

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 73ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A.

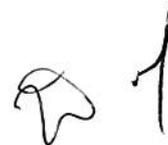
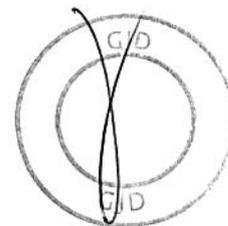
ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA – DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 1.1. Origem das CCI e Outras Características
- 1.2. Prazos e Valores Locatícios vinculados aos CRI Expansão-Sul
 - 1.2.1. Expansão Lubrax Parcela C
 - 1.2.2. Projeto Base Cruzeiro do Sul
- 1.3. Reajuste e Revisão dos Valores Locatícios
 - 1.3.1. Expansão Lubrax Parcela C
 - 1.3.2. Projeto Base Cruzeiro do Sul
- 1.4. Caráter Personalíssimo das Relações Jurídicas Advindas da Celebração dos Contratos de Locação
 - 1.4.1. Expansão Lubrax Parcela C
 - 1.4.2. Projeto Base Cruzeiro do Sul
- 1.5. Rescisão e Resolução dos Contratos de Locação
 - 1.5.1. Expansão Lubrax Parcela C
 - 1.5.2. Projeto Base Cruzeiro do Sul
- 1.6. Revisão Judicial dos Valores Locatícios
 - 1.6.1. Expansão Lubrax Parcela C e Projeto Base Cruzeiro do Sul
- 1.7. Características dos Créditos Imobiliários e das CCI Vinculadas à Securitização
 - 1.7.1. Número do Termo de Securitização
 - 1.7.2. Valor Total Nominal dos Créditos Imobiliários Vinculados ao Termo de Securitização
 - 1.7.3. Créditos Imobiliários Vinculados à Operação de Securitização
 - 1.7.4. Quantidade, Individualização e Valor Nominal das CCI Expansão-Sul
- 1.8. Cessão e Transferência da CCI – Expansão Lubrax Parcela C e dos Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul
 - 1.8.1. Expansão Lubrax Parcela C
 - 1.8.2. Projeto Base Cruzeiro do Sul
- 1.9. Pagamentos da Emissora

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

- 2.1. Número de Ordem
- 2.2. Data e Local de Emissão
- 2.3. Quantidade e Valor Nominal
- 2.4. Valor Total da Emissão
- 2.5. Série



- 2.6. Prazo e Data de Vencimento
- 2.7. Forma
- 2.8. Procedimento de Colocação
- 2.9. Preço de Subscrição e Forma de Integralização
- 2.10. Regime Fiduciário
- 2.11. Atualização Monetária
- 2.12. Remuneração
- 2.13. Amortização Programada e Amortização Extraordinária
 - 2.13.2. Amortização Programada
 - 2.13.6. Amortização Extraordinária Parcial
- 2.14. Vencimento Antecipado
- 2.15. Resgate Antecipado
 - 2.15.1. Oferta de Resgate Antecipado
 - 2.15.2. Resgate Antecipado Compulsório
- 2.16. Amortização e Pagamento de Prêmio aos CRI
- 2.17. Negociação
- 2.18. Juros Moratórios
- 2.19. Decadência dos Direitos aos Acréscimos
- 2.20. Local de Pagamento
- 2.21. Destinação dos Recursos
- 2.22. Publicidade
- 2.23. Distribuição junto ao Público
- 2.24. Desdobramento dos CRI
- 2.25. Classificação de Risco

CLÁUSULA TERCEIRA – DO REGIME FIDUCIÁRIO

- 3.1. Vínculo das CCI à Emissão dos CRI
- 3.2. Instituição do Regime Fiduciário sobre as CCI

CLÁUSULA QUARTA – DO PATRIMÔNIO SEPARADO

- 4.1. Administração do Patrimônio Separado
- 4.2. Insuficiência dos Bens do Patrimônio Separado
- 4.3. Responsabilidade e Insolvência da Emissora
- 4.4. Liquidação do Patrimônio Separado
- 4.5. Despesas do Patrimônio Separado

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

CLÁUSULA SEXTA – DA ALOCAÇÃO DE RECURSOS

- 6.1. Pagamentos aos Titulares dos CRI
- 6.2. Aplicação dos Recursos Remanescentes



The image shows a handwritten signature on the left and a circular stamp on the right. The stamp contains the letters 'GID' at the top and bottom. To the right of the stamp, there are two more handwritten marks, possibly initials or a second signature.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

- 7.1. Obrigações do Agente Fiduciário
- 7.2. Responsabilidade do Agente Fiduciário
- 7.3. Declarações do Agente Fiduciário
- 7.4. Período de Exercício das Funções do Agente Fiduciário
- 7.5. Remuneração do Agente Fiduciário
- 7.6. Substituição do Agente Fiduciário

CLÁUSULA OITAVA – DOS CUSTOS REFERENTES À COBRANÇA DOS ATIVOS DA EMISSORA

CLÁUSULA NONA – DA ASSEMBLEIA DOS TITULARES DOS CRI

- 9.1. Assembleia dos Titulares dos CRI
- 9.2. Convocação e Instalação das assembleias
- 9.3. Quorum de Deliberação

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

- 10.1. Autonomia das Disposições
- 10.2. Modificações
- 10.3. Notificações
- 10.4. Renúncias aos Direitos decorrentes do Termo de Securitização
- 10.5. Registro do Termo de Securitização
- 10.6. Foro

ANEXOS

ANEXO 1-A - DESCRIÇÃO DA UNIDADE LUBRAX

ANEXO 1-B - DESCRIÇÃO DA ÁREA DA BASE CRUZEIRO DO SUL

ANEXO 2 – DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

ANEXO 3-A – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ITEM 15, DO ANEXO III, DA INSTRUÇÃO CVM 414

ANEXO 3-B – DECLARAÇÃO DA SECURTIZADORA, NOS TERMOS DO ITEM 15, DO ANEXO III, DA INSTRUÇÃO CVM 414

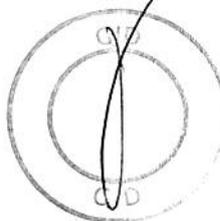
ANEXO 3-C – DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO, NOS TERMOS DO ITEM 15, DO ANEXO III, DA INSTRUÇÃO CVM 414

ANEXO 4 – DECLARAÇÃO DE REGISTRO

ANEXO 5 – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS CRI

ANEXO 6-A - DOCUMENTOS DA EXPANSÃO LUBRAX PARCELA C

ANEXO 6-B - DOCUMENTOS DO PROJETO BASE CRUZEIRO DO SUL



A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop at the top and a vertical stroke extending downwards.

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 73ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora (o “Termo de Securitização”), e na melhor forma de direito,

I. Como EMISSORA:

RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (o “CNPJ/MF”) sob o nº 03.559.006/0001-91, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (a “Securizadora” ou a “Emissora”);

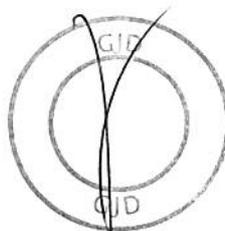
II. Como AGENTE FIDUCIÁRIO:

PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, instituição financeira devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social (o “Agente Fiduciário” ou a “Instituição Custodiante”, conforme o caso);

E ainda,

III. PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A., sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Canabarro, nº 500, 6º e 11º andar (parte), 12º ao 16º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.274.233/0001-02, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (a “BR”).

A Emissora, o Agente Fiduciário e a BR são doravante denominados em conjunto as “Partes”, ou individualmente, a “Parte”.



CONSIDERANDO QUE:

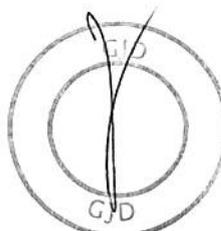
Com relação à Expansão Lubrax Parcela C (conforme definido nos Considerandos 1 a 9 abaixo):

1. A BR e o FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FCM, devidamente constituído e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, registrado na Comissão de Valores Mobiliários (a “CVM”) sob o nº CVM/106-6, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.417.532/0001-30, administrado pela Rio Bravo Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade limitada devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, neste ato representada nos termos de seu Contrato Social (a “RBDTVM” e o “FII”, respectivamente) celebraram, em 20 de outubro de 2009, um Contrato de Locação (o “Contrato de Locação – Lubrax”), por meio do qual o FII locou à BR determinados lotes das quadras 25, 26, 34, 35 e 36, tendo por objeto o desenvolvimento da fábrica lubrax (conforme descrita no Anexo 1-A deste Termo de Securitização) (a “Unidade Lubrax”);
2. Com o objetivo de obter recursos para desenvolver, construir e instalar as Edificações (conforme definidas no item 1.4.1(i) deste Termo de Securitização) nas quadras da Unidade Lubrax, a BR e o FII aditaram o Contrato de Locação – Lubrax, em 15 de agosto de 2011, de forma a: (i) alterar determinadas condições (respeitados os termos do Contrato de Locação – Lubrax relacionados aos CRI – Lubrax, conforme definido no Contrato de Locação – Lubrax) e (ii) aumentar o respectivo Valor Locatício, no sentido de criar uma parcela adicional do Valor Locatício, a qual corresponderá à Parcela C, nos termos do primeiro aditivo ao Contrato de Locação – Lubrax;
3. A BR, por meio de processos licitatórios realizados nos termos do (i) Convite GCONT/GCSERV/GEI nº 800031004907-DELMA, de 26 de outubro de 2010, escolheu a Skanska Brasil Ltda., com sede estabelecida na Rua Verbo Divino, nº 1.207, bloco B, CJ 11 e 12, bairro Chácara Santo Antônio, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.154.943/0001-02 (a “Skanska”) e com ela celebrou, em 17 de março de 2011, o Contrato de Prestação de Serviços na Modalidade EPC Turn-key nº 4600117690 (o “Contrato de EPC – Expansão Lubrax Parcela C”), o qual tem como escopo, dentre outras atividades, a execução das Edificações para ampliação e modernização da fábrica de graxas da Gerência Industrial da BR (a “GEI”), e (ii) do Convite GCONT/GCSERV/GEI nº 800031004640, de 25 de fevereiro de 2010, escolheu a empresa de engenharia Atnas Engenharia Ltda., com sede na Rua Mariz e Barros, nº 383, Icaraí, Cidade de Niterói, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.847.705/0001-01, registrada no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) sob o nº 1997200176 (a “Atnas” e, conjuntamente com a Skanska, as “Construtoras – Expansão Lubrax Parcela C”) e com ela celebrou, em 31 de março de 2011, o Contrato de Prestação de Serviços de Gerenciamento e



Fiscalização do Projeto de Ampliação da Planta de Lubrificantes da GEI nº 4600100867 (o “Contrato da Fiscalização – Expansão Lubrax Parcela C”), bem como poderá celebrar outros contratos necessários à construção civil, desenvolvimento e instalação das Edificações, os quais, uma vez celebrados, serão incorporados ao Anexo 2 do Contrato de Locação – Lubrax, conforme aditado (tais contratos, inclusive o Contrato do EPC – Expansão Lubrax Parcela C e o Contrato da Fiscalização – Expansão Lubrax Parcela C, conjuntamente denominados os “Contratos do EPC – Expansão Lubrax Parcela C”);

4. Nos termos do item 12.2 do Contrato de Fiscalização, a Atnas poderá ceder parcialmente o escopo de seus créditos e os créditos correspondentes em valor máximo de 40% (quarenta por cento) do valor do referido contrato. Após expressa e prévia análise e concordância da BR, a Atnas cedeu à Accenture do Brasil Ltda., sociedade com sede na Avenida República do Chile, nº 500, 17º e 18º andares, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 96.534.094/0002-39 (a “Accenture”), em 14 de julho de 2010, parcialmente, direitos e obrigações oriundos do Contrato de Fiscalização, referentes aos serviços de consultoria para implementação, transformação e modernização da gerência industrial da BR, o qual se inclui nos Serviços de Integração Operacional previsto no Anexo II - A do Contrato de Fiscalização, nos termos do Instrumento de Cessão Parcial do Contrato nº 4600100867 pela Atnas em favor da Accenture, celebrado entre a Atnas, a Accenture e a BR, como interveniente-anuente (o “Instrumento de Cessão Parcial do Contrato de Fiscalização”);
5. A BR cedeu ao FII, em 15 de agosto de 2011, seu interesse indiviso sobre todos os direitos e obrigações oriundos dos Contratos do EPC – Expansão Lubrax Parcela C, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Assunção de Obrigações, celebrado entre a BR e o FII (o “Instrumento Particular de Cessão – Expansão Lubrax Parcela C”);
6. O FII, na condição de cessionário da BR nos termos do Instrumento Particular de Cessão – Expansão Lubrax Parcela C, desenvolverá, construirá e instalará as Edificações, conforme abaixo definidas, as quais compreendem todas e quaisquer benfeitorias ou acessões físicas construídas sobre determinados lotes das quadras da Unidade Lubrax, nos moldes encomendados pela BR, segundo os termos e condições dos Contratos do EPC – Expansão Lubrax Parcela C;
7. Por meio do Contrato de Gerenciamento da Construção – Expansão Lubrax Parcela C, celebrado, em 15 de agosto de 2011, entre a BR e o FII (o “Contrato de Gerenciamento da Construção – Expansão Lubrax Parcela C”), a BR e o FII elegeram a BR para administrar, gerenciar, coordenar e fiscalizar as obras de engenharia, construção e instalação das Edificações sobre determinadas quadras da Unidade Lubrax, nos termos dos Contratos do EPC – Expansão Lubrax Parcela C, de forma a assegurar que as Edificações atendam às necessidades de uso e gozo da BR;

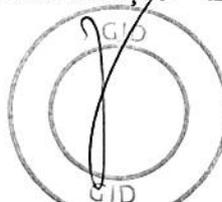


A handwritten signature in the bottom right corner of the page.

8. O FII obterá os recursos necessários ao desenvolvimento, construção e instalação das Edificações, por meio da Operação de Securitização, que terá, no âmbito da Expansão Lubrax Parcela C, substancialmente, as seguintes características:

- (a) A BR, a Pavarini e a RBDTVM, na qualidade de administradora do FII (as “Quotistas”), celebraram, em 20 de outubro de 2006, um Acordo de Quotistas, cujo primeiro aditivo foi celebrado em 20 de outubro de 2009, o segundo aditivo foi celebrado em 31 de janeiro de 2011 e o terceiro aditivo foi celebrado em 15 de agosto de 2011 (o “Terceiro Aditivo ao Acordo de Quotistas” e o “Acordo de Quotistas”, respectivamente);
- (b) O FII desenvolverá e construirá as Edificações sobre a Unidade Lubrax locada, nos moldes encomendados pela BR, nos termos do Contrato de Locação – Lubrax;
- (c) O FII, por meio do Instrumento Particular de Emissão Privada de CCI – Expansão Lubrax Parcela C (o “Instrumento Particular de Emissão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C”) emitiu, em 15 de agosto de 2011, uma cédula de crédito imobiliário (a “CCI – Expansão Lubrax Parcela C”) que representa os Créditos Imobiliários – Expansão Lubrax Parcela C detidos pelo FII contra a BR (melhor descritos e definidos no item 1.7.3 deste Termo de Securitização) do Valor Locatício devido pela BR ao FII nos termos do Contrato de Locação – Lubrax, conforme aditado;
- (d) O FII cedeu a CCI – Expansão Lubrax Parcela C à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão e Transferência de Cédula de Crédito Imobiliário – Expansão Lubrax Parcela C e Outras Avenças celebrado entre a Emissora, a BR e o FII, em 15 de agosto de 2011 (o “Contrato de Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C”); e
- (e) Após a cessão da CCI – Expansão Lubrax Parcela C, a Emissora tornou-se única e legítima titular, em regime fiduciário, da CCI – Expansão Lubrax Parcela C e por meio e nos termos deste Termo de Securitização emite os Certificados de Recebíveis Imobiliários (os “CRI Expansão-Sul” ou os “CRI”), para oferta pública no mercado de capitais brasileiro, com lastro na CCI – Expansão Lubrax Parcela C e em na CCI – Base Cruzeiro do Sul, conforme definidas nos Considerandos abaixo, das quais também é titular (as “CCI Expansão-Sul” ou as “CCI”).

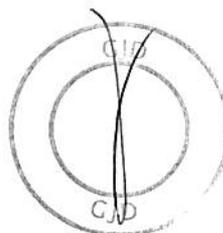
9. As Edificações serão desenvolvidas, construídas e instaladas sobre a Unidade Lubrax locada à BR, com os recursos obtidos na Operação de Securitização, cujas características básicas estão acima definidas (a “Expansão Lubrax Parcela C”), observados os termos e condições dos seguintes documentos (os “Documentos da Expansão Lubrax Parcela C”): (a) o Contrato de Locação – Lubrax, conforme aditado, (b) o Contrato de EPC – Expansão Lubrax Parcela C, (c) o Contrato de Fiscalização – Expansão Lubrax Parcela



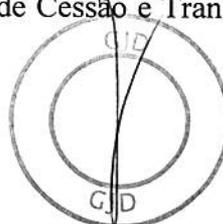
C, (d) o Instrumento de Cessão Parcial do Contrato de Fiscalização, (e) o Instrumento Particular de Cessão – Expansão Lubrax Parcela C, (f) o Contrato de Gerenciamento da Construção – Expansão Lubrax Parcela C, (g) o Acordo de Quotistas do FII, conforme aditado; (h) o Instrumento de Emissão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C; (i) o Contrato de Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C; (j) este Termo de Securitização e (k) o Regulamento do FII.

Com relação ao **Projeto Base Cruzeiro do Sul** (conforme definido nos Considerandos 10 a 19 abaixo):

10. O FII deseja desenvolver, construir e instalar edificações que compreendem todas e quaisquer benfeitorias e acessões físicas construídas (a “Unidade Base Cruzeiro do Sul”) sobre a área descrita no Anexo 1-B deste Termo de Securitização (a “Área da Base Cruzeiro do Sul”), para locação nos moldes encomendados pela BR, nos termos do Contrato de Locação sob Encomenda da Unidade Base Cruzeiro Sul firmado, em 31 de janeiro de 2011, entre a BR e o FII e aditado em 15 de agosto de 2011 (o “Contrato de Locação – Base Cruzeiro Sul”) e, conjuntamente com o Contrato de Locação – Lubrax, os “Contratos de Locação”);
11. A BR firmou, em 31 de janeiro de 2011, com os antigos proprietários da Área da Base Cruzeiro do Sul, o Instrumento de Promessa de Compra e Venda, lavrado no 1º Tabelionato de Notas e Cartório de Registro Civil e Pessoas Naturais de Cruzeiro do Sul, no Livro 008, fls. 166F/167V e registrado, em 02 de fevereiro de 2011, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas da Comarca de Cruzeiro do Sul, Estado do Acre (o “RGI de Cruzeiro do Sul”) sob o R-5 da matrícula n.º 5.917 (o “Instrumento de Promessa de Compra e Venda”), referente a parte de um imóvel localizado na Cidade de Cruzeiro do Sul, Estado do Acre, a ser desmembrado mediante criação de uma nova matrícula, conforme imóvel registrado na matrícula n.º 5.917 do RGI de Cruzeiro do Sul, legitimando-se possuidora da Área da Base Cruzeiro do Sul e viabilizando a transferência do direito real de uso do referido imóvel ao FII;
12. A Área da Base Cruzeiro do Sul foi transferida pela BR ao FII por meio e na forma do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso celebrado, em 31 de janeiro de 2011 e aditado em 15 de agosto de 2011 (o “Contrato de Concessão de Uso – Base Cruzeiro Sul”), conforme o Anexo 1-B deste Termo de Securitização;
13. A BR adquiriu de forma definitiva a Área da Base Cruzeiro do Sul, em 08 de abril de 2011, por meio da celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda de Imóvel, lavrada no 1º Tabelionato de Notas e Cartório de Registro Civil e Pessoas Naturais de Cruzeiro do Sul, no Livro 008, fls. 199F/200V e registrada, em 08 de abril de 2011, junto ao RGI de Cruzeiro do Sul sob o R-3 da matrícula n.º 6.016 (a “Escritura de Compra e Venda”), em continuidade ao negócio jurídico de promessa de compra e venda, conforme exposto acima;



14. A Área da Base Cruzeiro do Sul corresponde, atualmente, ao imóvel descrito na nova matrícula nº 6.016 perante o RGI de Cruzeiro do Sul, resultante do desmembramento do imóvel descrito na matrícula nº 5.917 perante o referido cartório, objeto da Escritura de Compra e Venda;
15. A BR, por meio de processo licitatório, realizado nos termos do Convite nº GCONT/GCSERV/GESMS/GPE - 800031005141, escolheu a construtora UTC Engenharia (a “Construtora - Base Cruzeiro do Sul”) e com ela celebrou o Contrato de Construção SAP nº 4600109942; bem como poderá celebrar outros contratos necessários à construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul, os quais, uma vez celebrados, serão incorporados no Anexo II do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul (tais contratos conjuntamente denominados os “Contratos da Construção - Base Cruzeiro do Sul”);
16. A BR cedeu ao FII seu interesse indiviso sobre todos os direitos e obrigações oriundos dos Contratos da Construção – Base Cruzeiro do Sul, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Assunção de Obrigações, celebrado entre a BR e o FII, em 31 de janeiro de 2011 (o “Instrumento Particular de Cessão - Base Cruzeiro do Sul”);
17. Por meio do Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Cruzeiro do Sul, celebrado entre a BR e o FII, em 31 de janeiro de 2011 (o “Contrato de Gerenciamento da Construção - Base Cruzeiro do Sul”), a BR e o FII elegeram a BR para administrar, gerenciar, coordenar e fiscalizar as obras de engenharia, construção e instalação da Unidade Base Cruzeiro do Sul sobre a Área da Base Cruzeiro do Sul, nos termos dos Contratos da Construção - Base Cruzeiro do Sul, de forma a assegurar que a Unidade Base Cruzeiro do Sul atenda às necessidades de uso e gozo da BR, na forma do disposto no referido contrato;
18. O FII obterá os recursos necessários ao desenvolvimento, construção e instalação da Unidade Base Cruzeiro do Sul, segundo os Contratos da Construção - Base Cruzeiro do Sul, por meio de uma ou mais operações financeiras de securitização de recebíveis imobiliários, que poderão ter, substancialmente, as seguintes características:
- (a) O FII tem por objetivo captar recursos necessários para o desenvolvimento, construção e instalação da Unidade Base Cruzeiro do Sul para locação à BR, e, por isso, as Quotistas celebraram o Terceiro Aditivo ao Acordo de Quotistas do FII;
 - (b) O FII locou a Unidade Base Cruzeiro do Sul à BR nos termos do Contrato de Locação - Base Cruzeiro do Sul;
 - (c) O FII cedeu os créditos imobiliários oriundos da Parcela B e de certos valores relativos à referida Parcela B do Valor Locatício – Base Cruzeiro do Sul devidos pela BR ao FII nos termos do Contrato de Locação - Base Cruzeiro do Sul à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão e Transferência de Créditos



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

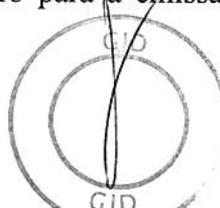
Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul e Outras Avenças, celebrado, em 31 de janeiro de 2011, entre a Emissora e o FII, com a interveniência anuência da BR, e aditado em 15 de agosto de 2011, (o “Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul”, em conjunto com o Contrato de Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C, os “Contratos de Cessão”).

