

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

**1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

**MBK SECURITIZADORA S.A.**

*Companhia Aberta*

CNPJ/MF nº 15.688.041/0001-90

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**MBK SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais, na Rua Rio de Janeiro, nº1629, Lourdes – CEP 30.160-042, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.688.041/0001-90, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Emissora" ou "Securitizadora");

**PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade por ações devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º99, 24º andar – CEP 20050-005, inscrita no CNPJ sob o n.º15.227.994/0001-50, neste ato por seus representantes legais, (adiante designado simplesmente como "Agente Fiduciário");

Firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo"), para vincular a CCI, abaixo definida, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da MBK Securizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### II – CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

|  |   |
|--|---|
| " <u>Agente Fiduciário</u> " e " <u>Instituição Custodiante</u> ": | PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada; |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
| <p>“<u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u>”:</p> | <p>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado em 10 de setembro de 2013 entre EM/DATA e a Securitizadora, tendo por objeto os bens imóveis, descritos e caracterizados nas matrículas n.º 63.972, 63.973, 63.974, 63.975, 63.976, 63.977, 63.978, 63.979, 63.980, 63.981, 63.982, 63.983, 63.984, 63.985, 63.986, 63.987, 63.988, 63.989, 63.990, 63.991, 63.992, 63.993, 63.994, 63.995, 63.996, 63.997, 63.998, 63.999, 64.000, 64.001, 64.002, 64.003, 64.004, 64.005, 64.006, 64.007, 64.008, 64.009, 64.010, 64.011, 64.012, 64.013, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – Minas Gerais;</p> |
| <p>“<u>Amortização Antecipada</u>”:</p>          | <p>A amortização antecipada dos CRI, conforme definida no item 6.1 deste Termo;</p>   |
| <p>“<u>Amortização Antecipada Parcial</u>”:</p>  | <p>A Amortização Antecipada Parcial, conforme prevista no item 6.1 e que deverá obedecer a fórmula prevista no item 6.5 deste Termo;</p>  |
| <p>“<u>Banco Autorizado</u>”:</p>                | <p>BANCO FATOR S.A.;</p>  |
| <p>“<u>Boletim de Subscrição dos CRI</u>”:</p>   | <p>O Boletim de Subscrição dos CRI;</p>   |
| <p>“<u>EM/DATA</u>”:</p>                         | <p>EM/DATA LTDA., sociedade sediada na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Goitacazes, n.º71, sala 412, centro – CEP 30.190-909, inscrita no CNPJ sob o n.º25.774.811/0001-70;</p>   |
| <p>“<u>CCI</u>”:</p>                             | <p>Cédulas de Crédito Imobiliário emitida pela EM/DATA sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários, devidamente descritas no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI;</p>   |
| <p>“<u>Certificado de Recebíveis</u>”:</p>       | <p>Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª Série da 1ª Emissão da Emissora com lastro na CCI conforme descrito neste</p>  |

|  |  |
|--|--|
| "Imobiliários" ou "CRI":                                 | Termo, observado o disposto na Lei nº 9.514/97, na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e na Instrução CVM nº 414;   |
| "CETIP":   | CETIP S.A. – Mercados Organizados;   |
| "Código Civil":  | Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada;   |
| "Código de Processo Civil":                              | Lei nº 5.689, de 11 de janeiro de 1973, conforme posteriormente alterada;  |
| "Conta Centralizadora":                                  | Conta corrente, mantida no Banco Autorizado, de titularidade da Emissora e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Créditos Imobiliários e os recursos destinados ao pagamento dos CRI e custos da Operação serão mantidos;  |
| "Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios": | "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia", celebrado em 10 de setembro de 2013, entre a S.A. Estado de Minas e a Securitizadora;   |
| "Contrato de Distribuição":                              | "Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da MBK Securitizadora S.A., celebrado em 10 de setembro de 2013, entre a Securitizadora, e o Coordenador Líder, para distribuição dos CRI; |
| "Contrato de Locação":                                   | "Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis Não Residenciais e Outras Avenças", atípico aos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, celebrados entre as EM/DATA e a locatária, S.A. Estado de Minas;  |
| "Coordenador Líder":                                     | <b>PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , instituição financeira estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São   |

