	04/01/2016	855	236.016,93	1,170454	2.795,19	1.361,79	4.156,97
42	01/02/2016	875	233.083,14	1,243042	2.933,79	1.223,18	4.156,97
43	01/03/2016	894	230.073,60	1,291188	3.009,54	1.147,43	4.156,97
44	01/04/2016	916	227.228,59	1,236567	2.845,01	1.311,96	4.156,97
45	02/05/2016	936	224.249,25	1,311163	2.979,34	1.177,63	4.156,97
46	01/06/2016	957	221.312,74	1,309485	2.936,51	1.220,46	4.156,97
47	01/07/2016	979	218.417,77	1,308091	2.894,97	1.262,00	4.156,97
48	01/08/2016	1.000	215.449,52	1,358977	2.968,25	1.188,72	4.156,97
49	01/09/2016	1.023	212.577,12	1,333211	2.872,40	1.284,57	4.156,97
50	03/10/2016	1.044	209.577,09	1,411269	3.000,04	1.156,94	4.156,97
51	01/11/2016	1.064	206.506,27	1,465245	3.070,82	1.086,15	4.156,97
52	01/12/2016	1.084	203.419,54	1,494740	3.086,73	1.070,24	4.156,97
53	02/01/2017	1.106	200.422,53	1,473313	2.997,01	1.159,97	4.156,97
54	01/02/2017	1.128	197.408,43	1,503871	3.014,10	1.142,88	4.156,97
55	01/03/2017	1.146	194.172,00	1,639459	3.236,43	920,54	4.156,97
56	03/04/2017	1.169	191.172,74	1,544641	2.999,26	1.157,71	4.156,97
57	02/05/2017	1.187	187.907,24	1,708145	3.265,51	891,46	4.156,97
58	01/06/2017	1.209	184.821,78	1,642013	3.085,46	1.071,51	4.156,97
59	03/07/2017	1.230	181.670,68	1,704935	3.151,09	1.005,88	4.156,97
60	01/08/2017	1.251	178.502,44	1,743947	3.168,24	988,73	4.156,97
61	01/09/2017	1.274	175.409,76	1,732574	3.092,69	1.064,29	4.156,97
62	02/10/2017	1.294	172.161,86	1,851604	3.247,89	909,08	4.156,97
63	01/11/2017	1.315	168.941,87	1,870329	3.219,99	936,98	4.156,97
64	01/12/2017	1.335	165.660,46	1,942333	3.281,41	875,56	4.156,97
65	02/01/2018	1.355	162.362,03	1,991073	3.298,42	858,55	4.156,97
66	01/02/2018	1.377	159.130,91	1,990077	3.231,13	925,84	4.156,97
67	01/03/2018	1.395	155.715,98	2,145984	3.414,92	742,05	4.156,97
68	02/04/2018	1.416	152.406,48	2,125343	3.309,50	847,47	4.156,97
69	02/05/2018	1.437	149.078,97	2,183313	3.327,51	829,46	4.156,97
70	01/06/2018	1.458	145.733,35	2,244193	3.345,62	811,35	4.156,97
71	02/07/2018	1.479	142.369,53	2,308207	3.363,83	793,14	4.156,97
72	01/08/2018	1.501	139.024,39	2,349614	3.345,13	811,84	4.156,97
73	03/09/2018	1.524	135.696,32	2,393873	3.328,07	828,91	4.156,97
74	01/10/2018	1.543	132.207,36	2,571154	3.488,96	668,01	4.156,97
75	01/11/2018	1.565	128.804,28	2,574049	3.403,08	753,89	4.156,97

76	03/12/2018	1.585	125.314,85	2,709096	3.489,43	667,54	4.156,97
77	02/01/2019	1.605	121.807,33	2,798963	3.507,52	649,46	4.156,97
78	01/02/2019	1.627	118.344,95	2,842511	3.462,39	694,59	4.156,97
79	01/03/2019	1.647	114.801,31	2,994330	3.543,64	613,33	4.156,97
80	01/04/2019	1.666	111.209,48	3,128732	3.591,83	565,15	4.156,97
81	02/05/2019	1.687	107.657,76	3,193722	3.551,72	605,25	4.156,97
82	03/06/2019	1.709	104.114,69	3,291051	3.543,07	613,90	4.156,97
83	01/07/2019	1.728	100.470,25	3,500403	3.644,43	512,54	4.156,97
84	01/08/2019	1.751	96.912,32	3,541285	3.557,94	599,03	4.156,97
85	02/09/2019	1.773	93.307,97	3,719183	3.604,35	552,63	4.156,97
86	01/10/2019	1.794	89.658,82	3,910866	3.649,15	507,82	4.156,97
87	01/11/2019	1.817	86.036,42	4,040204	3.622,40	534,57	4.156,97
88	02/12/2019	1.837	82.325,34	4,313383	3.711,08	445,89	4.156,97
89	02/01/2020	1.858	78.616,42	4,505201	3.708,92	448,05	4.156,97
90	03/02/2020	1.880	74.907,74	4,717431	3.708,68	448,30	4.156,97
91	02/03/2020	1.898	71.100,08	5,083143	3.807,67	349,30	4.156,97
92	01/04/2020	1.920	67.348,54	5,276417	3.751,54	405,44	4.156,97
93	04/05/2020	1.940	63.540,61	5,654068	3.807,93	349,04	4.156,97
94	01/06/2020	1.960	59.712,94	6,023970	3.827,67	329,31	4.156,97
95	01/07/2020	1.981	55.880,95	6,417351	3.831,99	324,98	4.156,97
96	03/08/2020	2.004	52.057,16	6,842750	3.823,79	333,18	4.156,97
97	01/09/2020	2.025	48.183,50	7,441158	3.873,66	283,32	4.156,97
98	01/10/2020	2.046	44.288,76	8,083135	3.894,74	262,24	4.156,97
99	03/11/2020	2.067	40.372,83	8,841824	3.915,93	241,04	4.156,97
100	01/12/2020	2.087	36.425,09	9,778202	3.947,74	209,24	4.156,97
101	04/01/2021	2.109	32.475,83	10,842155	3.949,27	207,71	4.156,97
102	01/02/2021	2.129	28.487,16	12,281947	3.988,66	168,31	4.156,97
103	01/03/2021	2.147	24.463,03	14,126130	4.024,13	132,84	4.156,97
104	01/04/2021	2.170	20.451,91	16,396650	4.011,12	145,86	4.156,97
105	03/05/2021	2.190	16.400,93	19,807337	4.050,98	105,99	4.156,97
106	01/06/2021	2.211	12.333,22	24,801713	4.067,71	89,26	4.156,97
107	01/07/2021	2.232	8.243,37	33,161253	4.089,85	67,12	4.156,97
108	02/08/2021	2.254	4.133,40	49,857847	4.109,97	47,01	4.156,97
109	01/09/2021	2.276	0,00	100,000000	4.133,40	23,57	4.156,97