- (c.1) Nos termos do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul, a Emissora deve pagar o preço da cessão dos Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul (o “Preço de Cessão”) ao FII até 31 de janeiro de 2012 (o “Prazo do Pagamento do Preço de Cessão”), observadas as condições do referido instrumento. No entanto, a fim de viabilizar os investimentos iniciais na Unidade Base Cruzeiro do Sul, o FII tem interesse em receber parte do Preço de Cessão em prazo inferior ao Prazo do Pagamento do Preço de Cessão. Para tanto, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério, antecipar, parte do Preço de Cessão ao FII até o Prazo do Pagamento do Preço de Cessão (a(s) “Antecipação(ões) do Preço de Cessão”), sendo que, nessa hipótese, a BR deverá antecipar, total ou parcialmente, conforme o caso, o(s) percentual(is) das parcelas da Parcela B do Valor Locatício (a(s) “Antecipação(ões) da Parcela B”), de forma que o(s) referido(s) montante(s) do(s) percentual(is) da(s) parcela(s) antecipada(s) seja(m) pago(s), cada um, no 252º (ducentésimo quinquagésimo segundo) Dia Útil, contados da data do pagamento da(s) respectiva(s) Antecipação(ões) do Preço de Cessão pela Emissora ao FII (a(s) “Data(s) de Vencimento da Antecipação da Parcela B”), na forma do disposto no Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul;
- (d) A Emissora se tornou única e legítima titular dos créditos objeto do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul e emitiu e/ou emitirá Cédula(s) de Crédito Imobiliário representativa(s) dos referidos recebíveis, conforme o(s) respectivo(s) Instrumento(s) Particular(es) de Emissão de CCI – Base Cruzeiro do Sul (o(s) “Instrumento(s) de Emissão de CCI – Base Cruzeiro do Sul” ou o(s) “Instrumento(s) de Emissão de CCI”) e/ou Certificado(s) de Recebível(is) Imobiliário(s) inclusive os CRI Expansão-Sul, para oferta no mercado de capitais brasileiro, lastreados diretamente nos Créditos Imobiliários ou na CCI – Base Cruzeiro do Sul e, se for o caso, conjuntamente com a CCI_Expansão-Sul, conforme respectivo(s) Termo(s) de Securitização;
- (e) Nos termos do item 4.02 e seguintes do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul e item 4.01.1 e seguintes do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, a Emissora antecipou parte do Preço de Cessão ao FII, sendo a primeira Antecipação da Parcela B no valor total de R\$30.663.969,84 (trinta milhões, seiscentos e sessenta e três mil, novecentos e sessenta e nove reais e oitenta e quatro centavos) (a “1ª Antecipação do Preço de Cessão”) e a segunda no valor de R\$61.249.621,80 (sessenta e um milhões, duzentos e quarenta e nove mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta centavos) (a “2ª Antecipação do Preço de Cessão”). Em contrapartida às referidas antecipações, a BR deve



antecipar determinados percentuais das parcelas da Parcela B do Valor Locatício, sendo que a 1ª antecipação da Parcela B corresponde ao montante de R\$31.283.844,20 (trinta e um milhões, duzentos e oitenta e três mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e vinte centavos), em 7 de fevereiro de 2011, equivalente a 14,80% (quatorze inteiros e oitenta centésimos por cento) de cada parcela da Parcela B do Valor Locatício (a “1ª Antecipação da Parcela B”) e a 2ª antecipação da Parcela B corresponde ao montante de R\$61.249.621,80 (sessenta e um milhões, duzentos e quarenta e nove mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta centavos), em 15 de junho de 2011, equivalente a 28,96% (vinte oito inteiros e noventa e seis centésimos por cento) de cada parcela da Parcela B do Valor Locatício (a “2ª Antecipação da Parcela B”), nos termos dos referidos contratos e de acordo com as notificações de antecipação do Preço de Cessão, enviada pela Emissora à BR e ao FII, em 02 de fevereiro de 2011 e em 10 de junho de 2011, respectivamente, na forma do disposto no Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul;

- (f) Por meio do Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédula de Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul de Titularidade da RB Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Emissora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 31 de janeiro de 2011, a Emissora, na qualidade de titular da 1ª Antecipação da Parcela B, emitiu Cédula de Crédito Imobiliário representativa dos créditos oriundos do pagamento da 1ª Antecipação da Parcela B, com valor nominal de R\$ 31.283.844,20 (trinta e um milhões, duzentos e oitenta e três mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e vinte centavos), a qual serviu de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 65ª Série da 1ª Emissão da Emissora, para distribuição com esforços restritos, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 e conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 65ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, celebrado entre a Emissora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (o “Termo de Securitização da 65ª Série”);
- (g) Por meio do Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédula de Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul de Titularidade da RB Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Emissora e a RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76 (a “RB Capital DTVM”), em 15 de junho de 2011, a Emissora, na qualidade de titular da 2ª Antecipação da Parcela B, emitiu 200 (duzentas) Cédulas de Crédito Imobiliário representativas dos créditos oriundos do pagamento da 2ª Antecipação da Parcela B, com valor nominal de R\$ 61.249.621,80 (sessenta e um milhões, duzentos e quarenta e nove mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta centavos) a qual serviu de lastro para a emissão de Certificados de



Recebíveis Imobiliários – CRI da 77ª Série da 1ª Emissão da Emissora, para distribuição com esforços restritos, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 e conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 77ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, celebrado entre a Emissora e a RB Capital DTVM (o “Termo de Securitização da 77ª Série”);

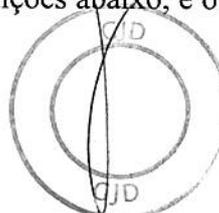
- (h) A Emissora, por meio do Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédula de Crédito Imobiliário – Base Cruzeiro do Sul, celebrado, em 15 de agosto de 2011, entre a Emissora e a Instituição Custodiante (o “Instrumento Particular de Emissão de CCI – Base Cruzeiro do Sul”), emitiu uma cédula de crédito imobiliário (a “CCI – Base Cruzeiro do Sul”) representativa de parcela dos créditos imobiliários (melhor descritos e definidos no item 2.02 do Instrumento Particular de Emissão de CCI – Base Cruzeiro do Sul), a qual, com a CCI – Expansão Lubrax Parcela C, todas de titularidade da Emissora, servirão de lastro para a emissão dos CRI Expansão-Sul conforme este Termo de Securitização, para oferta no mercado de capitais brasileiro.

19. A Unidade Base Cruzeiro do Sul será desenvolvida, construída e instalada com os recursos obtidos na(s) operação(ões) de securitização, no âmbito do Projeto Base Cruzeiro do Sul, cujas características básicas estão acima definidas, para locação à BR (o “Projeto Base Cruzeiro do Sul”), observados os termos e condições dos seguintes documentos (os “Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul”): (a) o Contrato de Locação - Base Cruzeiro do Sul; (b) o Contrato de Concessão de Uso – Base Cruzeiro do Sul; (c) os Contratos da Construção - Base Cruzeiro do Sul; (d) o Instrumento Particular de Cessão - Base Cruzeiro do Sul; (e) o Contrato de Gerenciamento da Construção - Base Cruzeiro do Sul; (f) o Instrumento de Emissão de CCI - Base Cruzeiro do Sul (g) o Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul; (h) o Regulamento do FII; (i) o Acordo de Quotistas do FII e seus aditivos e (j) este Termo de Securitização.

Com relação à Expansão Lubrax Parcela C e ao Projeto Base Cruzeiro do Sul:

20. A Emissora irá emitir os CRI Expansão-Sul para oferta pública no mercado de capitais brasileiro com lastro nas CCI Expansão-Sul (a “Operação de Securitização”).

As Partes firmam o presente Termo de Securitização, de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (a “Lei nº 9.514”), a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (a “Instrução CVM nº 414”), a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (a “Instrução CVM nº 400”) e a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (a “Lei nº 10.931”), para formalizar a securitização da CCI – Expansão Lubrax Parcela C e da CCI – Base Cruzeiro do Sul e a correspondente emissão dos CRI Expansão-Sul pela Emissora, com lastro nas CCI Expansão-Sul, para oferta pública no mercado de capitais brasileiro, conforme as cláusulas e condições abaixo, e observados os termos



e condições dos Documentos da Expansão Lubrax Parcela C e dos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul (os “Documentos da Expansão Lubrax Parcela C e do Projeto Base Cruzeiro do Sul”), para viabilizar a execução da Expansão Lubrax Parcela C e do Projeto Base Cruzeiro do Sul (a “Expansão” e o “Projeto”, respectivamente).

CLÁUSULA PRIMEIRA – DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

1.1. Origem das CCI e Outras Características

1.1.1 Ao presente Termo de Securitização são vinculadas 2 (duas) CCI, a saber: (i) CCI – Expansão Lubrax Parcela C e (ii) CCI – Base Cruzeiro do Sul, sendo que o direito de recebimento dos Créditos Imobiliários (conforme definidos no item 1.7.3 abaixo), decorre dos Contratos de Locação que tem por objeto a locação pelo FII à BR do uso e gozo, respectivamente, (i) das Edificações da Unidade Lubrax e (ii) da Unidade Base Cruzeiro do Sul. Todas as edificações e unidade objeto dos Contratos de Locação serão construídas para o atendimento das necessidades da BR e de acordo com as especificações determinadas por esta, sob a forma de *locações sob encomenda*.

1.2. Prazos e Valores Locatícios vinculados aos CRI Expansão-Sul

SUMÁRIO DOS PRAZOS E VALORES LOCATÍCIOS		
Expansão/Projeto	Prazo de Vencimento Final	Parcela do Valor Locatício vinculada ao CRI
<u>Expansão Lubrax Parcela C</u>	31 de janeiro de 2024	Parcela C: 10 (dez) parcelas anuais no valor de R\$ 34.465.475,55 (trinta e quatro milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e cinqüenta e cinco centavos) cada uma, na data-base de 15 de agosto de 2011, devidas no dia 15 de fevereiro de cada ano, vencendo-se a primeira em 15 de fevereiro de 2014. A Parcela C do Valor Locatício será reajustada na forma do Contrato de Locação – Lubrax.
<u>Projeto Base Cruzeiro do Sul</u>	31 de janeiro de 2024	Parcela B: 10 (dez) parcelas anuais de R\$34.557.703,12 (trinta e quatro milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, setecentos e três reais e doze centavos) cada uma, na data-



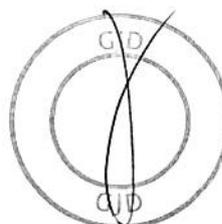
		<p>base de 31 de janeiro de 2011, pagas todo dia 15 do mês de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2014.</p> <p>A Parcela B do Valor Locatício será reajustada na forma do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul.</p>
--	--	---

1.2.1 Expansão Lubrax Parcela C. O Contrato de Locação – Lubrax permanecerá em vigor até 31 de janeiro de 2024, exceto se terminado antecipadamente ou rescindido, conforme previsto na Cláusula 13 do Contrato de Locação – Lubrax, sendo a Parcela C do Valor Locatício devida a partir da data prevista no item 1.2.1.6 abaixo, observado o disposto no item 1.2.1.5 deste Termo de Securitização.

1.2.1.1 A BR, na qualidade de fiscalizadora e coordenadora dos serviços relacionados à construção das Edificações, na forma do Contrato de Gerenciamento da Construção – Expansão Lubrax Parcela C, obrigou-se a assegurar que as Edificações sejam entregues ao FII para uso nos termos do Contrato de Locação – Lubrax em 31 de janeiro de 2014 (a “Data de Início da Disponibilização”). Desde que não configure, represente ou caracterize qualquer ilegalidade ou impedimento legal, a não obtenção de autorizações e demais providências descritas no item 1.2.1.2 a seguir não inviabilizará o Início da Disponibilização.

1.2.1.2 A BR e o FII reconheceram, no Contrato de Locação – Lubrax, que as Edificações somente poderão ser entregues ao FII para uso após a obtenção das autorizações e adoção das providências a seguir:

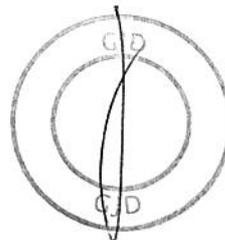
- (i) obtenção de todas as autorizações e licenças prévias e por escrito necessárias dos competentes órgãos governamentais, bem como realização das Anotações de Responsabilidade Técnica (as “ART”) no CREA relativas aos Contratos do EPC – Expansão Lubrax Parcela C, antes do início das obras e serviços relacionados à construção das Edificações;
- (ii) obtenção de licenças de obra junto a Prefeitura Municipal de Duque de Caxias e outros órgãos competentes;
- (iii) obtenção dos alvarás de construção das Edificações e averbação das construções no competente Cartório de Registro de Imóveis;
- (iv) obtenção de autorizações e licenças da Agência Nacional do Petróleo- ANP, se for o caso;
- (v) realização satisfatória da vistoria prévia do Corpo de Bombeiros;



- (vi) assinatura do Termo de Recebimento Definitivo das Edificações, conforme definido no Contrato de EPC – Expansão Lubrax Parcela C; e
- (vii) obtenção da licença de operação e das licenças ambientais necessárias (ou o Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta - TAC), de acordo com a legislação ambiental aplicável, bem como de quaisquer outras licenças, estudos, autorizações e aprovações exigíveis nos termos da legislação aplicável e dos Contratos do EPC – Expansão Lubrax Parcela C.

1.2.1.3. Caso o FII disponha das Edificações para uso antes da Data de Início da Disponibilização, a BR poderá, imediatamente, mediante simples comunicação por escrito ao FII com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis, utilizar de forma plena e irrestrita as Edificações, não sendo devido ao FII qualquer compensação adicional, incremento ou antecipação da Parcela C do Valor Locatício (conforme definida no item 1.2.1.6 abaixo) pela utilização plena e irrestrita das Edificações em data anterior à Data da Disponibilização. Neste caso, o cronograma de pagamento da Parcela C do Valor Locatício não será alterado, sendo os respectivos pagamentos devidos na forma e nas datas previstas no item 1.2.1.6.

1.2.1.4 Na hipótese de as Edificações não serem entregues, por qualquer motivo (inclusive em virtude de caso fortuito ou força maior) até a Data de Início da Disponibilização, a BR deverá enviar notificação ao FII, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Início da Disponibilização, comunicando a assunção da administração da obra de construção e instalação das Edificações para continuidade dos serviços executados, arcando, caso não haja recursos disponíveis na conta descrita no item 1.2.1.8 abaixo, com a totalidade dos custos e despesas necessárias à construção, desenvolvimento e instalação das Edificações, inclusive aqueles de responsabilidade das Construtoras – Expansão Lubrax Parcela C, independentemente da execução de quaisquer garantias previstas nos Contratos do EPC - Expansão Lubrax Parcela C, e, se for o caso, com a substituição das Construtoras – Expansão Lubrax Parcela C, independentemente de autorização prévia do FII, nos termos dos Contratos do EPC – Expansão Lubrax Parcela C e do Contrato de Gerenciamento da Construção – Expansão Lubrax Parcela C, com a finalidade de disponibilizar para uso as Edificações ao FII nos termos do Contrato de Locação – Lubrax em até 360 (trezentos e sessenta dias) da Data de Início da Disponibilização, prorrogáveis por igual período, a exclusivo critério da BR, sendo devido ao FII, durante este prazo (a partir da Data de Início da Disponibilização), o pagamento de multa compensatória desde já prefixada em valor correspondente à Parcela C do Valor Locatício (conforme definida no item 1.2.1.6 abaixo) em virtude do referido atraso no início da disponibilização das Edificações para uso, a ser calculada nos termos do item 1.2.1.5 abaixo, valor este necessário ao cumprimento das obrigações advindas da Operação de Securitização estruturada pelo FII para viabilizar a construção das Edificações que forem devidas no período, conforme demonstrado pelo FII à BR. O valor da multa compensatória será pago pela BR ao FII nas Datas de Pagamento dos Valores Locatícios (conforme definida no item 1.2.1.6 abaixo) subsequente à Data de Início da Disponibilização. Neste caso, a BR se subrogará em todos os direitos do FII decorrentes dos Contratos do EPC – Expansão Lubrax Parcela C.

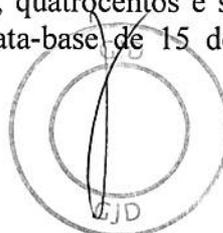


1.2.1.5 Na hipótese de as Edificações não serem entregues, por qualquer motivo (inclusive caso fortuito ou força maior) até a Data de Início da Disponibilização, e a BR opte pela assunção da administração da obra de construção e instalação das Edificações, conforme previsto no item 1.2.1.4 acima, a BR e o FII acordaram, no Contrato de Locação – Lubrax, que, quando da efetiva entrega e disponibilização das Edificações pelo FII à BR, para uso nos termos do Contrato de Locação – Lubrax, será apurado *pro rata die*, da quantia paga pela BR, nos termos do mesmo item 1.2.1.4 acima: (i) o montante pago a título de multa compensatória devida em virtude do referido atraso na Data de Início da Disponibilização; e (ii) o montante pago a título de pagamento da Parcela C do Valor Locatício, ficando quitados todos os valores recebidos pelo FII nos termos dos itens (i) e (ii) deste item 1.2.1.5, permanecendo inalteradas e devidas somente as parcelas vincendas da Parcela C do Valor Locatício, na forma do Anexo 3 do Contrato de Locação – Lubrax.

1.2.1.5.1 Caso (a) a BR não envie a notificação prevista no item 1.2.1.5 acima ao FII, na forma e no prazo ali estabelecido; ou (b) as Edificações não sejam entregues para uso no prazo adicional estabelecido no item 1.2.1.5, o Contrato de Locação – Lubrax permanecerá em vigor, exceto: (i) pelas obrigações relacionadas ao pagamento da Parcela C do Valor Locatício, (ii) pelas obrigações aplicáveis estritamente à construção das Edificações, e (iii) no que couber, às disposições aplicáveis à Expansão Lubrax Parcela C. Neste caso, tornar-se-ão, tais disposições sem efeito, devendo a BR pagar ao FII a indenização por perdas e danos prevista no item 1.5.1.6 deste Termo de Securitização.

1.2.1.6 O valor locatício é composto pelas Parcelas A, B e C (o “Valor Locatício”), conforme abaixo descrito, de forma que a Parcela C, vinculada aos CRI Expansão-Sul, será definida na Data de Emissão, nos termos do Contrato de Locação – Lubrax:

- (i) Parcela A: composta por: (i) 10 (dez) parcelas no valor de R\$5.000,00 (cinco mil reais) cada uma, na data-base de 20 de outubro de 2009 (a “Data-Base Lubrax”), devidas no dia 15 de abril de cada ano, a primeira devida em 15 de abril de 2010; e (ii) 10 (dez) parcelas no valor de R\$107.000,00 (cento e sete mil reais cada uma, na Data-Base Lubrax, devidas no dia 15 de outubro de cada ano, a primeira devida em 15 de outubro de 2010 (cada uma a “Parcela A do Valor Locatício”). A Parcela A deve ser depositada em conta corrente a ser especificada, por escrito, pelo FII.
- (ii) Parcela B: composta por 10 (dez) parcelas anuais no valor de R\$15.554.635,40 (quinze milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil, seiscentos e trinta e cinco reais e quarenta centavos) cada uma, na Data-Base Lubrax, devidas no dia 15 de outubro de cada ano, vencendo-se a primeira em 15 de outubro de 2010 (cada uma a “Parcela B do Valor Locatício”). A Parcela B deve ser depositada em conta corrente a ser especificada, por escrito, pelo FII, ou por cessionário dos Créditos Imobiliários - Lubrax, nos termos do item 10.02 do Contrato de Locação – Lubrax; e
- (iii) Parcela C: 10 (dez) parcelas anuais no valor de R\$ 34.465.475,55 (trinta e quatro milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e cinquenta e cinco centavos) cada uma, na data-base de 15 de agosto de 2011 (a



“Data-Base Expansão Lubrax Parcela C”), devidas no dia 15 de fevereiro de cada ano, vencendo-se a primeira em 15 de fevereiro de 2014 (cada uma, a “Parcela C do Valor Locatício”). Os pagamentos da Parcela C do Valor Locatício representada pela CCI – Expansão Lubrax Parcela C serão depositados na Conta Centralizadora, designada pela Emissora, na qualidade de cessionária da CCI – Expansão Lubrax Parcela C, nos termos do item 10.04(b) do Contrato de Locação – Lubrax.

1.2.1.7 O pagamento do Valor Locatício será efetuado pela BR nas datas estipuladas no item 1.2.1.6 acima (cada uma destas datas, a “Data de Pagamento do Valor Locatício” ou; conjuntamente denominadas de as “Datas de Pagamento dos Valores Locatícios”).

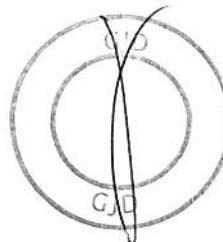
1.2.1.8 O FII constituirá uma conta específica para a Expansão Lubrax Parcela C, com o objetivo de segregar dos demais recursos do FII, os valores a serem destinados especificamente a construção e desenvolvimento das Edificações da Unidade Lubrax, conforme descrito no item 8.02 do Acordo de Quotistas.

1.2.2 Projeto Base Cruzeiro do Sul. O Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul permanecerá em vigor até 31 de janeiro de 2024, exceto se terminado antecipadamente ou rescindido, conforme previsto na Cláusula 14 do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, sendo o Valor Locatício devido a partir da data prevista no item 1.2.2.6 abaixo, observado o disposto no item 1.2.2.4 (ii) deste Termo de Securitização, bem como o Considerando 18 (c.1) e demais disposições previstas no Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul acerca da Antecipação da Parcela.

1.2.2.1 A BR, na qualidade de fiscalizadora e coordenadora dos serviços de construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul (na forma do Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Cruzeiro do Sul), obrigou-se a assegurar que a Unidade Base Cruzeiro do Sul seja entregue pelo FII à BR para locação, no dia 31 de janeiro de 2014 (a “Data de Início da Locação”), com o consequente pagamento da fração da Parcela B do Valor Locatício, em 15 de fevereiro de 2014 (excetuados os percentuais antecipados da(s) parcela(s) da Parcela B do Valor Locatício), com a devida obtenção das autorizações e adoção das providências descritas no item 1.2.2.2 abaixo, observado que a não obtenção integral de tais providências até a Data de Início da Locação, desde que não configure, represente ou caracterize qualquer ilegalidade ou impedimento legal, não inviabilizará o início da locação.

1.2.2.2 A BR e o FII reconheceram, no Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, que a Unidade Base Cruzeiro do Sul somente poderá ser entregue pelo FII à BR para locação após a obtenção das autorizações e adoção das providências a seguir:

- (i) celebração, formalização e registro do Instrumento de Promessa de Compra e Venda descrito no Anexo I do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, no Registro Geral de Imóveis competente; celebração e formalização do Contrato de Concessão de Uso entre a BR e o FII, de forma que a posse da Área da Base Cruzeiro do Sul seja transferida para o FII;



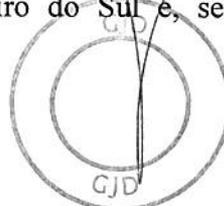
Text_RIO1 343917v1 2146/33 17

- (ii) assinatura do Termo de Recebimento Definitivo, conforme definido no Contrato da Construção SAP nº 4600109942;
- (iii) obtenção das licenças de instalação junto a ANP – Agência Nacional do Petróleo, se aplicável;
- (iv) realização satisfatória da vistoria prévia do Corpo de Bombeiros;
- (v) obtenção dos autos de conclusão da Unidade (o “Habite-se”);
- (vi) obtenção da licença de operação e das licenças ambientais necessárias (ou o Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta - TAC), de acordo com a legislação ambiental aplicável, bem como de quaisquer outras licenças, estudos, autorizações e aprovações exigíveis nos termos da legislação aplicável e do Contrato da Construção – Base Cruzeiro do Sul; e
- (vii) obtenção de todas as autorizações e licenças prévias e por escrito necessárias dos competentes órgãos governamentais, bem como realização das Anotações de Responsabilidade Técnica (as “ART”) no CREA relativas aos Contratos da Construção antes do início das obras e serviços relacionados à construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul.

1.2.2.3 Caso o FII disponha da Unidade Base Cruzeiro do Sul em locação antes da Data de Início da Locação, a BR poderá, imediatamente, mediante simples comunicação por escrito ao FII com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis, utilizar de forma plena e irrestrita a Unidade Base Cruzeiro do Sul, não sendo devido ao FII qualquer compensação adicional ou incremento do Valor Locatício pela utilização plena e irrestrita da Unidade Base Cruzeiro do Sul em data anterior à Data de Início da Locação. Neste caso, o cronograma de pagamento do Valor Locatício não será alterado, sendo os respectivos pagamentos devidos na forma e nas datas previstas no item 1.2.2.6.