|   |   |
|---|---|
|   | Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 750 – 16º andar – Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54,   |
| “ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:       | Os créditos imobiliários decorrentes da CCI, no valor de R\$ 815.000,00 (Oitocentos e quinze mil reais) mensais, atualizado monetariamente e acrescido da Remuneração, nos termos da Cláusula Quinta do presente Termo;   |
| “ <u>CVM</u> ”:                         | Comissão de Valores Mobiliários;  |
| “Direito Creditórios”                   | A totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, principais e acessórios, titulados e que venham a ser titulados pela Fiduciante relativos aos créditos decorrentes da venda de Periódicos, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios; |
| “ <u>Data de Emissão</u> ”:             | 13 de setembro de 2013.   |
| “ <u>Dia Útil</u> ”:                    | Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado nacional;   |
| “ <u>Documentos da Operação</u> ”:      | A Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Distribuição, o presente Termo, da Alienação Fiduciária de Imóveis, a Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, e o Boletim de Subscrição dos CRI, quando mencionados em conjunto;  |
| “ <u>Emissão</u> ”:                     | A presente 1ª emissão da 1ª série de CRI da Emissora;   |
| “ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”: | O “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”, celebrado pela EM/DATA e a Instituição Custodiante;  |
| “ <u>Garantias</u> ”:                   | As garantias previstas na cláusula oitava deste Termo;  |
| “ <u>Imóveis</u> ”:                     | Os bens imóveis, descritos e caracterizados nas matrículas n.º 63.972, 63.973, 63.974, 63.975, 63.976, 63.977, 63.978, 63.979, 63.980, 63.981, 63.982, 63.983, 63.984, 63.985, 63.986, 63.987, 63.988, 63.989, 63.990, 63.991, 63.992, 63.993, 63.994, 63.995,  |

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
|                                   | 63.996, 63.997, 63.998, 63.999, 64.000, 64.001, 64.002, 64.003, 64.004, 64.005, 64.006, 64.007, 64.008, 64.009, 64.010, 64.011, 64.012, 64.013, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – Minas Gerais;   |
| “ <u>IPCA/IBGE</u> ”:             | Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;   |
| “ <u>Instrução CVM nº 28</u> ”:   | Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;  |
| “ <u>Instrução CVM nº409</u> ”:   | Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;   |
| “ <u>Instrução CVM nº 414</u> ”:  | Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2.004, conforme alterada;  |
| “ <u>Instrução CVM nº 476</u> ”:  | Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2.009, conforme alterada;   |
| “ <u>Investidores</u> ”:          | Os subscritores dos CRI;  |
| “ <u>Lei 10.931/04</u> ”:         | Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;  |
| “ <u>Lei 6.404/76</u> ”:          | Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;   |
| “ <u>Lei 9.514/97</u> ”:          | Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;   |
| “ <u>Obrigações Garantidas</u> ”: | Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora em razão de (i) todos os pagamentos decorrentes do CRI, lastreado pelos Créditos Imobiliários, o que inclui o cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, que decorram dos CRI, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, previstas no Termo de Securitização e suas posteriores alterações; e por consequência, (ii) o cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, |

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
|                                 | principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pela Fiduciante no Contrato de Cessão, e suas posteriores alterações e (iii) o pagamento dos Créditos Imobiliários, o que inclui a totalidade das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante em decorrência do Contrato de Locação e suas posteriores alterações. |
| " <u>Patrimônio Separado</u> ": | Totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios, Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração;   |
| " <u>Regime Fiduciário</u> ":   | Regime Fiduciário, instituído sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 9º da Lei 9.514/97;   |
| "S.A. Estado de Minas"          | <b>S.A. ESTADO DE MINAS</b> , sociedade anônima, sediada na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Getúlio Vargas, n.º291, Bairro Funcionários, inscrita no CNPJ sob o n.º17.247.933/0001-80, locatária do Contrato de Locação e   |
| " <u>Termo</u> ":               | O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 286ª, 287ª e 288ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Emissora.   |

## **CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. Objeto: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI e as Garantias, aos CRI da 1ª Série da 1ª Emissão, cujas características são descritas na cláusula terceira, abaixo.

2.1.1. A presente emissão de CRI foi autorizada pela Assembleia Geral Extraordinária da Emissora realizada em 12 de setembro de 2013.

2.2. Valor Nominal: A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à Emissão os Créditos Imobiliários representados pela CCI, de sua titularidade com valor presente de R\$ 65.313.455,74 (sessenta e cinco milhões trezentos e treze mil, quatrocentos e cinquenta e cinco reais e setenta e quatro centavos) na Data de Emissão.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, vinculados a este Termo, tais como identificação da CCI, estão perfeitamente descritas e individualizadas no anexo I ("Anexo I") deste Termo e na Escritura de Emissão de CCI, o qual fica fazendo parte integrante deste Termo.

2.4. Arrecadação dos Créditos Imobiliários: A arrecadação dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pela Emissora e os recursos decorrentes serão creditados na Conta Centralizadora, sendo que a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados.

### **CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO**

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:

1. Emissão: 1ª (primeira);
2. Série: 1ª (primeira);
3. Quantidade de CRI: 215;
4. Valor Global da Série: R\$64.693.758,55;
5. Valor Nominal Unitário: R\$300.901,20;
6. Prazo de Amortização: 10 (dez) anos;
7. Atualização Monetária: anual, pelo IPCA/IBGE;

8. Juros Remuneratórios: 9% ao ano;

9. Período de Atualização Monetária: 01 (um) ano;

10. Periodicidade de Pagamento da Amortização: mensal;

11. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: mensal de acordo com a tabela indicativa constante do Anexo II a este Termo de Securitização ("Tabela Vigente"), sendo o primeiro pagamento em 27/10/2013;

12. Regime Fiduciário: sim;

13. Garantia Flutuante: não;

14. Sistema de Registro, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: CETIP;

15. Local de Emissão: Belo Horizonte;

16. Data de Emissão: 13 de Setembro de 2013;

17. Data de Vencimento Final (resgate): no dia 25 de Setembro de 2023.

18. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II.

3.2. Registro dos CRI: Os CRI serão registrados para distribuição primária e negociação secundária na CETIP e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476, através da Cetip.

3.3. Oferta dos CRI: A oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476.

A Emissão não será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação ("Oferta Restrita"), nos termos do artigo 25, §1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBIMA").

3.3.1. A oferta dos CRI é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 476 e do artigo 109 da Instrução CVM nº409, 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 nº409 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) Investidores.

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, de acordo com as regras de liquidação da CETIP, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição dos CRI, atestando que estão cientes de que:

a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e

b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476.

3.4. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI ou no prazo de 6 (seis) meses, o que ocorrer primeiro, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, nos termos do Contrato de Distribuição.

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

## **CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

4.1. Subscrição dos CRI: O preço de subscrição de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão.

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição dos CRI, pelo preço de subscrição, conforme previsto no item 4.1 deste Termo.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada via CETIP ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

## **CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E JUROS REMUNERATÓRIOS**

5.1. Atualização Monetária dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI, a partir de 25 de setembro de 2013 será atualizado anualmente, em cada data-base, no dia 25 de setembro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA/IBGE verificada entre os meses anteriores de Setembro, inclusive, Agosto, inclusive, sendo que a primeira atualização ocorrerá em 25 de setembro de 2014. O Valor Nominal Unitário será atualizado 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 atualização monetária 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 referente ao mês de Agosto de cada ano, sendo que para a primeira atualização monetária em 25 de setembro de 2014  $NI_n$  será o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de Agosto de 2014;

$NI_0$  : é o valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de Agosto do ano anterior, sendo que para a primeira atualização monetária em 25 de setembro de 2014  $NI_0$  será o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de Agosto de 2013;

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.

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.

5.2 Remuneração dos CRI: Os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o saldo nominal atualizado monetariamente nos termos da Cláusula 5.1 acima, à taxa de 9,0% a.a. (nove por cento ao ano), pagos mensalmente a cada dia 25, sendo o primeiro pagamento em 25/10/2013. Os juros serão calculados e provisionados diariamente utilizando-se as fórmulas a

seguir:

$$J = VNa \times (Ki-1)$$

Onde:

J = Valor dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

Ki = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, utilizando-se a seguinte formula:

$$Ki = \frac{e}{e} \left( 1 + 9\% \right)^{\frac{30 \cdot \frac{dcp}{dct}}{360}}$$

Onde:

dcp = Número de dias corridos entre a data de pagamento de juros anterior e a data de atualização, pagamento ou vencimento.

dct = O número de dias corridos entre a data de pagamento anterior e a data do próximo pagamento de juros.