1.2.2.4 Na hipótese de a Unidade Base Cruzeiro do Sul não ser entregue, por qualquer motivo (inclusive caso fortuito ou força maior) até a Data de Início da Locação, a BR deverá enviar notificação ao FII, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Início da Locação comunicando:

- (i) a rescisão do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, nos termos do item 14.02 do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, mediante o pagamento do Valor Indenizatório e Prêmio descrito no item 1.5.2.1 abaixo; ou
- (ii) a assunção da administração da obra de construção e instalação da Unidade Base Cruzeiro do Sul para continuidade dos serviços executados, arcando, caso não haja recursos disponíveis na conta descrita no item 1.2.2.8 abaixo com a totalidade dos custos e despesas necessárias à construção, desenvolvimento e instalação da Unidade Base Cruzeiro do Sul, inclusive aqueles de responsabilidade da Construtora – Base Cruzeiro do Sul e independentemente da execução de quaisquer garantias previstas nos Contratos da Construção – Base Cruzeiro do Sul e, se for o caso, com a

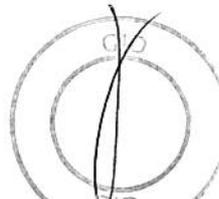


substituição da Construtora – Base Cruzeiro do Sul ou qualquer outra contratada, independentemente de autorização prévia do FII, nos termos dos Contratos da Construção – Base Cruzeiro do Sul e do Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Cruzeiro do Sul, sem a interrupção do exercício da concessão do direito de uso e do Contrato de Concessão de Uso – Base Cruzeiro do Sul, com a finalidade de entregar a Unidade Base Cruzeiro do Sul ao FII para locação nos termos do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul em até 360 (trezentos e sessenta) dias após a Data de Início da Locação, prorrogáveis por igual período, a critério da BR, sendo devido ao FII, durante este prazo (a partir da Data de Início da Locação), o pagamento de multa compensatória desde já prefixada em valor correspondente ao Valor Locatício (conforme definido no item 1.2.2.6 abaixo) que o FII deixar de receber em virtude de referido atraso no início da locação, a ser calculada nos termos do item 1.2.2.5 abaixo, valor este necessário ao cumprimento das obrigações advindas da(s) operação(ões) de securitização, conforme o caso, estruturada(s) pelo FII para viabilizar a construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul que forem devidas no período, conforme demonstrado pelo FII à BR. O valor da multa compensatória será pago pela BR ao FII nas Datas de Pagamento dos Valores Locatícios (conforme definido no item 1.2.2.6 abaixo e conforme fixadas no Anexo IV do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul) subsequente à Data de Início da Locação. Caso a BR exerça a opção prevista neste item (ii), ela se subrogará em todos os direitos do FII decorrentes dos Contratos da Construção – Base Cruzeiro do Sul.

1.2.2.5 Na hipótese de a Unidade Base Cruzeiro do Sul não ser entregue, por qualquer motivo (inclusive caso fortuito ou força maior) até a Data de Início da Locação, e a BR opte pela assunção da administração da obra de construção e instalação da Unidade Base Cruzeiro do Sul, conforme previsto do item 1.2.2.4 (ii) acima, as partes do Contrato de Locação Base Cruzeiro do Sul acordam que, quando da efetiva entrega e disponibilização da Unidade Base Cruzeiro do Sul pelo FII à BR para locação, será apurado *pro rata die*, da quantia paga pela BR nos termos do mesmo item 1.2.2.4 (ii): (i) o montante pago a título de multa compensatória devida em virtude do referido atraso na Data de Início da Locação; e (ii) o montante pago a título de pagamento da Parcela B do Valor Locatício, ficando quitados todos os valores recebidos pelo FII nos termos dos itens (i) e (ii) deste item 1.2.2.5, permanecendo inalteradas e devidas somente as parcelas vincendas da Parcela B do Valor Locatício, na forma do Anexo IV do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul.

1.2.2.6 O valor locatício será composto pelas Parcelas A e B (o “Valor Locatício”) conforme definido na Data de Emissão, nos termos do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, sendo que:

- (i) Parcela A: será composta por 20 (vinte) parcelas, pagas semestralmente, sendo: (a) R\$70.000,00 (setenta mil reais) cada uma na data-base de 31 de janeiro de 2011, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2014; e (b) R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) todo dia 15 de agosto de cada ano, sendo a primeira em 15 de agosto de 2014 (a “Parcela A”). A Parcela A será depositada na Conta A Base Cruzeiro do Sul, especialmente aberta para esta



finalidade, a ser designada por escrito pelo FII com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias da correspondente data de pagamento; e

- (ii) Parcela B: será composta por 10 (dez) parcelas pagas anualmente de R\$34.557.703,12 (trinta e quatro milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, setecentos e três reais e doze centavos) cada uma, na data-base de 31 de janeiro de 2011, pagas todo dia 15 do mês de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2014 (a “Parcela B”). O percentual das parcelas da Parcela B do Valor Locatício representada pela CCI – Base Cruzeiro do Sul será depositada na Conta Centralizadora, designada pela Emissora, na qualidade de cessionária Créditos Imobiliários - Base Cruzeiro do Sul, nos termos do item 9.03(b) do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul.

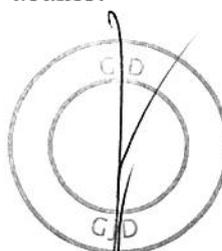
1.2.2.7. O pagamento do Valor Locatício será efetuado pela BR nas datas estipuladas no item 1.2.2.6 acima (cada uma destas datas, a “Data de Pagamento do Valor Locatício” ou; conjuntamente denominadas de as “Datas de Pagamento dos Valores Locatícios”).

1.2.2.8 O FII constituirá uma conta específica para o Projeto Base Cruzeiro do Sul, com o objetivo de segregar dos demais recursos do FII, os valores a serem destinados especificamente a construção e desenvolvimento da Unidade Base Cruzeiro do Sul, conforme descrito no item 8.02 do Acordo de Quotistas.

1.3. Reajuste e Revisão dos Valores Locatícios

SUMÁRIO DOS REAJUSTES DAS PARCELAS DOS VALORES LOCATÍCIOS VINCULADOS AO CRI EXPANSÃO-SUL		
Expansão/Projeto	Reajustes	Fórmulas de Reajuste
<u>Expansão Lubrax Parcela C – Parcela C</u>	Anual com base na variação percentual do IPCA/IBGE a partir da Data de Emissão	Vide item 1.3.1.5 deste Termo de Securitização.
<u>Projeto Base Cruzeiro do Sul – Parcela B</u>	Anual com base na variação percentual do IPCA/IBGE a partir da Data de Emissão	Vide item 1.3.2.4 deste Termo de Securitização.

1.3.1 Expansão Lubrax Parcela C. A Parcela C do Valor Locatício será atualizada monetariamente, anualmente, a partir da Data de Emissão, com base na variação percentual do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (o “IPCA/IBGE”), nos termos do item 1.3.1.5 abaixo.



1.3.1.1. No que tange a Parcela C do Valor Locatício, no âmbito dos CRI Expansão-Sul, na hipótese de extinção do IPCA/IBGE, ou caso o mesmo deixe de ser divulgado, ou ainda, em razão de proibição ou restrição legal de seu uso para fins de atualização monetária, será utilizado o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (o “IGP-M/FGV”). Na impossibilidade de utilização do IGP-M/FGV para a definição de novo índice de atualização monetária dos CRI Expansão-Sul e da Parcela C do Valor Locatício, será utilizado o mesmo índice a ser adotado para atualização monetária dos CRI Expansão-Sul, conforme determinado no item 2.11 abaixo.

1.3.1.2. No que tange a Parcela C do Valor Locatício, no âmbito dos CRI Expansão-Sul, em havendo a adoção de índice substitutivo, a Parcela C do Valor Locatício será reajustada pelo IPCA/IBGE até o último dia do mês em que este índice for publicado. Este valor passará a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo.

1.3.1.3 A aplicação dos reajustes estabelecidos no Contrato de Locação – Lubrax é automática, sendo dispensada qualquer tipo de comunicação à BR.

1.3.1.4 A Parcela C será reajustada todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo tais datas denominadas como as “Datas de Ajuste Anual”.

1.3.1.5 A Parcela C será reajustada, anualmente, nas respectivas Datas de Ajuste Anual, conforme fórmulas a seguir:

$$L_i = L_0 \times C$$

Onde:

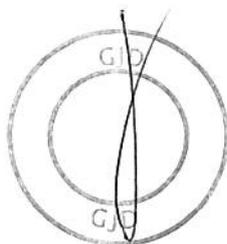
L_i = Valor Nominal atualizado da i -ésima parcela da Locação, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

L_0 = R\$ 34.465.475,55 (trinta e quatro milhões, quatrocentos e sessenta e cinco mil, quatrocentos e setenta e cinco reais e cinqüenta e cinco centavos)], para a Parcela C do Valor Locatício;

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

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dur}} \right]$$

Onde:



n = número total de índices considerados na atualização, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = em data anterior ou na própria Data de Aniversário do Contrato de Locação – Lubrax, atualização pelo valor do número índice do IPCA/IBGE do mês anterior. Após a Data de Aniversário, o valor do número-índice do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre (i) a Data de Emissão, para o primeiro mês de atualização, ou (ii) a Data de Aniversário anterior, para os demais meses, e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre (i) a Data de Emissão, para o primeiro mês de atualização, ou (ii) a Data de Aniversário anterior, para os demais meses, e a próxima Data de Aniversário, sendo “dut” um número inteiro.

Os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{dup}{dut}\right)$ são considerados com 9 (nove) casas

decimais, sem arredondamento e os resultantes das expressões $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}}\right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

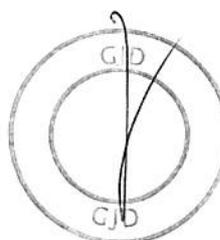
Observações:

a) Considera-se a data de aniversário do Contrato de Locação – Lubrax o dia 15 de cada mês ou o primeiro Dia Útil posterior, caso o dia 15 não seja Dia Útil (a “Data de Aniversário”).

b) Caso, se até a Data de Aniversário do Contrato de Locação – Lubrax, o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de atualização 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:

$$NI_{kp} = NI_k \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:



NI_{kp} = Número-Índice Projetado do IPCA/IBGE para o mês de atualização, calculado com 2 casas decimais, com arredondamento;

NI_k = em data anterior ou na própria Data de Aniversário do Contrato de Locação – Lubrax, atualização pelo valor do número índice do IPCA/IBGE do mês anterior. Após a Data de Aniversário, o valor do número-índice do mês de atualização;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a BR e o FII, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável.

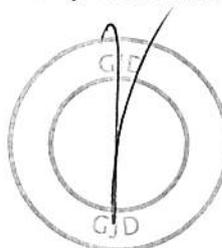
O número-índice do IPCA/IBGE, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

1.3.1.6 A partir do cumprimento das Condições Precedentes, conforme descritas no Contrato de Locação – Lubrax, a BR e o FII poderão anualmente rever o valor da Parcela A do Valor Locatício, considerando as despesas do FII e as obrigações do FII incorridas no ano anterior, em ambos os casos desde que vinculadas à Fábrica Lubrax, conforme definido no Contrato de Locação – Lubrax, e/ou à Expansão Lubrax Parcela C, conforme constantes de documentos contábeis auditados pelos auditores independentes do FII e o valor estimado das despesas do FII e das obrigações do FII para o período anual subsequente, conforme informado e justificado pelo FII.

1.3.1.7 A mora da BR no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas no Contrato de Locação – Lubrax acarretará a incidência dos seguintes encargos moratórios:

- (i) atualização monetária, de acordo com os critérios previstos no Contrato de Locação – Lubrax e calculada *pro rata temporis*;
- (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente; e
- (iii) juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente e acrescido de multa moratória.

1.3.2 Projeto Base Cruzeiro do Sul. O Valor Locatício será atualizado monetariamente, anualmente, com base na variação percentual do IPCA/IBGE, nos termos do item 1.3.2.4.



1.3.2.1 A aplicação dos reajustes estabelecidos no Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul é automática, sendo dispensada qualquer tipo de comunicação à BR.

1.3.2.2 Na hipótese de extinção do IPCA/IBGE, ou caso o mesmo deixe de ser divulgado, ou ainda, em razão de proibição ou restrição legal de seu uso para fins de atualização monetária, será utilizado o IGP-M/FGV. Na impossibilidade de utilização do IGP-M/FGV para a definição de novo índice de atualização monetária dos CRI Expansão-Sul ou do Valor Locatício referente à Parcela B, será utilizado o mesmo índice a ser adotado para atualização monetária dos CRI Expansão-Sul, conforme determinado no item 2.11 abaixo.

1.3.2.3 Em havendo a adoção de índice substitutivo, o Valor Locatício referente à Parcela B, será reajustado pelo IPCA/IBGE até o último dia do mês em que este índice for publicado. Este valor passará a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo.

1.3.2.4 A data dos reajustes anuais das Parcelas A e B do Valor Locatício é o dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo tais datas denominadas como as “Datas de Ajuste Anual”, calculadas conforme fórmulas a seguir:

$$L_i = L_0 \times C$$

Onde:

L_i = Valor Nominal atualizado da i -ésima parcela da Locação, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

L_0 = R\$70.000,00 (setenta mil reais) ou R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), para a Parcela A do Valor Locatício, ou

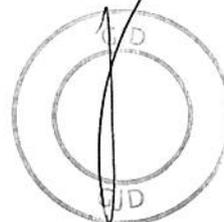
L_0 = R\$34.557.703,12 (trinta e quatro milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, setecentos e três reais e doze centavos), para a Parcela B do Valor Locatício;

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

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dit}} \right]$$

Onde:

n = número total de índices considerados na atualização, sendo “ n ” um número inteiro;



A handwritten signature is located in the upper right corner of the page.

A handwritten signature is located in the lower right corner of the page.

NI_k = em data anterior ou na própria Data de Aniversário do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, atualização pelo valor do número índice do IPCA/IBGE do mês anterior. Após a Data de Aniversário, o valor do número-índice do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre (i) 31 de janeiro de 2011, para o primeiro mês de atualização, ou (ii) a Data de Aniversário anterior, para os demais meses, e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre (i) 31 de janeiro de 2011, para o primeiro mês de atualização, ou (ii) a Data de Aniversário anterior, para os demais meses, e a próxima Data de Aniversário, sendo “dut” um número inteiro.

Os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{\text{dup}}{\text{dut}}\right)$ são considerados com 9 (nove) casas

decimais, sem arredondamento e os resultantes das expressões $\left(\frac{\text{NI}_k}{\text{NI}_{k-1}}\right)^{\frac{\text{dup}}{\text{dut}}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

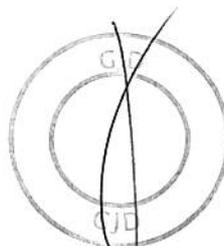
Observações:

a) Considera-se a data de aniversário do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul o dia 15 de cada mês ou o primeiro Dia Útil posterior, caso o dia 15 não seja Dia Útil (a “Data de Aniversário”).

b) Caso, se até a Data de Aniversário do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, o Número-Índice Projetado referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número-índice projetado, calculado com base na última Projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA/IBGE, conforme fórmula a seguir:

$$\text{NI}_{kp} = \text{NI}_k \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:



NIkp = Número-Índice Projetado do IPCA/IBGE para o mês de atualização, calculado com 2 casas decimais, com arredondamento;

Nik = em data anterior ou na própria Data de Aniversário do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, atualização pelo valor do número índice do IPCA/IBGE do mês anterior. Após a Data de Aniversário, o valor do número-índice do mês de atualização;

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

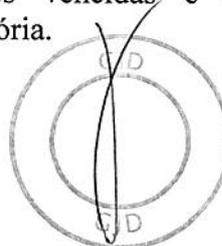
O Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a BR e o FII, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável.

O número-índice do IPCA/IBGE, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

1.3.2.5 Independentemente do reajuste previsto nos itens acima, em cada Data de Ajuste Anual, a BR e o FII poderão rever para mais ou para menos a Parcela A do Valor Locatício então vigente. A revisão deverá considerar (i) as despesas e obrigações do FII previstas no artigo 33 do Regulamento, na Cláusula 5 do Contrato de Cessão de Créditos - Base Cruzeiro do Sul, além das despesas e obrigações decorrentes da administração da Unidade Base Cruzeiro do Sul efetivamente incorridas no ano anterior, conforme constantes de documentos contábeis auditados pelos auditores independentes do FII; (ii) o valor justificadamente estimado das despesas e obrigações do FII para o período anual subsequente; e (iii) os créditos e outras disponibilidades do FII. Durante o ano, o valor estabelecido no plano de contas poderá sofrer acréscimos e diminuições, as quais serão, conforme o caso, acrescidas ou diminuídas da Parcela A do Valor Locatício do semestre ou ano seguinte, conforme o caso.

1.3.2.6 A mora da BR no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas no Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul acarretará a incidência dos seguintes encargos moratórios:

- (i) atualização monetária, de acordo com os critérios previstos no Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul e calculada *pro rata temporis*;
- (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente; e
- (iii) juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente e acrescido de multa moratória.



A handwritten signature in black ink.

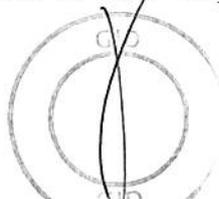
A handwritten signature in black ink.

1.4. Caráter Personalíssimo das Relações Jurídicas Advindas da Celebração dos Contratos de Locação

1.4.1 Expansão Lubrax Parcela C. Dada a atipicidade das Edificações encomendadas pela BR, na forma do disposto no item 2.01.1 do Contrato de Locação – Lubrax, que constitui negócio jurídico complexo e de conteúdo personalíssimo, a BR e o FII reconheceram, no Contrato de Locação – Lubrax, que:

- (i) o Valor Locatício foi alterado para contemplar a nova parcela (a “Parcela C”), referente ao valor necessário para a construção, desenvolvimento e instalação de edificações, que compreendem todas e quaisquer benfeitorias e acessões físicas construídas sobre os lotes das quadras da Unidade Lubrax, as quais passarão a integrar a Unidade Lubrax (as “Edificações”);
- (ii) a locação, em razão do disposto no item 2.01.1 do Contrato de Locação – Lubrax, passou a ser acordada, por meio do primeiro termo aditivo ao Contrato de Locação – Lubrax, em caráter *intuitu personae*, em regime de “locação sob encomenda”, sendo as Edificações construídas sobre lotes das quadras da Unidade Lubrax de acordo com as especificações e visando ao atendimento das necessidades de uso da BR;
- (iii) o cálculo da Parcela C do Valor Locatício levou em conta as seguintes características: (i) os custos estimados, na data de assinatura, para a construção das Edificações; (ii) o nível de especificidade da construção das Edificações, que visa atender às necessidades peculiares da BR; (iii) o prazo de vigência do Contrato de Locação – Lubrax; (iv) que a CCI – Expansão Lubrax Parcela C, representativa dos Créditos Imobiliários – Expansão Lubrax Parcela C servirá de lastro à Operação de Securitização, e será, conjuntamente com a outra CCI Expansão-Sul, suficiente para satisfazer as obrigações decorrentes dos CRI Expansão-Sul; e
- (iv) a estrutura da Parcela C do Valor Locatício e os prazos de pagamento pactuados no Contrato de Locação – Lubrax são essenciais para a celebração do Contrato de Locação – Lubrax e para a realização dos investimentos dele decorrentes e foram estabelecidos pelo FII e pela BR com o objetivo de (i) viabilizar a realização da Expansão Lubrax Parcela C e os investimentos realizados pelo FII; e (ii) evitar qualquer descontinuidade no fluxo dos Créditos Imobiliários – Expansão Lubrax Parcela C.

1.4.1.1 Tendo vista o disposto no item 1.4.1 (iii) acima, a BR e o FII reconheceram, no Contrato de Locação – Lubrax, que o Valor Locatício poderá ser alterado, mediante aditivo ao Contrato de Locação – Lubrax, em função de alteração do custo estimado da construção das Edificações, novas expansões e/ou futuras construções na Unidade Lubrax, de forma a contemplar nova(s) parcelas(s), correspondentes ao valor necessário para a conclusão da construção, desenvolvimento e instalação das Edificações e/ou novas expansões ou futuras construções na Unidade Lubrax, desde que: (i) aprovadas pelo cessionário da CCI – Expansão Lubrax Parcela C



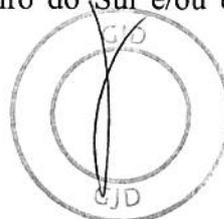
e da CCI – Lubrax, conforme definida no Contrato de Locação – Lubrax, e (ii) que não comprometa quaisquer valores relacionados à CCI – Expansão Lubrax Parcela C e à CCI – Lubrax.

1.4.1.2 Em razão desta diversidade de relações jurídicas, a Parcela C do Valor Locatício deve ser considerada como contraprestação e retorno dos investimentos realizados pelo FII para a viabilização da Expansão Lubrax Parcela C de interesse da BR.

1.4.2 Projeto Base Cruzeiro do Sul. Dada a atipicidade do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, que constitui negócio jurídico complexo e de conteúdo personalíssimo, a BR e o FII reconheceram, no Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, que:

- (i) a locação foi acordada em caráter *intuitu personae*, tendo a Construtora – Base Cruzeiro do Sul sido originalmente contratada pela BR por meio do Contrato da Construção – Base Cruzeiro do Sul (cedido ao FII nos termos do Instrumento Particular de Cessão – Base Cruzeiro do Sul), em regime de “locação sob encomenda”, sendo a Unidade Base Cruzeiro do Sul construída de acordo com as especificações e visando ao atendimento das necessidades de uso da BR;
- (ii) o cálculo do Valor Locatício levou em conta as seguintes características: (i) os custos estimados, na data de assinatura, para a construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul, nos moldes determinados pela BR; (ii) o nível de especificidade da construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul, que visa atender às necessidades peculiares da BR; (iii) o prazo de vigência do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul; e (iv) que os créditos objeto do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul servirão de lastro à(s) operação(ões) de securitização e deverão ser suficientes para satisfazer as obrigações decorrentes das CCI, conforme definidas no Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, e/ou, isoladamente ou conjuntamente com outras cédulas representativas de crédito imobiliário de titularidade da Emissora, e/ou do(s) CRI, conforme o caso; e (v) o custo estimado de captação dos CRI; e
- (iii) a estrutura do Valor Locatício e os prazos de pagamento pactuados no Contrato de Locação - Base Cruzeiro do Sul (inclusive em caso de Antecipação da Parcela B) são essenciais para a celebração do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul e para a realização dos investimentos dele decorrentes e foram estabelecidos pela BR e pelo FII com o objetivo de (i) viabilizar a realização do Projeto Base Cruzeiro do Sul e os investimentos realizados pelo FII e (ii) evitar qualquer descontinuidade no fluxo dos Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul.

1.4.2.1 Tendo vista do disposto no item 1.04.2 (i) acima, a BR e o FII reconheceram, no Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, que o referido contrato poderá ser alterado excepcionalmente, em função de alteração do custo estimado da construção, e/ou eventuais expansões ou futuras construções na Unidade Base Cruzeiro do Sul de forma a criar nova(s) parcelas(s), correspondentes ao valor necessário para a conclusão da construção, desenvolvimento e instalação da Unidade Base Cruzeiro do Sul e/ou eventuais expansões ou



futuras construções na Unidade Base Cruzeiro do Sul, desde que: (i) aprovadas pelo cessionário dos créditos objeto do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul; e (ii) que não comprometa quaisquer valores objeto do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul.

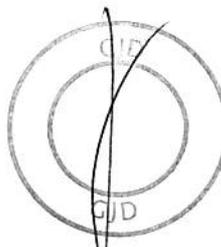
1.4.2.1.1 A alteração do Valor Locatício será realizada exclusivamente para as novas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, sendo, neste caso, obrigatório para o FII e para a BR aumentar o Valor Locatício em valor suficiente para cobertura dos custos com o resgate antecipado dos CRI emitidos com lastro no(s) percentual(is) antecipado(s) da(s) parcela(s) do Valor Locatício.

1.4.2.2 Em razão desta diversidade de relações jurídicas, o Valor Locatício deve ser considerado como contraprestação e retorno dos investimentos realizados pelo FII para a viabilização do Projeto Base Cruzeiro do Sul de interesse da BR.