5.3 Amortização: O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em 120 (cento e vinte) parcelas mensais (cada uma, uma "Parcela Mensal de Amortização"), sendo as amortizações pagas no dia 25 de cada mês. A primeira Parcela Mensal de Amortização será paga no dia 25 de outubro de 2013. 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<sub>i</sub>: valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa: conforme definido acima;

TA<sub>i</sub>: 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 II ao presente Termo.

5.4 Saldo Devedor: O valor do Saldo Devedor (**SD**) será calculado somando-se (i) o valor presente das parcelas vincendas anteriores à data da próxima atualização monetária (**VP1**) ao (ii) valor presente das parcelas vincendas a partir da data da próxima atualização monetária (inclusive) (**VP2**), utilizado-se o fator de atualização monetária "C" pro-rata por dias corridos, desde 25 de setembro de 2013 até a data do cálculo. O Saldo Devedor será apurado conforme fórmulas a seguir:

$$SD = \left[ \frac{VP1 + VP2}{\left[ (1,09)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{d25}{dmes}}} \right]$$

$$VP1 = \sum \left[ \left( \frac{PGA_i}{\left[ (1,09)^{\frac{mi}{12}} \right]} \right) \right]$$

$$VP2 = \sum \left[ \left( \frac{PGA_f}{\left[ (1,09)^{\frac{mf}{12}} \right]} \right) \right]$$

$$PGA_f = PGA * C$$

Onde:

PGA<sub>i</sub>: valor de cada parcela "i" anteriores à data da próxima atualização monetária.

m<sub>i</sub>: número de meses entre o próximo dia 25 e a data de vencimento da parcela "i";

PGA<sub>f</sub>: valor de cada parcela "f" a partir da data da próxima atualização monetária (inclusive), atualizada monetariamente pro-rata dia até a data de cálculo do Saldo Devedor.

m<sub>f</sub>: número de meses entre o próximo dia 25 e a data de vencimento da parcela "f".

d<sub>25</sub>: número de dias entre a data de cálculo do saldo devedor e o próximo dia 25.

d<sub>mes</sub>: número de dias corridos entre o último dia 25 e o próximo dia 25.

## **CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA**

6.1. Forma da Amortização Antecipada: A Amortização Antecipada parcial ou total será feita por meio do pagamento do Saldo Devedor, nos termos da Cláusula 5.4 deste Termo.

6.2. Amortização Antecipada Parcial dos CRI: Na hipótese de Amortização Antecipada parcial dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à CETIP uma nova tabela de pagamentos dos CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro dos CRI.

6.3. Repasse aos Investidores pela Emissora das Importâncias por ela Recebidas: Nas hipóteses previstas no item 6.1 acima, que (a) resultem em Amortização Antecipada Parcial dos CRI, a Emissora repassará aos Investidores as importâncias por ela recebidas correspondentes ao efetivo valor a ser amortizado e (b) resultem em Amortização Antecipada total dos CRI, a Emissora repassará aos Investidores as importâncias por ela recebidas.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

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

7.2. Relatório Mensal: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 10º (décimo) dia do mês subsequente à data base do relatório, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) Valor pago aos Investidores no mês e acumulado;
- b) Valor recebido dos Créditos Imobiliários e acumulado;
- c) Valor nominal remanescente dos Créditos Imobiliários;
- d) Saldo do Valor Nominal Unitário após atualização monetária, acrescido da remuneração;
- e) Laudo de Avaliação dos Imóveis ou a data da última avaliação dos Imóveis, caso não haja novo laudo e
- f) Demonstrações Financeiras do Patrimônio Separado, nos meses de maio, agosto, novembro e março, referentes aos fechamentos de 31/03; 30/06; 30/09 e 31/12 respectivamente, de cada ano.

7.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI.

7.4. Administração Ordinária: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Emissora.

7.5. Dados Financeiros e Atos Societários: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme

ICVM 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 31 de março de cada ano.

7.6. Cálculo do Valor Unitário dos CRI: A Emissora calculará o valor unitário dos CRI que será verificado pelo Agente Fiduciário.

7.7. Declarações Total ou Parcialmente Inverídicas: A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Investidores e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.8. Legalidade e Ausência de Vícios da Emissão dos CRI: A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo.

7.9. Declarações: As declarações previstas no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, integram o presente Termo na forma do anexo III ("Anexo III").

7.10. Fornecimento de Informações relativas aos Eventos de Inadimplemento: A Securitizadora obriga-se a comunicar, ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) dia útil de seu conhecimento, a ocorrência do Evento de Inadimplemento. O descumprimento desse dever pela Securitizadora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares do CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos no presente Termo.

## **CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS**

8.1. Garantia: Ao(s) titulares dos CRI serão constituídas as seguintes garantias:

a) Alienação Fiduciária dos Imóveis e

b) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

8.2. Alienação Fiduciária de Imóveis: Por meio da celebração do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado em 10 de setembro de 2013, a EM/DATA

constituiu em favor da Securitizadora a Alienação Fiduciária de Imóveis, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.2.1. A Alienação Fiduciária de Imóveis será objeto de registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da sua celebração.

8.2.2. O Agente Fiduciário declara que, na Data de Emissão, a Alienação Fiduciária de Imóveis não se encontra devidamente constituída e exequível.

8.2.3. O Agente Fiduciário declara que, na Data de Emissão, foi atribuído aos Imóveis o valor de R\$69.000.000,00 (sessenta e nove milhões de reais), nos termos do Laudo de Avaliação realizado, em 24/06/2013.

8.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, celebrado em 10 de setembro de 2013, a S.A Diário de Minas, com anuência da EM/DATA, constituiu em favor da Securitizadora a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.3.1. O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios será objeto de registro no Registro de Títulos e Documentos da Comarca da Fiduciante e da Fiduciária, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da sua celebração.

8.3.5. Para a implementação e consecução dos fins pretendidos pela Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios a S.A. Estado de Minas celebrou, na data de 12/09/2013, com o Banco Mercantil S.A. o Contrato de Gestão de Conta Vinculada, ao qual a Emissora e o Agente Fiduciário compareceram na qualidade de Intervenientes Anuentes.

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

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

9.2. Conta Centralizadora: Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, os Créditos Imobiliários, Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, que será objeto de registro contábil próprio e independente, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

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

9.6. Insolvência da Emissora: A insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído.

## **CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO**

10.1. Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

10.2. Declaração do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, com todas as suas cláusulas e condições;
- b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o Parágrafo Terceiro do Artigo 66 da Lei 6.404/76;
- d) que é representado neste ato na forma de seu Contrato Social;
- e) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos Artigos 9º, inciso II, e 10, da Instrução CVM nº 28;
- f) que na data de assinatura deste Termo, não é possível atestar sobre a constituição da garantia de Alienação Fiduciária do Imóvel, visto que nesta data, a Alienação Fiduciária dos Imóveis não estava registrada nas respectivas matrículas. Além disso, a referida garantia não será oponível perante terceiros até o devido registro da Alienação Fiduciária dos Imóveis no competente Cartório de Registro de Imóveis;
- g) que na data de assinatura deste Termo, não é possível atestar sobre a constituição da garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, visto que nesta data, não estava registrada nos respectivos Cartórios de Títulos e Documentos e
- h) Sem prejuízo do seu dever de diligência, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópia autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, são autênticos e verdadeiros, não tendo sido objeto de fraude ou adulteração.

10.3. Incumbência do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos

próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;

b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;

c) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo;

d) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;

e) convocar assembleia geral dos Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;

f) no caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;

h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo e demais documentos entregues pela Securitizadora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;

i) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidores, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo; (ii) eventuais pagamentos antecipados

dos Créditos Imobiliários; (iii) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos deste Termo e dos CRI.

j) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;

k) cientificar os Investidores, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da ciência, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente emissão de CRI, por parte da Securitizadora;

l) disponibilizar aos Investidores, sempre que solicitado, o acompanhamento do pagamento, pela Securitizadora, dos CRI, das despesas relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora; e

m)acompanhar o valor unitário dos CRI calculado pela Securitizadora e disponibilizar o valor unitário dos CRI aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website.

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, às expensas da EM/DATA, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcela única no valor de R\$ 24.000,00 (Vinte e quatro mil reais), a ser quitada em 5 dias Úteis contados da data de integralização dos CRI, bem como parcelas anuais de R\$ 24.000,00 (Vinte e quatro mil reais), devidas na mesma data dos anos subsequentes;

10.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembleia geral dos Investidores, ata da assembleia geral dos Investidores, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo

Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

10.4.2. No caso de inadimplemento da Securitizadora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência e excussão das Garantias, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas.

10.4.3. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.4. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pelo IPCA, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.