1.5. Rescisão e Resolução dos Contratos de Locação

1.5.1. Expansão Lubrax Parcela C. O Contrato de Locação – Lubrax será resolvido de pleno direito, independentemente de qualquer comunicação ou notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência dos seguintes eventos:

- (i) nulidade, término antecipado, rescisão, rescisão ou resolução de qualquer um dos Documentos da Fábrica Lubrax, conforme definidos no Contrato de Locação, por qualquer razão;
- (ii) não pagamento, pela BR, de qualquer Parcela A e/ou B do Valor Locatício no respectivo vencimento, sem que tal inadimplemento não tenha sido remediado dentro de até 15 dias contados da data originalmente prevista para pagamento (sem prejuízo da incidência de encargos moratórios acima descritos);
- (iii) inadimplemento pela BR de qualquer outra obrigações prevista no Contrato de Locação – Lubrax ou nos demais Documentos da Fábrica Lubrax, conforme definidos no Contrato de Locação – Lubrax, que não seja remediado no prazo de até 60 (sessenta) dias após do recebimento de notificação para cumprimento enviada por escrito pelo FII;
- (iv) vencimento antecipado dos CRI – Lubrax, conforme definido no Contrato de Locação – Lubrax; e
- (v) a BR não cumpra a obrigação prevista no item 2.06 do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda Lubrax, conforme definido no Contrato de Locação – Lubrax, dentro do prazo nela previsto ou qualquer uma das Condições Precedentes, conforme definidas no Contrato de Locação – Lubrax, não tenha sido implementada até a Data-Limite.



BR
D
M

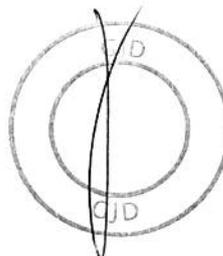
1.5.1.1 Na ocorrência de um dos eventos previstos acima, o Contrato de Locação – Lubrax será resolvido de pleno direito, independentemente de qualquer comunicação ou notificação judicial ou extrajudicial (a “Resolução Antecipada”).

1.5.1.2 Ressalvadas as hipóteses de resolução dispostas no item 1.5.1 acima, a BR e o FII convencionaram, no Contrato de Locação – Lubrax, como condição de negócio, que (a) o FII não poderá reaver a Unidade Lubrax locada antes de findo o prazo de locação de 10 (dez) anos, nos termos ajustados no Contrato de Locação – Lubrax; (b) a BR não poderá devolver a Unidade Lubrax antes do término desse mesmo período; e (c) o prazo da locação pactuado entre a BR e o FII corresponde ao período de permanência mínima obrigatório da BR na Unidade Lubrax, renunciando a BR a qualquer direito de rescisão, nos termos do Contrato de Locação – Lubrax.

1.5.1.3 Em caso de Resolução Antecipada do Contrato de Locação – Lubrax, ou devolução da Unidade Lubrax pela BR em violação ao disposto acima, a BR sujeitar-se-á ao pagamento de:

- (i) indenização por perdas e danos prefixados, no valor correspondente ao resultado da multiplicação do (i) número de anos inteiros faltantes para o término do prazo do Contrato de Locação – Lubrax, acrescido de um ano; pelo (ii) número que resultar do somatório das parcelas da Parcela B do Valor Locatício, calculado com base no Valor Locatício vigente à época da Resolução Antecipada. Esta indenização deverá ser paga pela BR ao FII em até 10 dias contados da data da Resolução Antecipada, sendo considerada devida e exequível, independentemente de qualquer notificação prévia ou outra formalidade, observado os termos do item 5.03.2 do Contrato de Cessão de CCI – Lubrax.
- (ii) Valor Indenizatório e Prêmio Expansão Lubrax Parcela C, conforme previsto e apurado no disposto no item 1.5.1.6, exceto nas hipóteses previstas nos itens 1.5.1.7 e 1.5.1.8.

1.5.1.4 As indenizações previstas no item 1.5.1.3 acima deverão ser pagas pela BR à Emissora para que esta utilize tais recursos para restituição dos respectivos Preços de Aquisição, nos valores suficientes para assegurar o pagamento integral das obrigações decorrentes dos CRI – Lubrax, conforme definidos no Contrato de Locação – Lubrax, e dos CRI Expansão-Sul, na proporção da Parcela C.



1.5.1.5 A BR e o FII acordaram, no Contrato de Locação – Lubrax, que na ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas abaixo, deixarão de permanecer em vigor: (i) as obrigações relacionadas ao pagamento da Parcela C do Valor Locatício, (ii) as obrigações aplicáveis estritamente à construção das Edificações, e, no que couber, (iii) as disposições aplicáveis à Expansão Lubrax Parcela C (os “Eventos de Inadimplemento Expansão Lubrax Parcela C”):

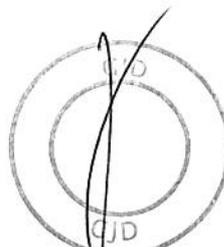
- (i) nulidade, término antecipado, rescisão, resilição ou resolução de qualquer um dos Documentos da Expansão Lubrax Parcela C por qualquer razão (exceto o Contrato de Locação – Lubrax);
- (ii) não pagamento, pela BR, de qualquer parcela da Parcela C do Valor Locatício no respectivo vencimento ou da multa compensatória prevista no item 4.01.4 do Contrato de Locação – Lubrax na correspondente Data de Pagamento do Valor Locatício, sem que tal inadimplemento seja sanado em até 15 (quinze) Dias Úteis contados de tal data, sem prejuízo da incidência de encargos moratórios previstos no item 5.05 do Contrato de Locação – Lubrax durante tal período;
- (iii) inadimplemento pela BR de qualquer outra obrigação prevista nos Documentos da Expansão Lubrax Parcela C, sem que tal inadimplemento seja sanado em até 60 (sessenta) dias, contados do recebimento de notificação por escrito substancialmente na forma do Anexo V do Contrato de Locação – Lubrax (a “Notificação de Inadimplemento”);
- (iv) caso (a) a BR não envie a notificação descrita no item 4.01.4 do Contrato de Locação – Lubrax na forma e no prazo nela estipulados, ou (b) as Edificações não sejam entregues para uso no prazo adicional estabelecido no item 4.01.4, do Contrato de Locação – Lubrax; ou
- (v) vencimento antecipado dos CRI Expansão-Sul.

1.5.1.5.1 Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento Expansão Lubrax Parcela C, o Contrato de Locação – Lubrax não será rescindido e, portanto, não serão aplicáveis as disposições relacionadas à Condição Resolutiva e Resolução Antecipada, descritas nos itens acima, bem como inaplicável e não devida a indenização descrita no item 1.5.1.3 acima.

1.5.1.6 Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento Expansão Lubrax Parcela C, a BR deverá pagar ao FII, a título de indenização por perdas e danos prefixados, tendo em vista a natureza personalíssima do Contrato de Locação – Lubrax e a singularidade de seus termos e condições, a quantia equivalente ao valor indenizatório acrescido de prêmio, apurada nos termos da fórmula abaixo (o “Valor Indenizatório e Prêmio Expansão Lubrax Parcela C”):

$$VIE = VNI + P, \text{ onde}$$

VIE: Valor Indenizatório



VNI: resultado do somatório de cada uma das parcelas vincendas da Parcela C do Valor Locatício, atualizadas pelo índice de correção monetária na forma deste contrato, e trazidas a valor presente por “i” conforme definido abaixo, de forma *pro rata die*, desde a data de seu respectivo vencimento até a Data de Apuração, conforme abaixo definida.

$$P = \text{Máximo} \left\{ 0; \left[\frac{\left(1 + \frac{i}{100}\right)^{\frac{Du}{252}}}{\left(1 + \frac{Y}{100}\right)^{\frac{Du}{252}}} - 1 \right] \times VNI \right\}$$

Onde:

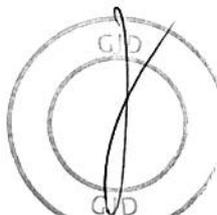
P: valor do prêmio

i: 6,84% a.a. (seis inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento ao ano);

Y: taxa de remuneração (cupom sobre o IPCA/IBGE) da NTN-B de prazo médio de vencimento mais próximo ao *duration* remanescente das parcelas vincendas da Parcela C, definida na data de pagamento do Valor Indenizatório Expansão Lubrax Parcela C (a “Data de Apuração”). A NTN-B deverá ser deduzida da alíquota de imposto de renda vigente à época para investimentos de pessoas físicas em certificados de recebíveis imobiliários com prazo de vencimento equivalente ao prazo de vencimento da última parcela da Parcela C vincenda. Será utilizada a menor taxa da NTN-B, entre: (a) taxa de referência divulgada pela ANBIMA na Data de Apuração; ou (b) taxa média de referência praticada por pelo menos 3 (três) instituições financeiras de primeira linha na Data de Apuração;

Du: prazo remanescente, em Dias Úteis, entre a Data de Apuração e a data de vencimento da última parcela vincenda da Parcela C do Valor Locatício.

1.5.1.7 No caso de desapropriação total ou parcial da Unidade Lubrax (no caso de desapropriação parcial, desde que tal desapropriação parcial inviabilize a utilização das Edificações e/ou da Unidade Lubrax na forma e para os fins previstos nos Documentos da Expansão Lubrax Parcela C), seja em momento anterior ou posterior ao término da construção das Edificações; será devido o pagamento pela BR ao FII da Indenização por Perdas e Danos referida no item 1.5.1.9 abaixo. Após a realização de tal pagamento, o Contrato de Locação – Lubrax permanecerá em vigor, exceto: (i) pelas obrigações relacionadas ao pagamento da Parcela C do Valor Locatício, (ii) pelas obrigações aplicáveis estritamente à construção das Edificações, e (iii) no que couber, às disposições aplicáveis à Expansão Lubrax Parcela C; bem como a BR se sub-rogará em todos os direitos deste relativos ao recebimento de indenização em virtude da desapropriação.



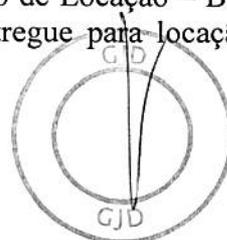
Handwritten initials and a signature.

1.5.1.8. Se ocorrer desapropriação parcial da Unidade Lubrax que não inviabilize a utilização das Edificações e/ou da Unidade Lubrax na forma e para os fins previstos nos Documentos da Expansão Lubrax Parcela C, em virtude da atipicidade do Contrato de Locação – Lubrax, que constitui negócio jurídico complexo e de conteúdo personalíssimo, a BR estará obrigada a permanecer com a locação nos termos e condições pactuadas no Contrato de Locação – Lubrax, sem qualquer redução do Valor Locatício, suspensão, revisão, (exceto com relação à Parcela A e ao disposto nos itens 5.03 e 5.07.1 do Contrato de Locação – Lubrax), atraso ou diferimento do pagamento do Valor Locatício; ficando-lhe, ainda, facultada ao pagamento ao FII da Indenização por Perdas e Danos referida no item 1.5.1.9 abaixo, mediante comunicação por escrito ao FII. Após a realização de tal pagamento ao FII, o Contrato de Locação – Lubrax permanecerá em vigor, exceto: (i) pelas obrigações relacionadas ao pagamento da Parcela C do Valor Locatício, (ii) pelas obrigações aplicáveis estritamente à construção das Edificações, e (iii) no que couber, às disposições aplicáveis à Expansão Lubrax Parcela C; bem com a BR se subrogará em todos os direitos do FII relativos ao recebimento de indenização em virtude da desapropriação.

1.5.1.9. Nas hipóteses de desapropriação previstas nos itens 1.5.1.7 e 1.5.1.8 acima, a BR deverá pagar ao FII indenização por perdas e danos prefixados, apurada pelo resultado do somatório de cada uma das locações vincendas da Parcela C, atualizadas pelo índice de correção monetária na forma do Contrato de Locação – Lubrax, e trazidas a valor presente pela taxa de juros de 6,84% a.a. (seis inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento ao ano) expressa em du/252 Dias Úteis, conforme definido acima, desde a data de seu respectivo vencimento até a Data de Apuração (a “Indenização por Perdas e Danos”).

1.5.2. Projeto Base Cruzeiro do Sul. O Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul poderá ser declarado antecipadamente terminado ou rescindido, ficando a BR sujeita ao pagamento do Valor Indenizatório e Prêmio estabelecido no item 1.5.2.1 abaixo, nos seguintes casos (o “Término Antecipado” ou a “Rescisão”):

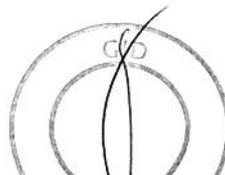
- (i) rescisão a critério da BR, mediante envio de notificação ao FII, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Início da Locação, na hipótese de a Unidade Base Cruzeiro do Sul não ser entregue, por qualquer motivo (inclusive em virtude de caso fortuito ou força maior) até essa data;
- (ii) automaticamente, independentemente do envio de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, caso (a) a BR não envie a notificação descrita no item 3.04.1 do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul na forma e no prazo nela estipulados; ou (b) após a BR assumir a administração da obra de construção e instalação da Unidade Base Cruzeiro do Sul para continuidade dos serviços executados, e, se for o caso, com a substituição da Construtora – Base Cruzeiro do Sul ou qualquer outra contratada, nos termos dos Contratos da Construção – Base Cruzeiro do Sul e do Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Cruzeiro do Sul, sem a interrupção do exercício da concessão do direito de uso e do Contrato de Concessão de Uso – Base Cruzeiro do Sul, na forma do item 3.04(b) do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, a Unidade Base Cruzeiro do Sul não seja entregue para locação no prazo adicional



A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop at the top and a vertical stroke at the bottom.

estabelecido no Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul; ou (c) a BR não aceite a Unidade Base Cruzeiro do Sul em locação nos termos do item 3.04.1 do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul.

- (iii) caso ocorra qualquer um dos seguintes eventos de inadimplemento (os “Eventos de Inadimplemento”), sem que o correspondente inadimplemento tenha sido sanado nos prazos estabelecidos no Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul:
- (a) falência, insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial ou procedimento equivalente, formulado pela BR ou por qualquer credor da BR, que não seja extinto ou rejeitado dentro de até 90 (noventa) dias contados da data da sua propositura, dissolução, liquidação ou extinção de qualquer das partes do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul;
 - (b) inadimplemento pela BR no pagamento do Valor Locatício, inclusive as Antecipações da Parcela B, ou da multa compensatória pelos prejuízos sofridos pela FII em virtude do não recebimento do Valor Locatício resultante de indisponibilidade da Unidade Base Cruzeiro do Sul na Data de Início da Locação na correspondente Data de Pagamento do Valor Locatício ou na(s) Data(s) de Vencimento da Antecipação da Parcela B, conforme o caso, desde que a Emissora não tenha postergado esta(s) Data(s) de Vencimento da Antecipação da Parcela B, e sem que tal inadimplemento seja sanado em até 15 (quinze) Dias Úteis contados de tal data, sem prejuízo da incidência de encargos moratórios previstos no Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul durante tal período; ou
 - (c) inadimplemento pela BR do cumprimento de qualquer outra de suas obrigações decorrentes do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul ou dos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul, sem que tal inadimplemento seja sanado em até 60 (sessenta) dias; ou
- (iv) a exclusivo critério da BR, unilateralmente, a qualquer tempo, mediante comunicação ao FII com antecedência de 60 (sessenta) dias;
- (v) caso ocorra a desapropriação total ou parcial da Área da Base Cruzeiro do Sul (neste segundo caso, desde que tal desapropriação parcial inviabilize a utilização do Direito de Uso, conforme definido no Contrato de Concessão de Uso – Base Cruzeiro do Sul, e/ou da Unidade Base Cruzeiro do Sul na forma e para os fins previstos nos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul), seja em momento anterior ou posterior ao término da construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul;
- (vi) a critério da BR, caso ocorra a desapropriação parcial da Área da Base Cruzeiro do Sul que não inviabilize a utilização do Direito de Uso e/ou da Unidade Base Cruzeiro do Sul na forma e para os fins previstos nos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do



Sul;

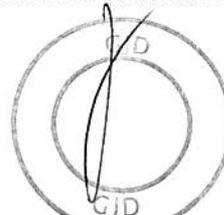
- (vii) extinção, por qualquer motivo, do Direito de Uso, extinção ou não formalização da Escritura de Compra e Venda da Área da Base Cruzeiro do Sul no prazo e nos termos do Contrato de Concessão de Uso; não obtenção das aprovações societárias necessárias na forma do estatuto social da BR para a aquisição pela BR da Área Base Cruzeiro do Sul, conforme descrito no Anexo I do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul; e conclusão do registro de seu título aquisitivo junto à matrícula do imóvel descrito no Anexo I do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul; no Registro Geral de Imóveis competente; e/ou anulação ou declaração de nulidade da Contrato de Concessão de Uso;
- (viii) constituição de qualquer tipo de ônus e/ou gravame sobre a Área da Base Cruzeiro do Sul, além daqueles descritos nos Documentos Projeto Base Cruzeiro do Sul;
- (ix) a mudança da titularidade de qualquer das quotas do FII, exceto se a transferência das quotas do FII ocorrer para entidade devidamente habilitada agindo na qualidade de agente fiduciário de emissão dos CRI Expansão-Sul, tendo lastro em créditos imobiliários devidos pela BR ou por qualquer entidade por ela controlada ou subsidiárias;
- (x) nulidade, término antecipado, rescisão, resilição ou resolução de qualquer um dos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul, por qualquer razão; e
- (xi) declaração do vencimento antecipado dos CRI emitidos no âmbito do Projeto Base Cruzeiro do Sul, inclusive os CRI Expansão-Sul.

1.5.2.1 Caso o Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul seja terminado antecipadamente ou rescindido nos termos dos subitens (i) a (iv), (vii) a (xi) acima, a BR deverá pagar ao FII, a título de indenização por perdas e danos prefixados, tendo em vista a natureza personalíssima do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul e a singularidade de seus termos e condições, quantia correspondente: (i) ao valor equivalente aos percentuais da(s) parcela(s) da Parcela B objeto de Antecipação da Parcela B, em caso de Antecipação do Preço de Cessão, devidamente acrescido da Remuneração da(s) Antecipação(ões) do Preço de Cessão (o “Valor Indenizatório da Antecipação”) e/ou caso sejam devidas, ou (ii) a quantia, equivalente ao valor indenizatório acrescido de prêmio, apurada nos termos da fórmula abaixo (o “Valor Indenizatório e Prêmio”):

$$VIE = VNI + P, \text{ onde}$$

VIE: Valor Indenizatório

VNI: resultado do somatório de cada uma das parcelas vincendas da Parcela B do Valor Locatício, atualizadas pelo índice de correção monetária na forma deste contrato, e



A large handwritten signature in the right margin of the page.

trazidas a valor presente por “i” conforme definido abaixo, de forma *pro rata die*, desde a data de seu respectivo vencimento até a Data de Apuração, conforme abaixo definida.

$$P = \text{Máximo} \left\{ 0; \frac{\left[\left(1 + \frac{i}{100} \right)^{\frac{Du}{252}} - 1 \right]}{\left[\left(1 + \frac{Y}{100} \right)^{\frac{Du}{252}} - 1 \right]} \times VNI \right\}$$

Onde:

P: valor do prêmio

i: 6,84% a.a. (seis inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento ao ano);

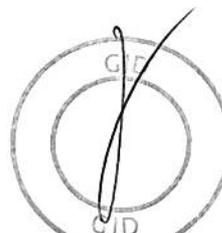
Y: taxa de remuneração (cupom sobre o IPCA/IBGE) da NTN-B de prazo médio de vencimento mais próximo ao *duration* remanescente das parcelas vincendas da Parcela B do Valor Locatício, definida na data de pagamento do Valor Indenizatório (“Data de Apuração”). A NTN-B deverá ser deduzida da alíquota de imposto de renda vigente à época para investimentos de pessoas físicas em Certificados de Recebíveis Imobiliários com prazo de vencimento equivalente ao prazo de vencimento da última parcela da Parcela B do Valor Locatício vincenda. Será utilizada a menor taxa da NTN-B, entre: (a) taxa de referência divulgada pela ANBIMA na Data de Apuração; ou (b) taxa média de referência praticada por pelo menos 3 (três) instituições financeiras de primeira linha na Data de Apuração;

Du: prazo remanescente, em Dias Úteis, entre a Data de Apuração e a data de vencimento da última parcela vincenda da Parcela B do Valor Locatício.

1.5.2.1.1. O Valor Indenizatório de Antecipação somente poderá ser devido enquanto estiver em circulação dos CRI vinculados ao referido Termo de Securitização da 65ª Série e dos CRI vinculados ao Termo de Securitização da 77ª Série, na ausência do(s) seu(s) respectivo(s) resgate antecipado ou vencimento antecipado.

1.5.2.2. Caso o Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul seja terminado antecipadamente nos termos do item 1.5.2 (iii) acima, ao Valor Indenizatório e Prêmio será acrescida:

- (i) a multa prevista no item 12.01 do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, na hipótese do Evento de Inadimplemento decorrente do evento descrito no subitem (c);
ou



[Handwritten signature]

- (ii) a multa prevista no item 4.8 do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, na hipótese do Evento de Inadimplemento decorrente do evento descrito no subitem (b).

1.5.2.3. Nas hipóteses de Término Antecipado do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul previstas nos subitens (v) e (vi) do item 1.5.2 acima, a BR deverá pagar ao FII indenização por perdas e danos prefixados, apurada pelo resultado do somatório de cada uma das parcelas vincendas da Parcela B, atualizadas pelo índice de correção monetária na forma do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, e trazidas a valor presente pela taxa de juros de 6,84% a.a. (seis inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento ao ano) expressa em du/252 Dias Úteis, conforme definido acima, desde a data de seu respectivo vencimento até a Data de Apuração (a “Indenização por Perdas e Danos”).

1.5.2.4. O FII e a BR acordam que na ocorrência de quaisquer das hipóteses de Término Antecipado do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul relacionada ao inadimplemento pela BR no pagamento da(s) Antecipação(ões) da Parcela B e/ou vencimento antecipado dos CRI emitidos no âmbito da 1ª Antecipação da Parcela B e da 2ª Antecipação da Parcela B o Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul não será rescindido, sendo devida, neste caso, o valor previsto no item 1.5.2.1 acima, a ser utilizada para quitar as obrigações decorrentes dos referidos CRI.

1.5.2.5 Na hipótese do item 1.5.2.4 acima, deixarão de permanecer em vigor, automaticamente: (i) as obrigações relacionadas ao pagamento da 1ª Antecipação da Parcela B e da 2ª Antecipação da Parcela B do Valor Locatício, e (ii) todas as obrigações e disposições aplicáveis estritamente as Antecipações da Parcela B, permanecendo inalterados os percentuais dos créditos imobiliários relacionados aos CRI Expansão-Sul.

1.6. Revisão Judicial dos Valores Locatícios

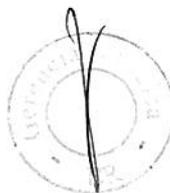
1.6.1 Dada a atipicidade do Contrato de Locação – Lubrax e do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, que constituem negócios jurídicos complexos e de conteúdo personalíssimo, tanto o FII como a BR reconheceram, nos respectivos contratos, a inaplicabilidade de qualquer alegação de adequação dos Valores Locatícios, conforme definido em cada Contrato de Locação, a valores de mercado para fins de ação revisional de aluguel e renunciaram, em comum acordo, naqueles contratos, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do Valor Locatício, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

1.7. Características dos Créditos Imobiliários e das CCI Vinculadas à Securitização

1.7.1 Número do Termo de Securitização: CRI 73/2011.

1.7.2 Valor Total Nominal dos Créditos Imobiliários Vinculados Termo de Securitização: R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais).

1.7.3 Créditos Imobiliários Vinculados à Operação de Securitização: Créditos imobiliários, representados pelas CCI que lastreiam a emissão dos CRI, que são: (i) no caso da Expansão Lubrax Parcela C, uma cédula representativa dos créditos imobiliários oriundos da Parcela C do

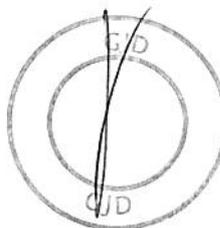


Valor Locatício do Contrato de Locação – Lubrax, que compreende: (a 1) a Parcela C do Valor Locatício; (b 1) o direito ao recebimento dos valores referentes a indenizações, prêmios, multas e penalidades (*pro rata* em relação à Parcela C do Valor Locatício) devidos pela BR nos termos do Contrato de Locação – Lubrax; e (c 1) os direitos estabelecidos na Cláusula 13 do Contrato de Locação – Lubrax, no tocante aos direitos e créditos mencionados nos itens (a 1) e (b 1), a fim de que esses direitos e créditos sejam utilizados como lastro da Operação de Securitização (os “Créditos Imobiliários – Expansão Lubrax Parcela C”); e (ii) no caso do Projeto Base Cruzeiro do Sul, uma cédula representativa dos créditos imobiliários oriundos da Parcela B do Valor Locatício do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, que compreende: (a 2) 56,24% (cinquenta e seis inteiros e vinte e quatro centésimos por cento) das parcelas da Parcela B do Valor Locatício do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul (equivalente ao montante resultante da subtração da 1ª Antecipação da Parcela B e da 2ª Antecipação da Parcela B); (b 2) o direito ao recebimento dos valores referentes a indenizações, prêmios, multas, valores devidos a título de seguro e penalidades (*pro rata* em relação à 56,24% (cinquenta e seis inteiros e vinte e quatro centésimos por cento) da(s) parcela(s) da Parcela B do Valor Locatício) devidas pela BR nos termos do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul; e (c 2) os direitos estabelecidos nas Cláusulas 14 e 15 do referido Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, no tocante aos direitos e créditos mencionados nos itens (a 2) e (b 2) acima, a fim de que esses direitos e créditos sejam utilizados como lastro da Operação de Securitização (os “Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul” e, conjuntamente com os Créditos Imobiliários – Expansão Lubrax Parcela C, os “Créditos Imobiliários”).