10.4.5. A remuneração definida no item 10.4, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

10.4.6. As parcelas acima mencionadas deverão ser 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 remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, retido na fonte.

10.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembleia geral dos Investidores para a escolha do novo Agente Fiduciário;

b) a assembleia geral dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI, ou pela CVM;

c) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em assembleia geral de Investidores, especialmente convocada para esse fim;

d) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no Art. 4º da Instrução CVM nº 28;

e) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo;

f) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;

g) o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo, fixada para o Agente Fiduciário substituído; e,

h) o Agente Fiduciário substituído deverá comunicar imediatamente a substituição aos Investidores, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ou por carta com aviso de recebimento a cada Investidor, às expensas do Patrimônio Separado.

10.6. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.5, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.7. Substituto Provisório para o Agente Fiduciário: Os Investidores poderão nomear substituto provisório para o Agente Fiduciário nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta daqueles.

## **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 11.3, abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3, acima, deverá realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos Investidores venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Convocação da Assembleia Geral dos Investidores: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos Investidores, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei 9.514/97.

11.2.1. A assembleia geral dos Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.3. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembleia geral dos Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme itens 11.1 a 11.2, acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que tenha recebido os Créditos Imobiliários da EM/DATA, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES**

12.1. Assembleia Geral dos Investidores: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

12.2. Convocação da Assembleia Geral: A assembleia geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

12.2.1. Aplicar-se-á subsidiariamente à assembleia geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514/97, bem como o disposto na Lei 6.404/76, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.2.2. A assembleia geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, no jornal de publicação legal da Emissora e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se quórum maior não for exigido pela legislação aplicável.

12.3. Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei 6.404/76.

12.4. Quórum de Instalação e/ou Deliberação: Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Décima Segunda, "CRI em circulação" serão todos aqueles subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Emissora e os de titularidade de sociedades por ela controladas. Para efeitos de *quorum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

12.4.1. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas assembleias gerais.

12.4.2. O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

12.4.3. A presidência da assembleia geral caberá aos Investidores eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

12.5. Deliberações: Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações serão tomadas por 66% (sessenta e seis por cento) dos presentes à assembleia geral.

12.5.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à qualquer alteração na Cláusula Quinta do presente Termo, que trata da Atualização Monetária e da Remuneração dos CRI, (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI, (iv) aos eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos quoruns de deliberação

dos Investidores em assembleia geral e (vi) à qualquer alteração nas Garantias definidas na Cláusula Oitava do presente Termo ou à qualquer alteração nos respectivos Instrumentos que constituíram tais Garantias, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por Investidores que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em circulação.

12.5.2. As deliberações acerca da declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, serão tomadas por titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação.

12.5.3. A deliberação acerca do desdobramento dos CRI será tomada por Investidores que representem a maioria simples dos CRI em Circulação.

12.6. Dispensa das Formalidades: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regular a assembleia geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

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

13.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

a) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Investidores e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Investidores; No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar adiantamento aos Investidores.

b) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;

c) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado, excetuado eventuais disposições em contrário nos documentos da operação;

d) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, excetuado eventuais disposições em contrário nos documentos da operação;

e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; e

f) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo.

13.2. Despesas Suportadas pelos Investidores: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514/97 e do item 9.5 deste Termo, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.3. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2, acima, são de responsabilidade dos Investidores:

a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1, acima;

b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores; e

c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados no item 14.1, abaixo.

13.3.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea "b" do item 13.3, acima, as despesas a serem incorridas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

14.1. 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 de CRI.

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos aos investimentos em CRI é o mesmo aplicado com relação 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 prazo da aplicação geradora dos rendimentos

tributáveis. Assim, os rendimentos dos CRI serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% para as aplicações com prazo de até 180 dias; (ii) 20% para as aplicações com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% para as aplicações com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% para as aplicações com prazo superior a 720 dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate.

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 CRI, 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 retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à compensação com o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional

de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não integram atualmente a base de cálculo da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") e da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), caso a respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática cumulativa. Por outro lado, no caso de pessoa jurídica tributada de acordo com a sistemática não-cumulativa, tais contribuições incidem atualmente à alíquota zero sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

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 IR incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em CRI 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 do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do IR. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de

2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (Jurisdição de Tributação Favorecida).