1.7.4 Quantidade, Individualização e Valor Nominal das CCI Expansão-Sul: Créditos Imobiliários devidos pela BR, oriundos dos Contratos de Locação, representados por duas CCI emitidas, sendo uma pelo FII e uma pela Emissora, todas registradas na Câmara de Custódia e Liquidação (a “CETIP”) e na BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (a “BM&FBovespa”), sendo estas o lastro para os CRI ora emitidos.

1.7.4.1 As CCI individualizam os Créditos Imobiliários oriundos da locação das Edificações e da Unidade Base Cruzeiro do Sul, a serem desenvolvidas e construídas nos imóveis descritos no Anexo 1-A e 1-B deste Termo de Securitização, respectivamente.

1.7.4.2 O valor total da emissão, na Data da Emissão, (i) da CCI – Expansão Lubrax Parcela C é de R\$ 344.654.755,52 (trezentos e quarenta e quatro milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e cinquenta e dois centavos), que corresponde ao somatório dos Créditos Imobiliários – Expansão Lubrax Parcela C; e (ii) da CCI – Base Cruzeiro do Sul é de R\$ 201.417.649,23 (duzentos e um milhões, quatrocentos e dezessete mil, seiscentos e quarenta e nove reais e vinte e três centavos), que corresponde ao somatório dos Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul.



1.7.4.3 As CCI foram emitidas em série única e permanecerão custodiadas pela Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA (a “Instituição Custodiante”).

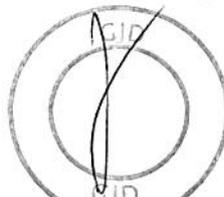
1.8. Cessão e Transferência da CCI – Expansão Lubrax Parcela C e dos Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul

1.8.1 Expansão Lubrax Parcela C. O FII, por meio do Contrato de Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C, cedeu e transferiu à Emissora, que por sua vez adquiriu do FII, observados os termos e condições do Contrato de Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C, a CCI – Expansão Lubrax Parcela C e todos os direitos e eventuais garantias a ela inerentes, a qual será utilizada como lastro para a emissão dos CRI Expansão-Sul (a “Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C”).

1.8.1.1 Pela Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C, descrita no item 1.8.1 acima, a Emissora pagará ao FII o valor certo e ajustado de R\$ 220.903.241,73 (duzentos e vinte milhões, novecentos e três mil, duzentos e quarenta e um reais e setenta e três centavos) (o “Preço de Aquisição”), calculado para a data de 15 de agosto de 2011, a ser pago em moeda corrente nacional, de forma integral em uma única parcela, deduzindo-se, na proporção *pro rata* referente aos custos devidos na Expansão Lubrax Parcela C: (i) os valores relativos à remuneração e despesas devidas à Emissora pela emissão e estruturação dos CRI Expansão-Sul, nos termos do Contrato de Locação – Lubrax; e (ii) todas as despesas de responsabilidade da Emissora na forma estabelecida neste Termo de Securitização. O Preço de Aquisição poderá sofrer alterações de forma, que somado conjuntamente com o valor do preço correspondente à cessão dos Créditos Imobiliários - Base Cruzeiro do Sul, possa refletir o preço de subscrição, conforme item 2.9 deste Termo de Securitização, e após as respectivas deduções, será pago pela Emissora ao FII no prazo de 2 (dois) Dias Úteis da data da liquidação financeira da colocação dos CRI Expansão-Sul, mediante depósito em conta corrente a ser indicada por escrito pelo FII.

1.8.1.2 Nos termos do Contrato de Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C, o FII:

- (i) responsabilizou-se solidariamente à BR pela existência, legalidade, veracidade, legitimidade, regularidade e boa formação da CCI – Expansão Lubrax Parcela C, bem como dos créditos que são o lastro da CCI – Expansão Lubrax Parcela C;
- (ii) reconheceu expressamente que o Preço de Aquisição a ser pago pela Emissora tem por base o valor econômico da CCI – Expansão Lubrax Parcela C, o qual foi calculado com base nos termos e condições atuais do Contrato de Locação – Lubrax e do Instrumento de Emissão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C, e a expectativa de recebimento integral e tempestivo dos Créditos Imobiliários – Expansão Lubrax Parcela C na quantia necessária para, em conjunto com os Créditos Imobiliários - Base Cruzeiro do Sul, satisfazer integralmente as obrigações da Emissora decorrentes do Termo de Securitização; e
- (iii) obrigou-se, de forma irrevogável e irretroatável, nos termos do Contrato de Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C, a pagar à Emissora todo o valor necessário para



restituir a totalidade do Preço de Aquisição, na hipótese de resolução do Contrato de Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C por qualquer motivo. As partes do referido contrato acordaram que o valor a ser restituído pelo FII deverá, em qualquer hipótese, ser suficiente, somado ao valor equivalente ao preço correspondente à cessão dos Créditos Imobiliários - Base Cruzeiro do Sul (subtraídos os valores referentes às Antecipações do Preço de Cessão realizadas), garantir à Emissora a integral satisfação dos credores dos CRI Expansão-Sul, sendo certo que o FII obrigou-se integralmente e de forma irrevogável e irretroatável neste sentido.

1.8.1.3 Quaisquer valores recebidos pela Emissora relacionados à cessão da CCI – Expansão Lubrax Parcela C que, somados ao valor equivalente ao preço correspondente à cessão dos Créditos Imobiliários - Base Cruzeiro do Sul, excedam os montantes necessários para satisfazer integralmente as obrigações decorrentes dos CRI Expansão-Sul não integram o valor econômico da CCI – Expansão Lubrax Parcela C refletido no Preço de Aquisição e deverão ser retornados pela Emissora ao FII no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo recebimento.

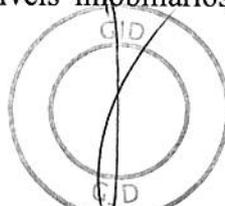
1.8.1.4 Qualquer pagamento devido pelo FII na forma deste item 1.8.1 será aplicado única e exclusivamente no pagamento dos CRI Expansão-Sul e deverá ser efetuado em dinheiro mediante depósito na conta corrente estabelecida no item 4.04 do Contrato de Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C, dentro de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento de comunicação por escrito da Emissora, indicando o montante a ser pago (acompanhado da respectiva memória de cálculo).

1.8.1.5 São condições resolutivas do Contrato de Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C, nos termos ali estipulados:

- (i) indeferimento, pela CVM, do pedido de registro de oferta pública de distribuição dos CRI Expansão-Sul; ou
- (ii) inadimplemento, pela Emissora, da obrigação de pagar o Preço de Aquisição no prazo previsto no item 1.8.1.1 acima.

1.8.2 Projeto Base Cruzeiro do Sul. O FII, por meio do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliário – Base Cruzeiro do Sul, cedeu e transferiu à Emissora, observados os termos e condições do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul, créditos imobiliários relativos à Parcela B do Valor Locatício e todos os direitos e eventuais garantias a eles inerentes (a “Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul”).

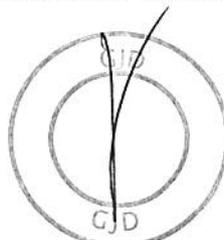
1.8.2.1 Pelo cessão descrita no item 1.8.2 acima, a Emissora pagará ao FII o valor certo e ajustado de R\$ 204.407.752,57 (duzentos e quatro milhões, quatrocentos e sete mil, setecentos e cinquenta e dois reais e cinquenta e sete centavos), (o “Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários” ou o “Preço de Cessão”), calculado para a data de 31 de janeiro de 2011, o qual reflete o valor nominal dos créditos imobiliários objeto do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul, acrescidos dos valores estimados dos custos da(s) operação(ões) de securitização (conforme definidas nos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul), incluindo os juros remuneratórios previstos nos certificados de recebíveis imobiliários, a ser pago ao FII até o



encerramento do Prazo do Pagamento do Preço de Cessão, em moeda corrente nacional, devidamente atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, de forma integral em uma única parcela, exceto pelo exposto no item 4.02 do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul, deduzindo-se: (i) os valores relativos à remuneração e despesas devidas à Emissora pela estruturação da(s) operação(ões) de securitização (conforme definidas nos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul) e (ii) todas as despesas de responsabilidade da Emissora nos termos dos documentos da(s) operação(ões) de securitização (conforme definidas nos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul), observados os termos e condições do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul. O Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul, após as respectivas deduções, inclusive a Remuneração da(s) Antecipação(ões) do Preço de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul, deve ser pago até 31 de janeiro de 2012 (o “Prazo do Pagamento do Preço de Cessão”).

1.8.2.2 A fim de viabilizar os investimentos iniciais na Unidade Base Cruzeiro do Sul, o FII teve interesse em receber, conforme permitido no Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul, parte do Preço de Cessão em prazo inferior ao Prazo do Pagamento do Preço de Cessão. Para tanto, nos termos do item 4.02 e seguintes do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul e do item 4.01.1 e seguintes do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, a Emissora concordou em realizar a 1ª Antecipação do Preço de Cessão e a 2ª Antecipação do Preço de Cessão, e, em contrapartida às referidas antecipações, a BR deverá realizar a 1ª Antecipação da Parcela B e a 2ª Antecipação da Parcela B, em até 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis contados das datas da 1ª Antecipação do Preço de Cessão e da 2ª Antecipação do Preço de Cessão, ou seja, 07 de fevereiro de 2012 e 15 de junho de 2012 (a “Data de Vencimento da 1ª Parcela Antecipada” e a “Data de Vencimento da 2ª Parcela Antecipada”, respectivamente), no valor equivalente a 1ª Antecipação do Preço de Cessão e a 2ª Antecipação do Preço de Cessão acrescidas da Remuneração dos Créditos das Parcelas Antecipadas (conforme prevista no Contrato de Cessão de Crédito – Base Cruzeiro do Sul), de acordo com as Notificações de Antecipação do Preço de Cessão (a “Notificação de 1ª Antecipação” e a “Notificação da 2ª Antecipação”), enviadas pela Emissora à BR e ao FII, em 02 de fevereiro de 2011 e em 10 de junho de 2011 respectivamente, na forma do disposto no Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul.

1.8.2.3 Nos termos do Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédula de Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul de Titularidade da RB Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Emissora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 31 de janeiro de 2011, a Emissora, na qualidade de titular da 1ª Antecipação da Parcela B, emitiu Cédula de Crédito Imobiliário representativa dos créditos oriundos do pagamento da 1ª Antecipação da Parcela B, com valor nominal de R\$ 31.283.844,20, (trinta e um milhões, duzentos e oitenta e três mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e vinte centavos), a qual serviu de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 65ª Série da 1ª Emissão da Emissora, para distribuição com esforços restritos, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514, e da Instrução CVM nº 414 e conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado entre a Emissora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.

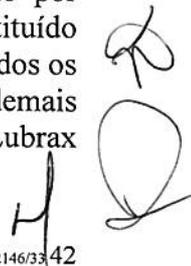


1.8.2.4 Por meio do Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédula de Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul de Titularidade da RB Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Emissora e a RB Capital DTVM, em 15 de junho de 2011, a Emissora, na qualidade de titular da 2ª Antecipação da Parcela B, emitiu 200 (duzentas) Cédulas de Crédito Imobiliário representativas dos créditos oriundos do pagamento da 2ª Antecipação da Parcela B, com valor nominal de R\$61.249.621,80 (sessenta e um milhões, duzentos e quarenta e nove mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta centavos), a qual serviu de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 77ª Série da 1ª Emissão da Emissora, para distribuição com esforços restritos, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 e conforme o Termo de Securitização da 77ª Série.

1.8.2.5 Nos termos do Instrumento Particular de Emissão de CCI – Base Cruzeiro do Sul, a Emissora emitiu a CCI – Base Cruzeiro do Sul, representativa dos Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul melhor descritos e definidos no item 2.02 do Instrumento Particular de Emissão de CCI – Base Cruzeiro do Sul, para, juntamente com a CCI - Expansão Lubrax Parcela C, todas de titularidade da Emissora, servir de lastro a emissão dos CRI Expansão-Sul conforme este Termo de Securitização. A CCI – Base Cruzeiro do Sul representa, nos termos do referido contrato, os Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul, que são parte dos créditos imobiliários, cedidos à Emissora por meio e na forma do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul.

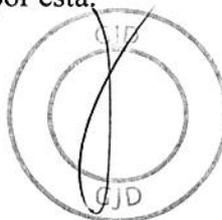
1.8.2.6 Nos termos do Contrato de Cessão de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul, o FII:

- (i) responsabilizou-se solidariamente à BR pela existência, legalidade, veracidade, legitimidade, adimplência, regularidade e boa formação dos Créditos Imobiliários - Base Cruzeiro do Sul;
- (ii) reconheceu expressamente que o Preço de Cessão (após deduzidos os valores da 1ª e da 2ª Antecipação do Preço de Cessão) a ser pago pela Securitizadora tem por base o valor econômico dos créditos imobiliários objeto do Contrato de Cessão de Crédito – Base Cruzeiro do Sul, o qual foi calculado com base nos termos e condições atuais do Contrato de Locação, e na expectativa de recebimento integral e tempestivo dos créditos imobiliários na quantia necessária para, em conjunto com os valores equivalentes ao preço correspondente à cessão da CCI – Expansão Lubrax Parcela C, satisfazer integralmente as obrigações da Emissora decorrentes deste Termo de Securitização;
- (iii) obrigou-se, de forma irrevogável e irretroatável, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul, a pagar à Emissora todo o valor necessário para restituir o Preço de Cessão, na hipótese de resolução do referido contrato por qualquer motivo. As partes desse contrato acordaram que o valor a ser restituído pelo FII deverá, em qualquer hipótese, ser suficiente, para, ainda que descontados os valores vinculados às Antecipações do Preço de Cessão e somado aos demais valores equivalentes ao preço correspondente à cessão da CCI - Expansão Lubrax



Parcela C, garantir à Securitizadora a integral satisfação dos credores dos CRI Expansão-Sul, sendo certo que o FII obriga-se integralmente e de forma irrevogável e irreatável neste sentido;

- (iv) obrigou-se, de forma irrevogável e irreatável, a imediatamente indenizar a Emissora, caso, por qualquer razão, os créditos imobiliários que representada pela CCI – Base Cruzeiro do Sul, emitida no âmbito do Projeto Base Cruzeiro do Sul e que lastreia o CRI Expansão – Sul, não correspondam aos valores, conteúdo, termos e à forma por ela descrita e declarada na CCI – Base Cruzeiro do Sul e no Instrumento de Emissão de CCI – Base Cruzeiro do Sul;
- (v) exceto pelo disposto no item 5.02.1 do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul, obrigou-se, ainda, a assumir a obrigação de efetuar, perante a parte demandante, na qualidade de principal e único pagador, as devoluções porventura impostas à Emissora, sem direito de regresso do FII contra esta, na hipótese de a Emissora vir a ser compelida, por qualquer razão, com base em fundadas razões, judicial ou extrajudicialmente, a efetuar a devolução de qualquer valor recebido em razão da titularidade dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, a título de principal, juros, multa, demais encargos ou correção monetária, inclusive eventuais resíduos inflacionários e verbas rescisórias, se devidos; e
- (vi) se obrigou a: (i) pagar à Emissora as despesas e remuneração a serem previstas no(s) Termo(s) de Securitização a ser(em) firmado(s) para emissão do(s) CRI, desde tais despesas e remuneração tenham sido mutuamente acordadas pela Emissora, o FII e a BR, bem como (ii) a indenizar a Emissora por toda e qualquer despesa extraordinária, que não tenha sido contemplada neste Termo de Securitização, mas venha a ser devida diretamente em decorrência da(s) CCI, emitidas no âmbito do Projeto Base Cruzeiro do Sul, do(s) Certificado(s) de Recebível(is) Imobiliário(s), ou dos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul (exceto nos casos de dolo ou culpa da Emissora) ou, ainda, de mudanças na legislação brasileira e esteja diretamente relacionada à emissão da(s) CCI, emitidas no âmbito do Projeto Base Cruzeiro do Sul, do(s) Certificado(s) de Recebível(is) Imobiliário(s), ou ao cumprimento das obrigações decorrentes dos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul, podendo ou não decorrer de tributos, emolumentos, taxas ou custos de qualquer natureza, incluindo, mas sem limitação, às despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais ou gastos com honorários advocatícios e terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais, nas ações propostas pela Emissora ou contra ela intentadas, desde que para resguardar os Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul e que sejam devidamente comprovadas e absolutamente necessárias e razoáveis, conforme previsto item 3.02 do Acordo de Quotistas. Para se evitar quaisquer dúvidas, as obrigações do FII nos termos deste item não incluem despesas ou custos incorridos pela Emissora em virtude de ou relativas a outras securitizações realizadas por esta.



1.8.2.7 Quaisquer valores recebidos pela Emissora que, excedam os montantes necessários para satisfazer integralmente as obrigações decorrentes dos certificados de recebíveis imobiliários, emitidos no âmbito do Projeto Base Cruzeiro do Sul, inclusive dos CRI Expansão-Sul, não integram o valor econômico dos créditos imobiliários referentes às cédulas de crédito imobiliário, emitidas no âmbito do Projeto Base Cruzeiro do Sul (inclusive a emitida no âmbito do Projeto Base Cruzeiro do Sul, que lastreia o CRI Expansão-Sul) refletido no Preço de Cessão e deverão ser retornados pela Emissora ao FII no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo recebimento.

1.8.2.8 Qualquer pagamento devido pelo FII na forma deste item 1.8.2 será aplicado única e exclusivamente no pagamento dos certificados de recebíveis imobiliários, emitidos no âmbito do Projeto Base Cruzeiro do Sul, inclusive dos CRI Expansão-Sul, conforme previsto neste Termo de Securitização, e deverá ser efetuado em dinheiro mediante depósito nas contas correntes estabelecidas no item 4.07 do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul, conforme o caso, dentro de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento de comunicação por escrito da Securitizadora, indicando o montante a ser pago (acompanhado da respectiva memória de cálculo).

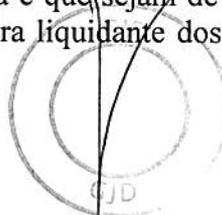
1.8.2.9 A Emissora, nos termos do Contrato de Cessão de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul, declarou que os créditos imobiliários representados pelas CCI que serviram de lastro para a emissão dos CRI da 65ª Série da 1ª Emissão da Emissora e emissão dos CRI da 77ª Série da 1ª Emissão da Emissora são diversos e não se confundem com os créditos imobiliários representados pelas CCI que servirão de lastro para os CRI Expansão-Sul, sendo certo que não há duplicidade nos créditos imobiliários que lastreiam as 3 (três) emissões ora referidas. A Emissora responsabilizou-se por quaisquer custos, despesas, perdas, danos e/ou prejuízos decorrentes da inveracidade e inconsistência desta declaração.

1.8.2.10 São condições resolutivas do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul, nos termos ali estipulados:

- (i) indeferimento, pela CVM, do registro definitivo da(s) oferta pública(s) de distribuição do(s) CRI, se for o caso; e
- (ii) inadimplemento, pela Emissora, por qualquer motivo, da obrigação de pagar o Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários até o encerramento do Prazo do Pagamento do Preço de Cessão.

1.9. Pagamentos da Emissora

1.9.1 A Emissora será responsável pelo pagamento de (i) todas as despesas com a obtenção e manutenção, nos prazos legalmente exigidos, de todas e quaisquer licenças, aprovações, autorizações e alvarás legalmente exigidos para o regular funcionamento da Emissora; (ii) honorários do Agente Fiduciário, previstos neste Termo de Securitização; (iii) remuneração e todas as despesas incorridas pelos Coordenadores da Oferta e que sejam de responsabilidade da Emissora, na prestação dos serviços de instituição financeira liquidante dos CRI Expansão-Sul;



(iv) comissões de coordenação, colocação e garantia firme de subscrição dos CRI Expansão-Sul, por ocasião de sua distribuição pública, e demais valores devidos nos termos do “Instrumento Particular de Contrato de Coordenação, Distribuição e Colocação Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Regime de Garantia Firme, da 73ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora S.A.”, celebrado entre a Emissora, o Banco Itaú BBA S.A., o Banif Banco de Investimento (Brasil) S.A. em 15 de agosto de 2011 (o “Contrato de Colocação”); (v) despesas da Emissora com a CETIP e/ou com a BM&FBovespa; (vi) eventuais despesas com registros perante a CVM, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Emissora e deste Termo de Securitização, bem como dos demais documentos e contratos relacionados com a emissão dos CRI Expansão-Sul; (vii) honorários e despesas com a contratação dos assessores jurídicos externos; (viii) despesas com publicação de atas de assembleias gerais e de reuniões do conselho de administração da Emissora, bem como de anúncios de início e de encerramento de distribuição pública dos CRI Expansão-Sul, se for o caso; (ix) despesas com confecção de prospectos para a emissão dos CRI Expansão-Sul, se for o caso; (x) honorários da Empresa de Auditoria definida no item 5.1(iii) abaixo; e (xi) remuneração da empresa de avaliação das Edificações e da Unidade Base Cruzeiro do Sul (as “Despesas”), observados os termos da Cláusula 5 do Contrato de Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C e da Cláusula 5 do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul.

1.9.2 Os titulares dos CRI deverão arcar com eventuais despesas e taxas relativas à custódia dos CRI Expansão-Sul não compreendidas no item 1.9.1, bem como aquelas observadas na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

A emissão dos CRI observará as seguintes condições e características:

2.1. Número de Ordem

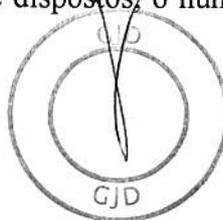
Esta é a 73ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora (a “Emissão”).

2.2. Data e Local de Emissão

Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRI será 15 de agosto de 2011 (a “Data de Emissão”) e o local da Emissão será a Cidade São Paulo, Estado de São Paulo (o “Local da Emissão”).

2.3. Quantidade e Valor Nominal

Serão emitidos 1.166 (um mil, cento e sessenta e seis) CRI, com valor nominal unitário de R\$ 300.171,52 (trezentos mil, cento e setenta e um reais e cinquenta e dois centavos), na Data de Emissão (o “Valor Nominal Unitário”). Após o Desdobramento Previamente Aprovado definido no item 2.24.1 abaixo e observados os requisitos nele dispostos, o número de CRI será alterado



de 1.166 (um mil, cento e sessenta e seis) e o seu valor nominal unitário também será alterado.

2.4. Valor Total da Emissão

R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), na Data de Emissão.

2.5. Série

A presente Oferta de CRI será em uma única série.

2.6. Prazo e Data de Vencimento

2.6.1 Os CRI contarão com um Período de Carência que terminará em 15 de fevereiro de 2014, conforme definido no item 2.13.1 abaixo.

2.6.2 Os CRI terão prazo de 138 (cento e trinta e oito) meses e 2 dias contados a partir da Data de Emissão e, portanto, vencerão em 17 de fevereiro de 2023, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado previstas neste Termo de Securitização.

2.7. Forma

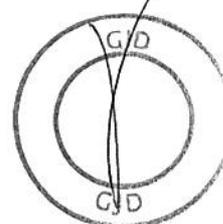
Os CRI serão da forma nominativa escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido pela Instituição Custodiante, CETIP e/ou BM&FBOVESPA.

2.8. Procedimento de Colocação

2.8.1 A distribuição primária dos CRI será pública, sob regime de garantia firme não solidária, com intermediação do Banco Itaú BBA S.A. (o “Coordenador Líder”) do Banif Banco de Investimento (Brasil) S.A. (o “Coordenador” conjuntamente, com o Coordenador Líder, os “Coordenadores da Oferta”), conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 33 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (a “Instrução CVM nº 400”), observados os termos e condições estipulados no Contrato de Colocação, os quais se encontram descritos no prospecto da Emissão (o “Prospecto”).

2.8.2 Os CRI poderão ser colocados junto ao público somente após a concessão do registro da Emissão, nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (a “Instrução CVM 414”) e do Contrato de Colocação, sendo necessária a comprovação pela Emissora do seu registro de companhia aberta atualizado.

2.8.3 O prazo de encerramento da distribuição pública dos CRI é de no máximo de 6 (seis) meses a contar da data em que for publicado o anúncio de início de distribuição, nos termos do artigo 10, parágrafo único da Instrução CVM nº 414.



Handwritten signatures and initials.

2.8.4 Os CRI serão registrados para colocação no mercado primário e negociação no mercado secundário, (i) no Sistema CETIP 21 (o “CETIP 21”), administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a integralização dos CRI, neste caso, liquidada por meio da CETIP e (ii) no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (o “DDA”) e no Sistema BOVESPAFIX (ambiente de negociação de ativos e renda fixa) (o “BOVESPAFIX”), administrados e operacionalizados pela BM&FBOVESPA, sendo neste caso processadas pela BM&FBOVESPA a liquidação financeira da Oferta e a custódia e negociação dos CRI.

2.9. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

O preço de subscrição dos CRI será o seu Valor Nominal Unitário, (i) atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, a partir da Data de Emissão, até data da efetiva subscrição, na forma do disposto no item 2.11 abaixo e (ii) acrescido da remuneração disposta no item 2.12 abaixo, a partir da Data de Emissão até a data da efetiva subscrição (o “Preço de Subscrição”), sendo o valor final truncado com 2 casas decimais. A integralização será à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição e deverá ser depositada na conta-corrente nº 12038-3, da agência 0912 do Banco Itaú Unibanco S.A. (a “Conta Centralizadora”). A subscrição será efetuada por meio dos procedimentos da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA.

2.10. Regime Fiduciário

Os CRI contarão com a instituição de regime fiduciário sobre as CCI que lastreiam a presente Emissão, nos termos da Cláusula Terceira abaixo.

2.11 Atualização Monetária

2.11.1 O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente a partir da Data de Emissão, pela variação do IPCA/IBGE, com base na seguinte fórmula:

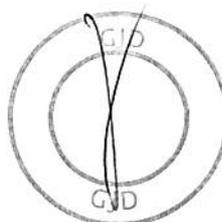
$$VN_a = VN_b \times C$$

Onde:

VN_a = Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_b = Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação de juros ou após cada amortização, referenciados à Data de Emissão, calculados/informados 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:



$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

k = número de ordem de NI_k , variando de 1 até n ;

n = número total de números índices considerados na atualização, sendo “ n ” um número inteiro;

NI_k = em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI, atualização pelo valor do número índice do IPCA/IBGE do mês anterior. Após a Data de Aniversário, o valor do número-índice do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês NI_k ;

dup = número de Dias Úteis entre (i) a Data de Emissão, ou seja 15 de agosto de 2011, para o primeiro mês de atualização, ou (ii) a Data de Aniversário imediatamente anterior, para os demais meses, e a data de cálculo, sendo “ dup ” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre (i) a Data de Emissão, ou seja, 15 de agosto de 2011, para o primeiro mês de atualização, ou (ii) a Data de Aniversário imediatamente anterior, para os demais meses, e a próxima Data de Aniversário, sendo “ dut ” um número inteiro.

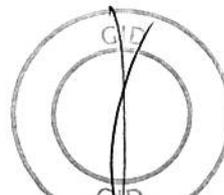
Os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{dup}{dut} \right)$ são considerados com 9 (nove) casas

decimais, sem arredondamento e os resultantes das expressões $\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

Observações:

a) Considera-se a data de aniversário dos CRI o dia 15 de cada mês ou o primeiro Dia Útil posterior, caso o dia 15 não seja Dia Útil (a “Data de Aniversário”).

b) Caso, se até a Data de Aniversário dos CRI, o Número-Índice Projetado referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice



projetado, calculado com base na última Projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do IPCA/IBGE, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_k \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:

NI_{kp} = Número Índice Projetado do IPCA/IBGE para o mês de atualização, calculado com 2 casas decimais, com arredondamento;

NI_k = em data anterior ou na própria Data de Aniversário dos CRI, atualização pelo valor do número índice do IPCA/IBGE do mês anterior. Após a Data de Aniversário, o valor do número-índice do mês de atualização; e

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e os titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável.

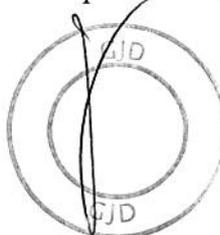
O número índice do IPCA/IBGE, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

c) Para a determinação dos valores de pagamento das amortizações, o fator “C” será calculado até a Data de Aniversário no respectivo mês de pagamento.

2.11.2 Na hipótese de extinção do IPCA/IBGE ou caso o mesmo deixe de ser divulgado, ou ainda, em razão de proibição ou restrição legal de seu uso para fins de atualização monetária dos CRI ou dos Valores Locatícios devidos pela BR ao FII na forma dos Contratos de Locação, será utilizado o IGP-M/FGV.

2.11.2.1 Na impossibilidade de utilização do IGP-M/FGV para a definição de novo índice de atualização monetária do Valor Locatício devido pela BR ao FII na forma do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, bem como da Parcela C do Valor Locatício na forma do Contrato de Locação – Lubrax, o(s) índice(s) alternativo(s) a ser(em) proposto(s) pela Emissora será(ão) estabelecido(s) em assembleia geral dos titulares dos CRI, devidamente convocada pela Emissora para esse fim.

2.11.3 Caso a BR ou o FII não aceitem nenhum dos índices propostos pela Emissora na forma prevista no item 2.11.2.1 acima, será facultado aos titulares dos CRI declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações da Emissora previstas no presente Termo de Securitização, de acordo com o disposto no item 2.14 abaixo, hipótese em que será replicado o último índice



utilizado para correção do saldo devedor dos CRI, desde a data da última atualização até a data de pagamento dos CRI.

2.12. Remuneração

2.12.1 A partir da Data de Emissão, sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, atualizado conforme disposto acima, incidirão juros remuneratórios, correspondentes à taxa de 6,84% (seis inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento ao ano), a qual foi definida em Procedimento de *Bookbuilding*.

Os valores relativos aos Juros Remuneratórios, calculados conforme fórmula abaixo, deverão ser pagos anualmente, juntamente com a amortização programada descrita abaixo.

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

onde:

- J valor dos juros remuneratórios devidos no final de cada Período de Capitalização, calculado com 6 (seis) casas decimais sem arredondamento;
- VNa Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, calculado com 6 (seis) casas decimais, sem arredondamento;
- Fator Juros Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$FatorJuros = \left\{ \left[\left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{DP}{252}} \right] \right\}$$

onde:

- taxa taxa de juros, definida do Procedimento de *Bookbuilding*, na forma percentual ao ano, informada com 4 (quatro) casas decimais;
- DP é o número de Dias Úteis entre a Data de Emissão ou a data de pagamento, indicada na tabela constante do item 2.13.2.1 (a “Data de Pagamento”) no mês de pagamento da Remuneração dos CRI imediatamente anterior e a data atual ou Data de Pagamento no mês de pagamento da Remuneração dos CRI, sendo “DP” um número inteiro.

Para fins de cálculo da remuneração dos CRI define-se “Período de Capitalização” como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento no mês de pagamento da Remuneração dos CRI



imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento no mês do próximo pagamento da Remuneração dos CRI.

Para a determinação dos valores de pagamento da Remuneração o “Fator Juros” será calculado até a Data de Aniversário no respectivo mês de pagamento.

2.12.2. Em 18 de fevereiro de 2014 parte dos juros devidos naquela data equivalentes a 2,478046543% do Valor Nominal Unitário será incorporada ao Valor Nominal Unitário conforme demonstrado na Tabela do item 2.13.2.1., de tal modo que naquela data somente haverá pagamento de juros, deduzidos da parcela incorporada ao Valor Nominal Unitário.

2.13. Amortização Programada e Amortização Extraordinária Parcial

2.13.1. Os CRI contarão com um período de carência que terminará em 15 de fevereiro de 2014, para amortização de principal e pagamento da Remuneração a contar da Data da Emissão (o “Período de Carência”), sendo que os pagamentos ocorrerão nas datas estabelecidas na tabela constante do item 2.13.2.1 abaixo e conforme fórmula a seguir:

$$AM_i = \left[VN_a \times \left(\frac{TA_i}{100} \right) \right] \text{ Onde:}$$

AM_i = Valor unitário da *i-ésima* parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

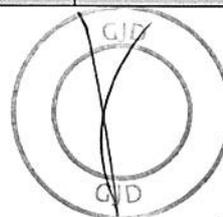
VN_a = conforme definido acima;

TA_i = Taxa fixa definida para amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, de acordo com a tabela de Amortização.

2.13.2. Amortização Programada

2.13.2.1 Após o Período de Carência, os CRI serão amortizados anual e sucessivamente, de acordo com os valores e datas indicados na tabela a seguir (a “Amortização Programada”). Os valores indicados na tabela a seguir serão atualizados monetariamente de acordo com o item 2.11 acima, desde a Data de Emissão até a data de pagamento. Os valores da tabela a seguir foram apurados utilizando-se a taxa de juros de 6,84% a.a. (seis inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento ao ano), calculada conforme definido no Procedimento de *Bookbuilding*.

N	Data de	Dias Úteis	Saldo Devedor	Amortização (%)	Amortização Principal	Juros Acumulados	PMT (R\$)
---	---------	------------	---------------	-----------------	-----------------------	------------------	-----------



Handwritten signature and initials.

	de Pagamento	Úteis	Devedor	(%)	Principal	Acumulados No Período	(R\$)
			350.000.000				
1	18.02.2014	633	358.673.162,90	-2,478046543%	(8.673.162,90)	63.280.403,38	54.607.240,48
2	19.02.2015	252	328.599.166,77	8,384791293%	30.073.996,13	24.533.244,34	54.607.240,48
3	17.02.2016	248	296.099.605,72	9,890335806%	32.499.561,05	22.107.679,42	54.607.240,48
4	17.02.2017	255	261.994.850,23	11,518000980%	34.104.755,49	20.502.484,99	54.607.240,48
5	19.02.2018	247	224.940.841,99	14,143029225%	37.054.008,24	17.553.232,24	54.607.240,48
6	19.02.2019	252	185.719.555,11	17,436267481%	39.221.286,88	15.385.953,59	54.607.240,48
7	18.02.2020	252	143.815.532,20	22,563064445%	41.904.022,91	12.703.217,57	54.607.240,48
8	18.02.2021	249	98.924.298,10	31,214454664%	44.891.234,10	9.716.006,38	54.607.240,48
9	17.02.2022	253	51.111.232,19	48,332984744%	47.813.065,91	6.794.174,57	54.607.240,48
10	17.02.2023	252	0,00	100,000000000%	51.111.232,19	3.496.008,28	54.607.240,48

2.13.2.2 A BR tem ciência e está de acordo com a Amortização Programada descrita e caracterizada acima e cumprirá as suas obrigações nos Documentos da Expansão Lubrax Parcela C e do Projeto Base Cruzeiro do Sul, de forma a viabilizar tal programação.

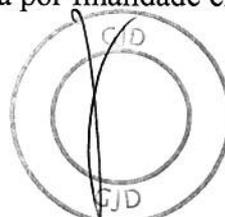
2.13.3 As datas referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista neste Termo de Securitização que não forem Dias Úteis ficarão prorrogadas até o primeiro Dia Útil subsequente, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos em que o pagamento deva ser realizado pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados nacionais, sábados ou domingos.

2.13.4 Os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI, devidas no mês em questão, serão prorrogados pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data de recebimento do Valor Locatício pela Emissora e a data de pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis.

2.13.5 A prorrogação prevista no item 2.13.4 acima se justifica em virtude da necessidade de haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento do Valor Locatício e o repasse dos recursos aos titulares dos CRI.

2.13.6 Amortização Extraordinária Parcial

2.13.6.1 Considerando que os CRI Expansão-Sul possuem duas CCI vinculadas a dois projetos diferentes, com características próprias e particulares, não se justificaria o vencimento antecipado integral dos CRI Expansão-Sul em virtude da ocorrência de alguma hipótese de vencimento antecipado apenas do Projeto Base Cruzeiro do Sul ou da Expansão Lubrax Parcela C. Nesse sentido, ocorrendo o vencimento antecipado do Projeto Base Cruzeiro do Sul ou da Expansão Lubrax Parcela C, a Amortização Extraordinária Parcial terá por finalidade efetivar o vencimento



antecipado do Projeto Base Cruzeiro do Sul ou da Expansão Lubrax Parcela C, mantendo-se os CRI Expansão-Sul com o Projeto Base Cruzeiro do Sul ou com a Expansão Lubrax Parcela C, conforme o caso, não vencido antecipadamente. Dessa forma, a Emissora deverá proceder à Amortização Extraordinária Parcial dos CRI, na ocorrência de qualquer Evento de Amortização Extraordinária Parcial, conforme abaixo descrito, devendo o Agente Fiduciário exigir o imediato pagamento pela Emissora do montante descrito nos itens 2.13.6.4 e 2.13.6.5, mediante notificação por escrito à Emissora na forma do item 2.13.6.2, de forma que deverá, ao menos o Projeto Base Cruzeiro do Sul ou a Expansão Lubrax Parcela C, conforme o caso, remanescer vinculado aos CRI Expansão-Sul.

2.13.6.2 O Agente Fiduciário deverá enviar comunicado à Emissora acerca da Amortização Extraordinária Parcial dos CRI vinculados a este Termo de Securitização com, pelo menos, 5 (cinco) dias corridos de antecedência da data da Amortização Extraordinária Parcial, contendo o (i) Evento de Amortização Extraordinária Parcial; (ii) a data da Amortização Extraordinária Parcial; (iii) o valor da Amortização Extraordinária Parcial; e (iv) o montante a ser utilizado para operacionalização da Amortização Extraordinária Parcial (a “Notificação de Amortização Extraordinária Parcial”).

2.13.6.3 A ocorrência de qualquer hipótese de término antecipado, resolução ou rescisão do Contrato de Locação – Lubrax e/ou do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul será considerado como um Evento de Amortização Extraordinária (os “Eventos de Amortização Extraordinária”).

2.13.6.4 Se o Evento de Amortização Extraordinária decorrer de hipótese de término antecipado, resolução ou rescisão dos Contratos de Locação previstas nos itens 13.08 e 13.09 do Contrato de Locação – Lubrax e itens 10.01 e 10.02 do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, a BR pagará à Emissora, a título de indenização, o valor calculado conforme a fórmula abaixo:

$$RP = VNa \times Q$$

Onde,

RP: valor do pagamento devido a título de restituição do Preço de Aquisição ou do Preço de Cessão, conforme o caso (a “Restituição do Preço”);

VNa: Valor Nominal Unitário dos CRI, atualizado até a data de pagamento do RP;

Q: número de CRI em Circulação da 73ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora S.A.

2.13.6.5 Se o Evento de Amortização Extraordinária decorrer de hipótese de término antecipado, resolução ou rescisão dos Contratos de Locação previstas nos itens 13.01, 13.02, 13.03, 13.06 e 13.07 do Contrato de Locação – Lubrax e itens 14.01 e 14.02 do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, a BR pagará à Emissora, a título de indenização, o valor da Restituição do Preço, conforme definido acima, acrescido do Prêmio, conforme definido abaixo:



$$P = \text{Máximo} \left\{ 0; \frac{\left[\left(1 + \frac{i}{100} \right)^{\frac{Du}{252}} - 1 \right]}{\left(1 + \frac{Y}{100} \right)^{\frac{Du}{252}}} \times VNa \times Q \right\}$$

Onde,

P: Prêmio;

i: taxa de remuneração dos CRI (cupom sobre o IPCA/IBGE);

Y: taxa de remuneração (cupom sobre o IPCA/IBGE) da Nota do Tesouro Nacional – Série B (“NTN-B”) de prazo médio de vencimento (*duration*) mais próximo ao prazo médio remanescente dos CRI na data da ocorrência do Evento de Amortização Extraordinária, conforme o caso, líquida da alíquota de imposto de renda vigente à época para investimentos de pessoas físicas nesse título. Será utilizada a menor taxa da NTN-B, entre: (a) taxa de referência divulgada pela ANBIMA na data da ocorrência do Evento de Amortização Extraordinária; ou (b) taxa média de referência praticada por pelo menos 3 (três) instituições financeiras de primeira linha na data da ocorrência do Evento de Amortização Extraordinária;

Du: prazo remanescente, em Dias Úteis, entre a data da ocorrência da resolução, rescisão ou término antecipado de qualquer um dos Contratos de Locação e a data de vencimento final dos CRI.

2.13.6.6 Não obstante as formas de cálculo do valor a ser pago à Emissora previstas nos itens 2.13.6.4 e 2.13.6.5 acima, as Partes acordam que o valor a ser pago pela BR deverá, em qualquer hipótese, ser suficiente para garantir à Emissora a integral satisfação dos credores dos CRI, sendo certo que a BR obriga-se integralmente e de forma irrevogável e irretroatável neste sentido.

2.13.6.7 Quaisquer valores recebidos pela Emissora que excedam os montantes necessários para satisfazer integralmente as obrigações decorrentes dos CRI e arcar com os custos e despesas previstos neste item não integram o valor econômico das CCI e dos Créditos Imobiliários refletido no Preço de Aquisição e no Preço de Cessão, respectivamente, e deverão ser retornados pela Emissora à BR no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo recebimento.

2.13.6.8 Qualquer pagamento devido pela BR na forma deste item 2.13.6 será aplicado única e exclusivamente no pagamento dos CRI e deverá ser efetuado em dinheiro dentro de 10 (dez) Dias Úteis após o recebimento de comunicação por escrito da Emissora indicando o montante a ser pago (acompanhado da respectiva memória de cálculo).



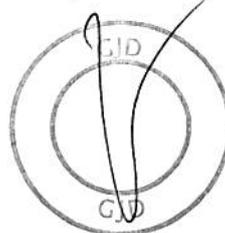
2.13.6.9 A Amortização Extraordinária Parcial será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI em Circulação, sendo que a Amortização Extraordinária Parcial será realizada sempre de forma proporcional ao valor unitário dos CRI em Circulação na data do evento.

2.13.6.10 Fica estabelecido que, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data da Amortização Extraordinária Parcial dos CRI, a Emissora deverá pagar aos titulares dos CRI o valor previsto no item 2.13.6.4, conforme o caso.

2.14. Vencimento Antecipado

2.14.1. o Agente Fiduciário poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes deste Termo de Securitização e exigir o imediato pagamento pela Emissora do saldo devedor dos CRI em Circulação, acrescido da atualização monetária, Remuneração, multas e prêmios previstos neste Termo de Securitização e nos Contratos de Locação, desde a data da declaração do vencimento antecipado até a data do efetivo pagamento, mediante notificação por escrito à Emissora, na ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado listados abaixo (os “Eventos de Vencimento Antecipado”):

- (i) inadimplemento de quaisquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que o mesmo perdure por mais de 15 (quinze) dias contados a partir da data prevista para os respectivos pagamentos, sem prejuízo da incidência dos encargos moratórios previstos neste Termo de Securitização;
- (ii) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, desde que não sanadas em 3 (três) Dias Úteis contados de aviso por escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário;
- (iii) nulidade, término antecipado, rescisão, resilição e/ou resolução de todos os Contratos de Locação ou de todos os Contratos de Cessão, ou ainda quaisquer outros que digam respeito a totalidade dos Documentos da Expansão Lubrax Parcela C e dos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul;
- (iv) falência, insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela Emissora ou por qualquer credor da Emissora, que não seja extinto ou rejeitado dentro de até 30 (trinta) dias contados da data de sua propositura, dissolução, liquidação ou extinção da Emissora;
- (v) alteração de controle, cisão ou incorporação da Emissora, sem anuência prévia das outras Partes;
- (vi) falência, insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, formulado pela BR ou por



Text_RIO1 343917v1 2146/33 55

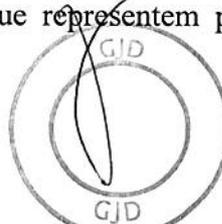
A handwritten signature in black ink, located on the right side of the page.

qualquer credor da BR, que não seja extinto ou rejeitado dentro de até 30 (trinta) dias contados da data de sua propositura, dissolução, liquidação ou extinção da BR;

- (vii) vencimento antecipado de uma ou mais obrigações da BR cujo valor considerado em conjunto seja igual ou superior ao valor equivalente em moeda corrente nacional a US\$100.000.000,00 (cem milhões de dólares dos Estados Unidos da América), exceto se este vencimento antecipado ocorrer em razão da incapacidade ou impossibilidade da BR de converter Reais em dólares dos Estados Unidos da América ou outra moeda estrangeira para satisfazer essas obrigações, não sendo consideradas hipóteses de vencimento antecipado das obrigações aqui previstas o pré-pagamento no instrumento evidenciando tal obrigação, por opção da BR;
- (viii) não pagamento pela BR, na respectiva data de vencimento, de uma ou mais dívidas líquidas e certas, inclusive aquelas oriundas de cumprimento de garantias, cujo valor considerado em conjunto seja igual ou superior ao valor equivalente a US\$ 100.000.000,00 (cem milhões de dólares dos Estados Unidos da América), exceto se esse inadimplemento ocorrer em razão da incapacidade ou impossibilidade da BR de converter Reais em dólares dos Estados Unidos da América ou outras moedas estrangeiras para satisfazer suas obrigações; ou
- (ix) o somatório total de quaisquer (a) ações judiciais e/ou administrativas movidas em face da Emissora, e (b) passivos ou potenciais passivos, em ambos os casos, (a) e (b), de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista seja superior a 15% (quinze por cento) do somatório (1) do patrimônio líquido da Emissora, e (2) do saldo devedor da totalidade dos recebíveis objeto de lastro de toda e qualquer emissão de certificados de recebíveis imobiliários realizada pela Emissora que estejam em Circulação, em ambos os casos (1) e (2), calculados com base na mesma data de encerramento de cada período de revisão trimestral, desde que, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de divulgação da revisão trimestral pela Empresa de Auditoria, não tenha sido constituída (x) provisão pela Emissora no montante integral reportados pela Empresa de Auditoria, ou, conforme o caso (y) efetuada a integral liquidação dos passivos e/ou das obrigações em questão, em ambos os casos (x) e (y), sem qualquer redução do Patrimônio Separado.

2.14.2 Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário deverá convocar uma assembleia geral dos titulares dos CRI, em prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da ocorrência do evento, para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado dos CRI. Caso o Agente Fiduciário deixe de convocar a assembleia geral aqui referida, a mesma poderá ser convocada por titulares dos CRI que representem no mínimo 5% (cinco por cento) do total dos CRI em Circulação.

2.14.3 A assembleia dos titulares dos CRI mencionada no item 2.14.2 acima, será instalada observado o quorum previsto no item abaixo e, no caso dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nos itens (i) a (iv) e (vi) a (ix), poderá deliberar pela não declaração do vencimento antecipado dos CRI desde que os titulares de CRI que representem pelo menos os quoruns



estabelecidos no item 2.14.3.1 abaixo tenham votado contra a declaração de vencimento antecipado. Caso (i) referida renúncia não seja aprovada, ou (ii) a referida assembleia geral não seja realizada por qualquer motivo dentro de até 30 (trinta) dias após a caracterização do Evento de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do presente Termo de Securitização e exigirá o imediato pagamento pela Emissora do valor nominal global dos CRI em Circulação, acrescidos da atualização monetária, juros, prêmios e multas previstos neste Termo de Securitização, mediante notificação extrajudicial à Emissora, salvo pelo disposto no item 2.14.1 (i) acima.

2.14.3.1 A não declaração do vencimento antecipado dos CRI nas hipóteses previstas nos itens (i) a (iv) e (vi) a (ix) do item 2.14.1 acima dependerá da aprovação de titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) da totalidade dos CRI em Circulação.