(ii) IOF:

*Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")*

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº. 2.689), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 6% no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos. Tal alíquota pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o limite de 25%, com relação a operações futuras.

*Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")*

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme disposto no Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com alterações posteriores. Tal alíquota pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o limite de 1,5% ao dia, com relação a operações futuras.

## **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE**

15.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO**

16.1. Registro e Averbação do Termo: Em atendimento ao disposto no parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, este Termo será entregue para a Instituição Custodiante da CCI, no caso o Agente Fiduciário, para que seja declarado, pelo Agente Fiduciário, a instituição do Regime Fiduciário com a consequente constituição do Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

## **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS**

17.1. Relatórios de Gestão dos Créditos Imobiliários: Sempre que solicitada pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.

17.2. Ilegalidade, Ineficácia ou Invalidade: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

17.3. Documentos da Emissora: 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. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de tais documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

17.4. Informações Técnicas e Financeiras: O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo e dos demais documentos da operação.

17.5. Validade dos Atos ou Manifestações por parte do Agente Fiduciário: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Investidores e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Investidores reunidos em assembleia geral.

17.6. Isenção do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Investidores, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas por estes. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Investidores a ele transmitidas conforme definidas pelos Investidores e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Investidores ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da ICVM nº 28, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES**

18.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Para a Emissora:

**MBK SECURITIZADORA S.A.**

Rua Rio de Janeiro, n.º1629, Lourdes – CEP 30.160-042

At.: Márcio Cadar de Almeida

Telefone: (31) 2533-9100

Correio eletrônico: [marcio.cadar@mbkinvest.com.br](mailto:marcio.cadar@mbkinvest.com.br)

Para o Agente Fiduciário:

**PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** Rua Sete de

Setembro, n.º99, 24º andar – CEP 20050-005

Rio de Janeiro – RJ

At.: Carlos Alberto Bacha, Rinaldo Rabello Ferreira e Matheus Gomes Faria

Telefone: 21 2507-1949

E-mail: [bacha@pavarini.com.br](mailto:bacha@pavarini.com.br), [rinaldo@pavarini.com.br](mailto:rinaldo@pavarini.com.br) e [mgf@pavarini.com.br](mailto:mgf@pavarini.com.br)

18.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo.

### **CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS**

19.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados no Crédito Imobiliário representado pela CCI, o qual foi vinculado ao CRI por meio do Termo, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a EM/DATA. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo depende do pagamento pela EM/DATA em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da EM/DATA poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas neste Termo. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

c) Risco de Amortização Antecipada: A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento, Amortização Parcial Extraordinária e/ou Liquidação Antecipado da CCI, acarretará Amortização Antecipada, parcial ou total, dos CRI.

Nestes casos, os recursos decorrentes destes eventos serão imputados pela Emissora na Amortização Antecipada dos CRI, conforme previsto neste Termo, hipótese em que os Investidores receberão antecipadamente, total ou parcialmente, a amortização de seu investimento podendo ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, os Investidores deixarão de receber a rentabilidade que estes CRI hipoteticamente poderiam lhe proporcionar caso não tivessem sido pré-pagos.

Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de Direitos Creditórios imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até o Data de Vencimento Final.

e) Risco de desapropriação dos Imóveis: Os Imóveis poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI.

f) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das

rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

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

h) Risco de Estrutura: a presente emissão de CRI 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 fatores 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, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos;

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

j) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos investidores por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

k) Risco de Insuficiência da Garantia Real imobiliária: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, de forma negativa, durante todo o prazo dos CRI. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, 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, dessa forma o valor de mercado dos imóveis à época de eventual execução da garantia poderá não ser suficiente para o pagamento da integralidade do CRI.

l) Risco em Função da Dispensa de Registro: a oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

m) Risco de não formalização das Garantias: As Garantias da presente Emissão não estão perfeitamente formalizadas na data de assinatura deste Termo. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que haja a devida formalização destas Garantias, os Investidores assumirão tal risco e terão ciência que eventual execução destas Garantias pode vir a ser inviabilizada por esta falta de formalização das Garantias.

n) Procedimento de Due Diligence: O procedimento de *Due Diligence* foi realizado pelo escritório Brito Maia Advogados e Consultores, que analisou as matrículas dos Imóveis que estão sendo dados em garantia fiduciária, bem como as certidões dos direitibuidores cíveis e criminais,

considerando a competência estadual e federal, da EM/DATA e da S.A. Estado de Minas. No entanto, não foi feita análise de crédito das EM/DATA e do S.A. Estado de Minas.

o) Demais Riscos: Os CRI 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 VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

20.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO DE ELEIÇÃO**

21.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

21.2. Foro de Eleição: O Foro Central da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, fica eleito como o único competente para conhecer qualquer assunto ligado diretamente a este Termo, havendo formal e expressa renúncia das Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Belo Horizonte – MG, 12 de setembro de 2013.