2.14.4 Ocorrido o Evento de Vencimento Antecipado descrito no item 2.14.1(v), a assembleia dos titulares dos CRI mencionada no item 2.14.2 acima será convocada e instalada, observado o quorum previsto no item 9.3 abaixo, para deliberar sobre a declaração do Vencimento Antecipado dos CRI. Caso os titulares dos CRI presentes votem pela declaração do vencimento antecipado, o Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do presente Termo de Securitização e exigirá o imediato pagamento pela Emissora do valor nominal global dos CRI em Circulação, acrescidos da atualização monetária, juros, prêmios e multas previstos neste Termo de Securitização, mediante notificação extrajudicial à Emissora.

2.14.4.1 A declaração do vencimento antecipado dos CRI no caso do Evento de Vencimento Antecipado previsto no item 2.14.1(v) dependerá da aprovação de titulares dos CRI que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação.

2.14.5 A Emissora, na condição de credora fiduciária do Patrimônio Separado, deverá exigir o pagamento de todos os valores devidos pela BR, na qualidade de cessionária da CCI – Expansão Lubrax Parcela C e dos Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul, lastro dos CRI (principal acrescido da atualização monetária, Remuneração, multas e prêmios), no prazo de 1 (um) Dia Útil a contar da data em que for realizada a assembleia a que se refere o item 2.14.2 acima. Caso referido pagamento não seja efetuado no prazo acima indicado, a critério dos titulares dos CRI, a Emissora poderá ser destituída da função de administradora do Patrimônio Separado e o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e a administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado desta Emissão. Na assembleia de que trata o item 2.14.2 acima, os titulares dos CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para fins de recebimento dos créditos diretamente do FII, ou poderão optar pela liquidação do Patrimônio Separado, nestes casos mediante quorum de maioria simples da totalidade dos titulares dos CRI em Circulação.

2.14.6 Na hipótese de os titulares dos CRI deliberarem novas normas de administração do Patrimônio Separado, poderá ser acordado, inclusive, a transferência dos créditos a entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nos termos do parágrafo 1º, do art. 14, da Lei nº 9.514.



A handwritten signature in black ink, located on the right side of the page.

2.15 Resgate Antecipado

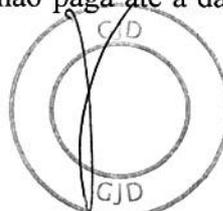
2.15.1 Oferta de Resgate Antecipado

2.15.1.1 O FII, na qualidade de cedente da CCI – Expansão Lubrax Parcela C e dos Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul, poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Emissora que efetive o resgate antecipado parcial ou total dos CRI (o “Resgate Antecipado”), a qualquer tempo, mediante oferta aos titulares dos CRI. O FII, neste caso e na forma do item 5.03.1 do Contrato de Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C e do item 6.01.2 do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul, deverá garantir os montantes necessários para a Emissora realizar o referido resgate antecipado, bem como para pagar pelas despesas incorridas pela mesma com o procedimento para aprovação de tal resgate, devendo satisfazer, integralmente:

- (i) a restituição do respectivo Preço de Aquisição e/ou Preço de Cessão (conforme o caso);
- (ii) o pagamento de prêmio (conforme o caso); e
- (iii) o reembolso de despesas.

2.15.1.2 O Resgate Antecipado será operacionalizado da seguinte forma:

- (i) a Emissora, dentro de até 20 (vinte) dias após o recebimento de solicitação por escrito do FII, realizará oferta para Resgate Antecipado aos titulares dos CRI, por meio de publicação de anúncio, devendo tal convocação descrever (i) as condições da oferta de resgate, (ii) a definição de eventual prêmio de resgate; (iii) demais informações necessárias para tomada de decisão dos detentores de CRI; e (iv) a data efetiva para o resgate dos CRI, quando será feito o pagamento destes;
- (ii) a Emissora, conforme solicitação do FII, poderá condicionar a oferta de resgate a um percentual mínimo de aceitação por parte dos detentores de CRI;
- (iii) no caso de Resgate Antecipado da totalidade dos CRI, caso 2/3 (dois terços) ou mais dos detentores de CRI optem por aceitar a oferta de resgate, a Emissora poderá, conforme orientação do FII, resgatar antecipadamente a totalidade dos CRI em Circulação, independente da manifestação dos demais titulares dos CRI;
- (iv) no caso de Resgate Antecipado parcial dos CRI, caso 2/3 (dois terços) ou mais dos detentores de CRI optem por aceitar a oferta de resgate, a Emissora poderá, conforme orientação do FII, resgatar antecipadamente parte dos CRI em Circulação, observado o disposto no item 2.15.1.4 abaixo; e
- (v) o valor a ser pago aos titulares de CRI a título de Resgate Antecipado será equivalente ao Valor Nominal Unitário do CRI ajustado pela atualização monetária e acrescido pela Remuneração devida e ainda não paga até a data de resgate dos CRI;



ambos calculados na forma deste Termo de Securitização, acrescido de eventual prêmio de resgate, que não poderá ser negativo, a ser oferecido pela Emissora aos titulares dos CRI, conforme determinado pelo FII.

2.15.1.3 Os CRI resgatados, total ou parcialmente, serão cancelados pela Emissora.

2.15.1.4 No caso de Resgate Antecipado parcial, conforme inciso (iv) do item 2.15.1.2 acima, o valor do Resgate Antecipado deverá corresponder a, no mínimo, 1 (uma) CCI.

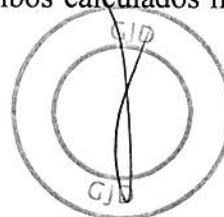
2.15.2 Resgate Antecipado Compulsório

2.15.2.1 Após 3 (três) anos contados da Data de Emissão, o FII na qualidade de cedente da CCI – Expansão Lubrax Parcela C e dos Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul, poderá, a seu exclusivo critério, solicitar à Emissora que efetive o resgate antecipado compulsório, parcial ou total, dos CRI (o “Resgate Antecipado Compulsório”). O FII, neste caso e na forma do item 5.03.1 do Contrato de Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C e do item 6.01.2 do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul, deverá garantir os montantes necessários para a Emissora realizar o referido Resgate Antecipado Compulsório, bem como para pagar pelas despesas incorridas pela mesma com o procedimento para aprovação de tal Resgate Antecipado Compulsório, devendo satisfazer, integralmente:

- (i) restituição do respectivo Preço de Aquisição e Preço de Cessão (conforme o caso);
- (ii) pagamento de prêmio descrito abaixo (conforme o caso);
- (iii) reembolso de despesas.

2.15.2.2 O Resgate Antecipado Compulsório será operacionalizado da seguinte forma:

- (i) a Emissora, dentro de até 20 (vinte) dias após o recebimento de solicitação por escrito do FII, comunicará os titulares dos CRI acerca da intenção de promover o Resgate Antecipado Compulsório, por meio de publicação de anúncio, devendo tal comunicação descrever os termos em que será realizado o Resgate Antecipado Compulsório, inclusive o preço e prêmio de resgate (descritos no item 2.15.2.3 abaixo) e a data efetiva para o resgate dos CRI, quando será feito o pagamento destes;
- (ii) na data do Resgate Antecipado Compulsório, a Emissora deverá resgatar antecipadamente a totalidade ou parte, conforme determinado pelo FII, dos CRI em Circulação, independente da manifestação dos titulares dos CRI; e
- (iii) o valor a ser pago aos titulares de CRI a título de Resgate Antecipado Compulsório será equivalente ao Valor Nominal Unitário do CRI ajustado pela atualização monetária e acrescido pela Remuneração devida e ainda não paga até a data de Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, ambos calculados na forma deste Termo



Handwritten mark resembling a stylized 'Q' or '9'.

Handwritten signature or mark.

de Securitização, acrescido do prêmio de resgate, conforme determinado no item 2.15.2.3 abaixo.

2.15.2.3 O prêmio de Resgate Antecipado Compulsório a ser pago pela Emissora aos titulares dos CRI será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$P = \text{Máximo} \left\{ 0; \left[\frac{\left(1 + \frac{i}{100}\right)^{\frac{Du}{252}}}{\left(1 + \frac{Y}{100}\right)^{\frac{Du}{252}}} - 1 \right] \times VNa \times Q \right\}$$

Onde:

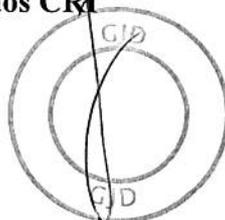
- i: taxa de remuneração dos CRI (cupom sobre o IPCA/IBGE);
- Y: taxa de remuneração (cupom sobre o IPCA/IBGE) da NTN-B de prazo médio de vencimento (*duration*) mais próximo ao prazo médio remanescente dos CRI na data da ocorrência da condição resolutiva do respectivo Contrato de Cessão de CCI. Será utilizada a menor taxa da NTN-B, entre: (a) taxa de referência divulgada pela ANBIMA na data da ocorrência da condição resolutiva do respectivo Contrato de Cessão; ou (b) taxa média de referência praticada por pelo menos 3 (três) instituições financeiras de primeira linha na data da ocorrência da condição resolutiva do respectivo Contrato de Cessão;
- Du: prazo remanescente, em Dias Úteis, entre a data da ocorrência da condição resolutiva do respectivo Contrato de Cessão e a data efetiva para o resgate dos CRI.
- VNa: conforme definido no item 2.13.6.4 acima.
- Q: conforme definido no item 2.13.6.4 acima.

2.15.2.4 No caso do Resgate Antecipado Compulsório de parcialidade dos CRI, o valor do Resgate Antecipado Compulsório deverá corresponder a, no mínimo, 1 (uma) CCI

2.15.2.5 Os CRI resgatados, total ou parcialmente, serão cancelados pela Emissora.

2.15.2.6 No Resgate Antecipado Compulsório, Resgate Antecipado, Amortização Programada ou Amortização Extraordinária Parcial, descritos na forma neste Termo de Securitização, a CCI deve ser resgatada ou amortizada, conforme o caso, pelo seu valor integral.

2.16 Amortização e Pagamento de Prêmio aos CRI



2.16.1 Todos os valores recebidos pela Emissora por força do disposto no item 2.13.6, serão utilizados por esta na amortização do valor nominal de todos os titulares dos CRI.

2.16.2 Todo prêmio recebido pela Emissora por força do disposto no item 2.13.6.5 ou qualquer outro dispositivo do presente Termo de Securitização será adicionado ao montante da amortização devida aos titulares dos CRI e será pago a todos os titulares dos CRI, de forma proporcional.

2.16.3 Todos os pagamentos por força do disposto neste item 2.16 deverão ser realizados pela Emissora no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento por esta dos valores correspondentes devidos pelo FII.

2.17. Negociação

Os CRI serão registrados para colocação no mercado primário e negociação no mercado secundário, (i) CETIP 21, sendo a integralização dos CRI neste caso liquidada por meio da CETIP e (ii) no DDA e no Sistema BOVESPAFIX, sendo neste caso processadas pela BM&FBOVESPA a liquidação financeira da Oferta e a custódia e negociação dos CRI.

2.18. Juros Moratórios

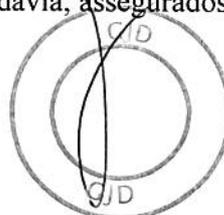
2.18.1 Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos titulares dos CRI, os débitos em atraso, vencidos e não pagos pela Emissora, ficarão sujeitos aos seguintes encargos moratórios:

- (i) atualização monetária de acordo com os critérios previstos neste Termo de Securitização e calculada *pro rata temporis*;
- (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente; e
- (iii) juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente e acrescido de multa moratória.

2.18.2 Os encargos moratórios previstos no item 2.18.1 acima incidirão desde a data do inadimplemento e serão devidos na mesma data em que for efetuado o pagamento dos valores cujo atraso no pagamento acarretaram a sua incidência.

2.19. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

O não comparecimento do(s) titular(es) do(s) CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas neste Termo de Securitização, não lhe dará direito ao recebimento de quaisquer acréscimos ao valor devido, no período compreendido entre a data do vencimento e a do efetivo recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.



2.20. Local de Pagamento

Os pagamentos referentes à Amortização Programada, à Amortização Extraordinária Parcial, Resgate Antecipado Compulsório, Resgate Antecipado e à Remuneração, ou quaisquer outros valores a que fazem jus os titulares dos CRI, serão efetuados pela Emissora utilizando-se os procedimentos adotados pela BM&FBOVESPA e/ou CETIP, conforme o local onde os CRI estejam custodiados.

2.21. Destinação dos Recursos

2.21.1 Os recursos obtidos com a distribuição dos CRI serão utilizados pela Emissora para pagamento ao FII pela (i) cessão da CCI – Expansão Lubrax Parcela C e (ii) dos Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul, cujo valor atualizado é de R\$350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais).

2.21.2 Os recursos provenientes da venda da CCI – Expansão Lubrax Parcela C e da cessão dos Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul pelo FII serão utilizados para desenvolvimento, construção e instalação das Edificações na Unidade Lubrax e da Unidade Base Cruzeiro do Sul, bem como para o desenvolvimento, construção e instalação de outro(s) projeto(s) imobiliário(s) enquadrado(s) na política de investimento do FII, no limite de até 20% (vinte por cento) destes recursos.

2.21.3 A Emissora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis após o pagamento do respectivo Preço de Aquisição e Preço de Cessão, conforme o caso, encaminhar ao Agente Fiduciário o comprovante de quitação dos valores devidos ao FII.

2.22. Publicidade

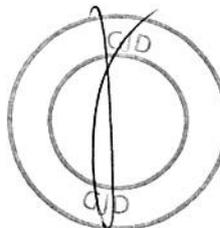
2.22.1. Todos os atos e decisões decorrentes desta Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses do(s) titular(es) do(s) CRI deverão ser veiculados, na forma de aviso, nos jornais de grande circulação onde a Emissora normalmente publica seus avisos, devendo a Emissora avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação até 5 (cinco) Dias Úteis antes da sua ocorrência.

2.23 Distribuição junto ao Público

2.23.1 Os CRI poderão ser colocados junto ao público após a concessão do registro definitivo da Emissão, pela CVM, nos termos da Instrução CVM nº 414 e do Contrato de Colocação, sendo necessária a comprovação pela Emissora do seu registro de companhia aberta atualizado.

2.23.2 O prazo de encerramento da distribuição pública dos CRI é de no máximo 6 (seis) meses a contar da data em que for publicado o anúncio de início de distribuição, nos termos do artigo 10, parágrafo único da Instrução CVM nº 414.

2.24. Desdobramento dos CRI



A handwritten signature in the right margin.

A handwritten signature in the right margin.

A handwritten signature in the right margin.

2.24.1 Ao subscrever os CRI no mercado primário ou adquirir os CRI no mercado secundário, os titulares dos CRI estarão aprovando automática, voluntária, incondicional, irrevogável e irrevogavelmente, independentemente da realização de qualquer assembleia geral dos titulares dos CRI, inclusive para os efeitos do artigo 16 da Instrução CVM nº 414, a implementação de quaisquer operações de desdobramento dos CRI com o objetivo de reduzir o Valor Nominal Unitário dos CRI, na data que venha a ser determinada pela Emissora, após decorrido o prazo previsto na legislação em vigor exigido para o desdobramento dos CRI (o “Desdobramento Previamente Aprovado”) desde que, cumulativamente, sejam atendidos os seguintes requisitos:

- (i) não haja inadimplemento financeiro perante os titulares dos CRI;
- (ii) tenham sido cumpridos os requisitos do art. 6º da Instrução CVM nº 414;
- (iii) tenham sido emitidos, desde a Data de Emissão, relatório de classificação de risco atribuído aos CRI, elaborado por agência classificadora de risco, conforme item 2.25 abaixo, atualizado, no mínimo, anualmente; e
- (iv) a Emissora esteja regular com seu registro de companhia aberta.

2.24.1.1 O Desdobramento Previamente Aprovado terá como consequência o aumento do número de 1.166 (um mil, cento e sessenta e seis) CRI, em função do desdobramento de cada unidade de CRI em novas unidades de CRI gerando, portanto, o aumento proporcional do número de CRI de titularidade de cada investidor, e não alterando, de nenhuma forma, o valor total do investimento de cada titular de CRI.

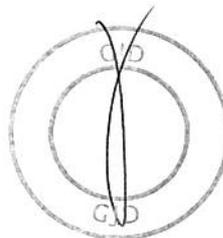
2.24.2 A Emissora informará o Agente Fiduciário e os titulares dos CRI, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, por meio de aviso publicado nos termos do item 2.22, o desdobramento dos CRI que preencher os requisitos do item 2.24.1 acima, bem como a data a partir da qual os mesmos passarão a ter o novo valor nominal unitário. Na data da publicação de referido aviso, a Emissora encaminhará ao Agente Fiduciário todos os documentos que evidenciem a satisfação dos requisitos elencados no item 2.24.1.

2.24.3 Para fins do disposto no item 2.2.4 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, as Edificações e a Unidade Base Cruzeiro do Sul não possuem “*habite-se*” haja vista encontrarem-se em fase de construção.

2.25. Classificação de Risco

2.25.1 A Emissão dos CRI foi submetida à apreciação das agências de classificação de risco SR Rating e Fitch Ratings (em conjunto, as “Agências de Classificação de Risco”).

2.25.2 As classificações atribuídas por cada uma das Agências de Classificação de Risco encontrar-se-ão descritas no Prospecto.



A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized name or set of initials.

A small, handwritten mark or signature in the right margin of the page.

2.25.3 Ambas as classificações de risco serão objeto de atualização nos termos da legislação em vigor, observada a periodicidade exigida para o caso de Desdobramento Previamente Aprovado, pelas Agências de Classificação de Risco, ou outra(s) agência(s) que vier(em) a ser indicada(s) pela Emissora, sendo disponibilizados pelo Agente Fiduciário os respectivos relatórios, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento, de acordo com o item 5.1(ii), (f) da Cláusula Quinta do presente Termo de Securitização.

2.25.4 As avaliações realizadas pelas Agências de Classificação de Risco não poderão ser interrompidas durante o período em que os CRI estiverem em circulação.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO REGIME FIDUCIÁRIO

3.1. Vínculo das CCI à Emissão dos CRI

As CCI são expressamente vinculadas à Emissão dos CRI descrita na Cláusula Segunda acima.

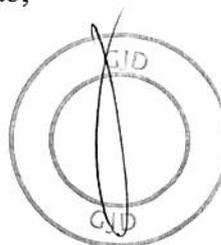
3.2. Instituição do Regime Fiduciário sobre as CCI

3.2.1. Nos termos dos artigos 9º e 10º da Lei nº 9.514, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, regime fiduciário sobre as CCI, o qual está submetido às seguintes condições:

- (i) as CCI destacam-se do patrimônio da Emissora e constitui patrimônio separado (o “Patrimônio Separado”), destinando-se especificamente à liquidação dos CRI;
- (ii) as CCI são afetadas neste ato como lastro da emissão dos CRI descrita na Cláusula Segunda acima;
- (iii) o agente fiduciário do Patrimônio Separado será o Agente Fiduciário, acima qualificado, e o(s) beneficiário(s) do Patrimônio Separado será(ão) o(s) titular(es) dos CRI;
- (iv) os deveres, responsabilidades, forma de atuação, remuneração, condições e forma de destituição ou substituição do Agente Fiduciário estão descritos na Cláusula Sétima abaixo; e
- (v) o Patrimônio Separado será liquidado na forma prevista na Cláusula Quarta deste Termo de Securitização.

3.2.2. As CCI objeto do regime fiduciário, ressalvadas as hipóteses previstas em lei:

- (i) constituem Patrimônio Separado que não se confunde com o patrimônio da Emissora;
- (ii) manter-se-ão apartadas do patrimônio da Emissora até que complete o resgate da totalidade dos CRI objeto da presente Emissão;



- (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI;
- (iv) estão isentas de qualquer ação ou execução promovida por credores da Emissora;
- (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Emissora; e
- (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetadas.

CLÁUSULA QUARTA – DO PATRIMÔNIO SEPARADO

4.1. Administração do Patrimônio Separado

4.1.1. O Patrimônio Separado será administrado pela Emissora e será objeto de registro contábil próprio e independente. A Emissora deverá elaborar e publicar suas demonstrações financeiras, destacando o Patrimônio Separado em notas explicativas ao seu balanço ou conforme critério a ser regulamentado pelos órgãos competentes.

4.1.1.1 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

- (i) o controle e distribuição dos recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Emissora;
- (ii) a arrecadação e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela própria Emissora ou por terceiros por ela contratados, e distribuídos aos titulares dos CRI, na proporção que detiverem dos referidos títulos;
- (iii) os pagamentos relativos às CCI serão depositados na Conta Centralizadora, de titularidade da Emissora e vinculada exclusivamente aos CRI, nos termos do Contrato de Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C e do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul,
- (iv) a custódia das CCI será realizada pela Instituição Custodiante.

4.1.2. Na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração das CCI que integrem o Patrimônio Separado e convocará assembleia geral do(s) titular(es) dos CRI para deliberar sobre a nova forma de administração das CCI.

4.1.2.1 Na hipótese de a Emissora receber os valores devidos pela BR nos prazos estipulados nos respectivos Contratos de Locação e, em até 2 (dois) Dias Úteis, não repassá-los aos titulares dos CRI, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração das CCI que integra o Patrimônio Separado e convocará assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre a nova forma de administração das CCI e/ou sobre a liquidação do Patrimônio Separado. Para



todos os fins as Partes estabelecem que as provisões deste item 4.1.2.1 aplicar-se-ão sem prejuízo e independentemente das disposições acerca da incidência dos encargos moratórios previstos neste Termo de Securitização.

4.1.3. Na hipótese de os titular(es) dos CRI deliberar(em) novas normas de administração do Patrimônio Separado, na forma dos itens 4.1.2 e 4.2.2 deste Termo de Securitização, poderá ser acordado, inclusive, a transferência das CCI a entidade que opere no sistema de financiamento imobiliário, nos termos do parágrafo 1º do artigo 14 da Lei nº 9.514.

4.2. Insuficiência dos Bens do Patrimônio Separado

4.2.1. A insuficiência dos bens do Patrimônio Separado não dará causa à declaração de sua quebra.

4.2.2. Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário convocará assembleia geral do(s) titular(es) dos CRI para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante.

4.3. Responsabilidade e Insolvência da Emissora

4.3.1. A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização ou em disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, ou ainda por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

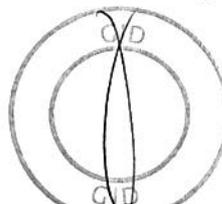
4.3.2. A insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído.

4.3.3. Os pagamentos das CCI e do Creditos Imobiliarios necessários à viabilização da amortização e/ou remuneração dos investidores, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Emissora, excetuando os casos de negligência ou gestão temerária, está limitada ao Patrimônio Separado.

4.4. Liquidação do Patrimônio Separado

4.4.1. O Patrimônio Separado será liquidado na forma que segue:

- (i) automaticamente, quando do resgate integral dos CRI na data de vencimento pactuada, ou, a qualquer tempo, na hipótese de resgate antecipado dos CRI;
- (ii) após a data de vencimento dos CRI (seja o vencimento ora pactuado seja o vencimento antecipado em função da ocorrência de um Evento de Vencimento Antecipado), na hipótese de não pagamento pela Emissora de suas obrigações principais ou acessórias sobre os mesmos, e, se for o caso, após deliberação da assembleia de titular(es) dos CRI convocada nos termos da lei, mediante transferência



das CCI integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos beneficiários do Patrimônio Separado; neste caso, as CCI integrantes do Patrimônio Separado serão transferidas imediatamente, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora sobre os CRI, cabendo ao Agente Fiduciário ou a terceiro, conforme o caso, após deliberação do(s) titular(es) do(s) CRI, (a) administrar as CCI que integravam o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos das CCI que lhe foram transferidas, (c) ratear os recursos obtidos entre o(s) titular(es) dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os créditos oriundos das CCI eventualmente não realizados aos titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos, ou

- (iii) na hipótese de deliberação para a liquidação do Patrimônio Separado da assembleia de titulares dos CRI convocada nos termos e em decorrência das disposições do item 4.1.2.1 acima.

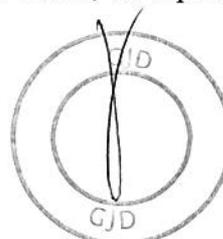
4.4.2 Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o regime fiduciário aqui instituído.