(Restante da página em branco propositalmente)

Página de assinaruras (1/1) do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da MBK Securitizadora S.A., celebrado em 12 de setembro de 2013, com a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda

---

**MBK SECURITIZADORA S.A. *Emissora***

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

---

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

*Agente Fiduciário*

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

Testemunhas:

---

Sônia Márcia Souza Silva Campos

RG: M3867493

CPF/MF: 546.361.596-91

---

Geisa Aparecida de Oliveira

RG: M6232673

CPF/MF: 846.111.116-87

**ANEXO III**  
**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA**  
**INSTRUÇÃO CVM Nº 414**

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 750 – 16º andar – Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, (doravante denominado "Coordenador Líder"), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Direitos Creditórios Imobiliários das 1ª série da 1ª emissão ("Emissão"), em que a **MBK SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais, na Rua Rio de Janeiro, nº1629, Lourdes - CEP 30.160-042 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.688.041/0001-90 (doravante denominada simplesmente "Emissora") atua na qualidade de emissora dos Certificados de Direitos Creditórios Imobiliários da Emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade por ações devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º99, 24º andar – CEP 20050-005, inscrita no CNPJ sob o n.º15.227.994/0001-50, neste ato por seus representantes legais,, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2.004, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, e por meio do relatório de *due diligence* emitido pelo escritório Brito Maia Advogados e Consultores, datado de 05 de setembro de 2013, tendo sido verificada a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

Belo Horizonte – MG, 12 de setembro de 2013

---

**PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.,**

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_  
Nome: Sônia Márcia Souza Silva Campos  
RG: M3867493  
CPF/MF: 546.361.596-91

2. \_\_\_\_\_  
Nome: Geisa Aparecida de Oliveira  
RG: M6232673  
CPF/MF: 846.111.116-87

**DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO  
CVM Nº 414**

**MBK SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais, na Rua Rio de Janeiro, nº1629, Lourdes - CEP 30.160-042 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.688.041/0001-90, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Direitos Creditórios Imobiliários da 1ª série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 750 – 16º andar – Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") e a **PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade por ações devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º99, 24º andar – CEP 20050-005, inscrita no CNPJ sob o n.º15.227.994/0001-50, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, e por meio do relatório de *due diligence* emitido pelo escritório Brito Maia Advogados e Consultores, datado de 05 de setembro de 2013, tendo sido verificada a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

Belo Horizonte – MG, 12 de setembro de 2013.

---

**MBK SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

Nome: Sônia Márcia Souza Silva Campos

RG: M3867493

CPF/MF: 546.361.596-91

2. \_\_\_\_\_

Nome: Geisa Aparecida de Oliveira

RG: M6232673

CPF/MF: 846.111.116-87

**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414**

**PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade por ações devidamente autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º99, 24º andar – CEP 20050-005, inscrita no CNPJ sob o n.º15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, (doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Direitos Creditórios Imobiliários da 1º série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **MBK SECURITIZADORA S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de Belo Horizonte, no Estado de Minas Gerais, na Rua Rio de Janeiro, nº1629, Lourdes - CEP 30.160-042 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.688.041/0001-90, ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2.004, conforme alterada, em que a **PLANNER CORRETORA DE VALORES S.A.**, instituição financeira estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 750 – 16º andar – Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.806.535/0001-54, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Coordenador Líder, por meio do relatório de *due diligence* emitido pelo escritório Brito Maia Advogados e Consultores, datado de 05 de setembro de 2013 tendo sido verificada a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

Belo Horizonte - MG, 12 de setembro de 2013.

---

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

*Agente Fiduciário*

1. \_\_\_\_\_  
Nome: Sônia Márcia Souza Silva Campos  
RG: M3867493  
CPF/MF: 546.361.596-91

2. \_\_\_\_\_  
Nome: Geisa Aparecida de Oliveira  
RG: M6232673  
CPF/MF: 846.111.116-87