4.4.3. O Agente Fiduciário deverá fornecer à Emissora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que estão submetidas as CCI, termo de quitação, que servirá para baixa, nos competentes registros de imóveis e junto a instituição financeira custodiante das CCI, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário, se for o caso. Tal ato importará, no caso de extinção do Patrimônio Separado nos termos do item 4.4.1(i) acima, na reintegração ao patrimônio comum da Emissora dos eventuais créditos que sobejarem. Na hipótese de extinção do Patrimônio Separado nos termos do item 4.4.1(ii) acima, o(s) titular(es) dos CRI receberão a totalidade dos créditos oriundos das CCI do Patrimônio Separado em dação em pagamento pela dívida sobre os CRI, obrigando-se o Agente Fiduciário ou terceiro, conforme o caso, a restituir a Emissora de eventuais créditos que sobejarem a totalidade dos valores devidos ao(s) titular(es) dos CRI, cujo montante já deverá estar acrescido dos custos e despesas que tiverem sido incorridas pelo Agente Fiduciário ou terceiro com relação a cobrança dos referidos créditos derivados das CCI.

4.5. Despesas do Patrimônio Separado

4.5.1 São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia Emissora de créditos imobiliários, na hipótese do Agente Fiduciário vir a assumir a sua gestão; e
- (ii) despesas com as Agências de Classificação de Risco, na hipótese de desdobramento dos CRI.



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' or similar character.

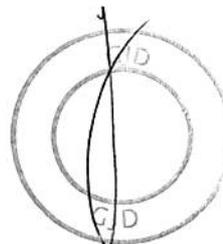
A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' or similar character.

4.5.2 O(s) titular(es) dos CRI serão responsáveis pelos impostos diretos e indiretos descritos no Anexo 5 deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES ADICIONAIS DA EMISSORA

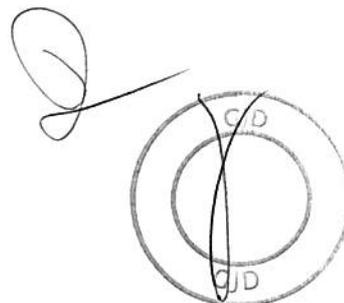
5.1. Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio, independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - (a) cópias de todas as informações periódicas e eventuais (incluindo as exigidas nos termos das Instruções CVM n°s 480 e 358, de 07 dezembro de 2009 e 3 de janeiro de 2002, respectivamente, conforme alteradas, nos prazos ali previstos), relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia, somente quando referentes à Emissão;
 - (b) até o 15º dia do mês subsequente ao dia de pagamento dos CRI, relatório mensal dos CRI incluindo as seguintes informações:
 - (i) Data de Emissão dos CRI;
 - (ii) saldo devedor dos CRI;
 - (iii) critério de correção dos CRI;
 - (iv) valor pago ao(s) titular(es) dos CRI no período;
 - (v) data de vencimento final dos CRI.
 - (vi) valor recebido da BR; e
 - (vii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.
 - (c) dentro de 10 (dez) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
 - (d) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos neste Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;



A large, stylized handwritten signature in black ink.

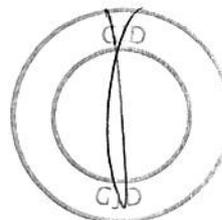
- (e) na mesma data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias, reuniões do conselho de administração e da diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse do(s) titular(es) dos CRI;
 - (f) anualmente e, após o Desdobramento Previamente Aprovado, trimestralmente, a revisão e avaliação da classificação de risco da Emissão dos CRI, elaborada pelas Agências de Classificação de Risco, disponibilizando cópia das revisões que vierem a ser emitidas por estas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
 - (g) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, no máximo, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento.
- (iii) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM e internacionalmente reconhecida (a “Empresa de Auditoria”), cujo relatório deverá (a) identificar e discriminar quaisquer ações judiciais e/ou administrativas movidas em face da Emissora, os valores envolvidos nas respectivas ações, bem como quaisquer passivos e/ou potenciais passivos de natureza fiscal, trabalhista e/ou previdenciária; e (b) confirmar que todos os tributos devidos pela Emissora foram corretamente calculados e pagos;
- (iv) informar o Agente Fiduciário, tempestivamente, da ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo de Securitização;
- (v) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses do(s) titular(es) dos CRI ou para realização de seu crédito decorrentes das CCI, observados os termos da Cláusula Oitava abaixo, sendo que as despesas em questão não poderão ser pagas com ativos que integrem o Patrimônio Separado. As despesas autorizadas pela Emissora, incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário, que não sejam pagas no prazo previsto neste item, serão acrescidas à dívida da Emissora e sobre as mesmas incidirão os mesmos encargos previstos para os CRI até que sejam pagas. As despesas a que se refere este item compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
- (a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos neste Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas, por lei e regulamentos aplicáveis;
 - (b) extração de certidões;



A small, handwritten mark or signature in the right margin of the page.

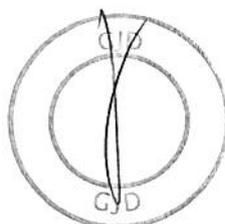
A small, handwritten mark or signature in the right margin of the page.

- (c) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora nos termos do presente Termo de Securitização ou da legislação aplicável;
- (vi) providenciar a retenção e o recolhimento dos tributos incidentes sobre as quantias pagas ao(s) titular(es) dos CRI, na forma da lei e demais disposições aplicáveis;
- (vii) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
- (viii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu estatuto social ou com este Termo de Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (ix) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, e, ato contínuo, o(s) titular(es) dos CRI, mediante publicação de aviso, observado o disposto no item 2.22 da Cláusula Segunda acima, a ocorrência de quaisquer eventos e/ou situações que possam, no juízo razoável do homem ativo e probo, colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Contratos de Locação, do Contrato de Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C e/ou do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão do(s) titular(es) dos CRI conforme disposto no presente Termo de Securitização;
- (x) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os “Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil,” permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora;
- (xi) manter:
- (a) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (b) na forma exigida pela Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976 (a “Lei das Sociedades por Ações”) e alterações posteriores, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados na Junta Comercial; e



- (c) em dia o pagamento de todos os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal;
- (xii) contratar instituição financeira habilitada para prestação dos serviços de banco liquidante dos CRI, na hipótese de rescisão do contrato com o Banco Itaú Unibanco S.A., comunicando imediatamente o Agente Fiduciário sobre tal contratação;
- (xiii) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento um serviço de atendimento ao(s) titular(es) dos CRI ou contratar instituição financeira para a prestação desse serviço;
- (xiv) na mesma data em que forem publicados, enviar à BM&FBOVESPA e à CETIP cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do conselho de administração e da diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse do(s) titular(es) dos CRI ou informações de interesse do mercado;
- (xv) convocar, sempre que necessário, a Empresa de Auditoria, as Agência de Classificação de Risco, se for o caso, ou com quaisquer terceiros para prestar esclarecimentos ao(s) titular(es) dos CRI;
- (xvi) convocar assembleia geral de titular(es) dos CRI mediante o recebimento de solicitação por escrito da BR contendo as matérias de interesse do(s) titular(es) dos CRI a serem discutidas em referida assembleia;
- (xvii) comunicar imediatamente ao Agente Fiduciário, por meio de notificação, a eventual ocorrência dos Eventos de Vencimento Antecipado descritos nos subitens (i), (ii), (iv), (v), (vi), (vii), (viii) e (ix) do item 2.14.1 acima;
- (xviii) tentar fazer cumprir que o Preço de Aquisição e/ou o Preço de Cessão, conforme o caso, seja pago ao FII pela Emissora, seja alocado em títulos da dívida pública federal de renda fixa e/ou em quotas de fundo de investimento exclusivo que invista exclusivamente nos referidos ativos, observada a política de investimentos do FII; e
- (xix) assegurar a legalidade e a ausência de vícios da Emissão e a veracidade, consistência e correção e suficiência das informações prestadas no Prospecto e no presente Termo de Securitização.

5.2 Além das obrigações elencadas no item 5.1 acima, a Emissora obriga-se a gerir as CCI vinculadas ao presente Termo de Securitização, por si ou por seus prepostos, na qualidade de titular das mesmas, adquiridas por meio do Contrato de Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C e emitida em razão dos Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.



5.2.1 Salvo o disposto no item 1.8.2.2 acima, em caso de pagamento antecipado total ou parcial das CCI a qualquer título, incluindo em caso de reajuste do Preço de Aquisição das CCI na forma do Contrato de Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C e/ou de Preço de Cessão, na forma do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul, tais recursos serão utilizados pela Emissora para a imediata amortização parcial dos CRI e, em caso da impossibilidade operacional de se fazer imediatamente a amortização prevista, serão geridos pela Emissora até a possibilidade desta amortização, junto a fundos de investimento financeiro, sem qualquer tipo de garantia de rentabilidade.

5.3 Os Créditos Imobiliários estão representados pelas CCI, as quais serão custodiada perante a Instituição Custodiante.

5.4 São obrigações da Instituição Custodiante:

- (i) manter a prestação de serviço de custódia, de forma a assegurar à Emissora acesso às informações sobre o registro das CCI;
- (ii) responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização das CCI;
- (iii) solicitar o registro das CCI na CETIP e na BM&FBOVESPA, conforme o caso, de acordo com os procedimentos definidos por esta;
- (iv) prestar o serviço de registro e custódia das CCI, que inclui o acompanhamento do registro das CCI, suas condições, titularidade, transferência, bloqueio, retirada e quitação, de acordo com os instrumentos contratuais que derem origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;
- (v) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções; e
- (vi) na forma do artigo 23 da Lei nº 10.931, registrar o regime fiduciário, previsto neste Termo de Securitização, na Instituição Custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetados, conforme declaração deste registro constante do Anexo 4 a este Termo.

CLÁUSULA SEXTA – DA ALOCAÇÃO DE RECURSOS

6.1. Pagamentos aos Titulares dos CRI

A partir da Data de Emissão até o pagamento de todos os CRI, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos decorrentes das CCI exclusivamente para o pagamento dos valores devidos ao(s) titular(es) dos CRI.

6.2 Aplicação dos Recursos Remanescentes

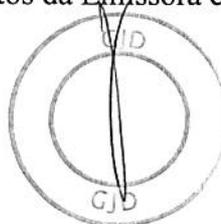
Caso não sejam devidos quaisquer dos pagamentos referidos no item 6.1 desta Cláusula, a Emissora obriga-se a investir os recursos recebidos e que não estejam sujeitos à devolução à BR por força do: (i) Contrato de Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C e do (ii) Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul em títulos da dívida pública federal de renda fixa, diretamente ou por meio de fundos de investimento financeiro, quando operacionalmente for o caso, de forma a que esses investimentos se vençam em datas compatíveis com as datas de pagamento das exigibilidades referidas no item 6.1 desta Cláusula.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

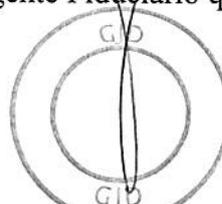
7.1. Obrigações do Agente Fiduciário

Por meio do presente Termo de Securitização, a Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário qualificado no preâmbulo, que expressamente aceita a nomeação e assina o presente na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI, incumbindo-lhe:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses do(s) titular(es) dos CRI, 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 Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (ii) colocar os relatórios de que trata o item 5.1, item (ii), subitem (b) deste Termo de Securitização à disposição do(s) titular(es) dos CRI no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de tais relatórios, ao menos no escritório principal do Agente Fiduciário, na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, cidade do Rio de Janeiro;
- (iii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses do(s) titular(es) dos CRI, bem como à realização das CCI afetadas à presente Emissão dos CRI e integrante do Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (iv) exercer, na hipótese de ocorrência de quaisquer dos Eventos de Vencimento Antecipado, a custódia e administração das CCI integrantes do Patrimônio Separado;
- (v) promover a liquidação do Patrimônio Separado, na forma prevista neste Termo de Securitização e nas deliberações da assembleia geral do(s) titular(es) dos CRI;
- (vi) receber e dar quitação de quaisquer débitos da Emissora em favor do(s) titular(es) dos CRI;



- (vii) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (viii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções recebidos da Emissora;
- (ix) notificar os titulares dos CRI, por meio de aviso publicado nos termos do item 2.22, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados a partir da ciência de sua ocorrência, de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas ao presente Termo de Securitização;
- (x) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias por parte da Emissora, inclusive aquelas relativas à manutenção do seu registro de companhia aberta perante a CVM, informando-a em caso de qualquer descumprimento;
- (xi) solicitar, quando considerar necessária, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal solicitação;
- (xii) comparecer à assembleia dos titulares dos CRI, a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiii) calcular, diariamente, o valor unitário de cada CRI, disponibilizando-o ao(s) titular(es) dos CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através da central de atendimento do Agente Fiduciário e/ou do site na internet: www.pavarini.com.br;
- (xiv) fornecer, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que estão submetidas as CCI, termo de quitação à Emissora, que servirá para baixa, nos competentes registros de imóveis, das averbações que tenham instituído tal regime fiduciário;
- (xv) convocar assembleia geral dos titulares dos CRI, nas hipóteses previstas nos itens 4.1.2 e 4.2.2 deste Termo de Securitização;
- (xvi) verificar as datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos ao(s) titular(es) dos CRI conforme estipulado no presente Termo de Securitização;
- (xvii) informar às Agência de Classificação de Risco ou quem as suceder no exercício de suas funções, tão logo tome conhecimento, a ocorrência dos seguintes eventos:
 - (a) substituição da Empresa de Auditoria, ou dos prestadores de serviços contratados pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário que possam alterar o nível

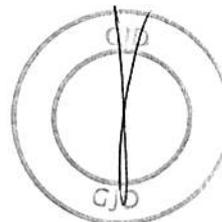


de segurança e credibilidade atribuídos (1) aos controles de mecanismos de acompanhamento da consecução do objeto social da Emissora; ou (2) à Emissão;

- (b) omissão de fatos e informações relevantes, bem como de dados relativos à Emissora, e/ou à BR, enquanto a Emissão estiver sob avaliação das Agências de Classificação de Risco;
 - (c) qualquer Evento de Vencimento Antecipado;
 - (d) qualquer descumprimento pela Emissora do presente Termo de Securitização, não sanado dentro dos prazos previstos no presente Termo de Securitização;
 - (e) quaisquer outros eventos que, a juízo do Agente Fiduciário, possam alterar o nível de segurança e credibilidade atribuídos aos controles de mecanismos de acompanhamento da consecução do objeto social da Emissora ou à Emissão, assim como a capacidade de solvência da Emissora, não sanados dentro dos prazos solicitados pelo Agente Fiduciário, sendo certo que tais prazos não poderão ser inferiores a 5 (cinco) Dias Úteis;
 - (f) celebração de aditamentos de quaisquer dos Documentos da Expansão Lubrax Parcela C e dos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul analisados quando da classificação de risco dos CRI;
- (xviii) disponibilizar às Agências de Classificação de Risco todos os relatórios e informações recebidas nos termos do item 5.1(ii);
- (xix) verificar o cumprimento pela Emissora das exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas e da observância dos Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, conforme disposto no item 5.1(x) deste Termo de Securitização, por meio dos pareceres dos auditores independentes da Emissora;
- (xx) observar e cumprir os termos do Acordo de Quotistas do FII.; e
- (xxi) assegurar que a Emissora cumpra sua obrigação de manter contratadas as Agências de Classificação de Risco para atualização do relatório de classificação de risco.

7.2. Responsabilidade do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.



7.3. Declarações do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário, nomeado no presente Termo de Securitização, declara:

- (i) sob as penas de lei, não ter qualquer impedimento legal, conforme dispõe o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (ii) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e no presente Termo de Securitização;
- (iii) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (iv) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesses previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983;
- (v) ter verificado o lastro dos Créditos Imobiliários, a regularidade da constituição do regime fiduciário sobre as CCI, bem como sua suficiência e exequibilidade; e
- (vi) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no presente Termo de Securitização.

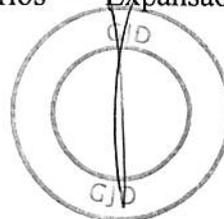
7.4. Período de Exercício das Funções do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário iniciará o exercício de suas funções a partir da data da assinatura do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a posse do seu sucessor e/ou resgate integral dos CRI objeto da presente Emissão.

7.5. Remuneração do Agente Fiduciário

7.5.1 O Agente Fiduciário, ou seu eventual substituto, receberá da Emissora, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização. Esta remuneração é de R\$15.000,00 (quinze mil reais), a serem pagos anualmente sendo: (i) a primeira parcela, devida em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data da liquidação financeira da colocação dos CRI, e (ii) as demais parcelas, no mesmo dia dos anos seguintes, e até o vencimento final dos CRI. Incluem-se entre as despesas de custódia das CCI Expansão-Sul, a remuneração da Instituição Custodiante pela prestação dos serviços de custódia das CCI Expansão-Sul, a título de honorários pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, a ser paga da seguinte forma:

- (a) A título de implantação, valor correspondente ao percentual de 0,01% (um centésimo por cento) do valor dos Créditos Imobiliários – Expansão Lubrax Parcela C



representados pela CCI – Expansão Lubrax Parcela C e do valor dos Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul representados pela CCI – Base Cruzeiro do Sul, a ser pago no 10º (décimo) dia útil após do respectivo registro; e

- (b) A título de custódia das CCI Expansão-Sul, parcelas anuais de R\$ 2.000,00 (dois mil reais) para cada uma das CCI, a serem pagas nas mesmas datas da remuneração definida na alínea “a” acima, sendo que o primeiro pagamento será efetuado até o 10º (décimo) dia útil após o registro da CCI- Expansão Lubrax Parcela C e da CCI – Base Cruzeiro do Sul.

7.5.1.1 A remuneração prevista no item 7.5.1 acima será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora.

7.5.1.2 A remuneração definida no item 7.5.1 acima será atualizada, anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo mesmo índice que vier a corrigir os Valores Locatícios referentes ao Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul e a Parcela C do Valor Locatício previsto no Contrato de Locação – Lubrax

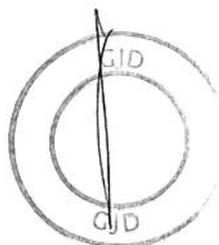
7.5.1.3 A remuneração de que trata o item 7.5.1 acima não inclui as despesas incorridas pelo Agente Fiduciário com publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias, bem como despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou assessoria legal à Emissora, que somente serão reembolsadas pela Emissora, observada a Cláusula Oitava abaixo, mediante apresentação dos respectivos comprovantes e desde que sejam razoáveis e estritamente necessárias ao exercício das funções e ao cumprimento dos deveres do Agente Fiduciário.

7.5.1.4 Em caso de mora no pagamento da remuneração do Agente Fiduciário e das suas despesas reembolsáveis, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sobre os valores em atraso, sem prejuízo da atualização monetária, calculados *pro rata temporis* até a data do efetivo pagamento.

7.5.1.5 A remuneração prevista no item 7.5.1 acima será acrescida dos seguintes tributos: ISS (Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), Cofins (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

7.5.2 O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito em conta corrente indicada pelo mesmo, por escrito, com pelo menos 2 (dois) Dias Úteis de antecedência.

7.6. Substituição do Agente Fiduciário



7.6.1 Nas hipóteses de ausência, impedimento temporário, renúncia, decretação de falência, insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial, voluntário ou involuntário, dissolução, liquidação, extinção ou qualquer outro caso de vacância do Agente Fiduciário, será realizada, dentro do prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do evento que a determinar, assembleia do(s) titular(es) dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

7.6.2 A assembleia do(s) titular(es) dos CRI de que trata o item 7.6.1 acima poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por titular(es) de CRI que representem no mínimo 5% (cinco por cento) do(s) CRI em Circulação, ou ainda, pela CVM, observados os requisitos constantes do presente Termo de Securitização.

7.6.3 Na hipótese de o Agente Fiduciário não poder continuar a exercer as funções por circunstâncias supervenientes, deverá comunicar imediatamente o fato ao(s) titular(es) dos CRI, pedindo sua substituição, que deverá ocorrer no prazo máximo de 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada assembleia do(s) titular(es) dos CRI para a escolha do novo agente fiduciário.

7.6.4 Ao(s) titular(es) dos CRI é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, em assembleia do(s) titular(es) dos CRI, especialmente convocada para esse fim. A deliberação acerca da matéria referida neste item 7.6.4 deverá obedecer ao quorum de aprovação previsto no item 9.3.2 deste Termo de Securitização.

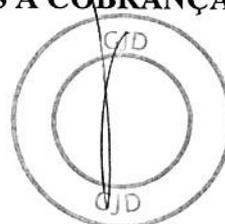
7.6.5 A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à comunicação prévia à CVM e à sua manifestação acerca do atendimento aos requisitos previstos no artigo 8º da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, e eventuais outras normas aplicáveis.

7.6.6 A substituição, em caráter permanente, do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, que será averbado no registro competente, se for o caso.

7.6.7 Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que (i) uma instituição substituta seja indicada pela Emissora e aprovada pelo(s) titular(es) dos CRI, e (ii) a instituição substituta assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

7.6.8 Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 1 (um) Dia Útil da efetivação da renúncia, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e a data do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

CLÁUSULA OITAVA – DOS CUSTOS REFERENTES À COBRANÇA DOS ATIVOS DA EMISSORA



Text_RIO1 343917v1 2146/33 78

8.1 Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas do(s) titular(es) dos CRI são de inteira responsabilidade do(s) titular(es) dos CRI, sendo tais despesas discriminadas como: (i) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (ii) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCI; (iii) despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCI; (iv) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia do(s) titular(es) dos CRI para cobertura do risco da sucumbência, e (v) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário (as “Despesas do(s) Titular(es) dos CRI”).

8.2 No caso de destituição da Emissora, nos termos previstos neste instrumento, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas do(s) titular(es) dos CRI deverão ser previamente aprovadas em assembleia do(s) titular(es) dos CRI, e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

8.3 Em razão do disposto no item 8.1 acima, as despesas a serem adiantadas pelo(s) titular(es) dos CRI, pela Emissora, na defesa dos interesses do(s) titular(es) dos CRI, incluem as Despesas do(s) Titular(es) dos CRI.

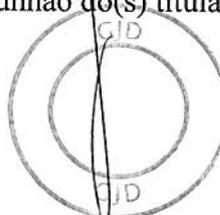
8.4 Em virtude da securitização das CCI, bem como diante do disposto na Lei nº 9.514 e nos atos e instruções da CVM, que estabelecem as obrigações da Emissora, será devido à Emissora durante o período de vigência dos CRI, taxa de administração de R\$ 114.005,98 (cento e quatorze mil e cinco reais e noventa e oito centavos) ao ano, atualizada nos mesmos prazos e condições dos Contratos de Locação, a qual será paga à Emissora nos termos do Contrato de Cessão de CCI – Expansão Lubrax Parcela C e do Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul, na proporção de cada projeto (a “Taxa de Administração”).

8.5 A Taxa de Administração descrita no item 8.4 não está compreendida nas despesas descritas no item 8.3 acima.

CLÁUSULA NONA – DA ASSEMBLEIA DOS TITULARES DOS CRI

9.1. Assembleia dos Titulares dos CRI

O(s) titular(es) dos CRI desta Emissão poderá(ão), a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia, a fim de deliberar(em) sobre a matéria de interesse da comunhão do(s) titular(es) dos CRI.



9.2. Convocação e Instalação das Assembleias

9.2.1 A assembleia do(s) titular(es) dos CRI poderá ser convocada (i) pelo Agente Fiduciário, (ii) pela Emissora, (iii) por titular(es) dos CRI que represente(m), no mínimo, 5% (cinco por cento) dos CRI em Circulação ou (iv) pela CVM.

9.2.2 Consideram-se como “CRI em Circulação” todos os CRI subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela Emissora e os de titularidade de (i) controlada(s) da Emissora ou da BR; (ii) coligadas da Emissora ou da BR; (iii) controladoras da Emissora ou da BR (ou grupo de controle da Emissora ou da BR ou controladas); (iv) administradores da Emissora, da BR ou das respectivas controladas ou controladoras; (v) funcionários da Emissora ou da BR ou das respectivas controladas ou controladoras; e (vi) parentes de segundo grau das pessoas mencionadas nos itens (iv) e (v) acima.

9.2.3 A assembleia será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com antecedência de 20 (vinte) dias, nos jornais de grande circulação onde a Emissora normalmente publica seus avisos e se instalará, em primeira convocação, com a presença do(s) titular(es) dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presença.

9.2.4 A presidência da assembleia caberá, de acordo com quem a tenha convocado (i) ao presidente do conselho de administração da Emissora, se a assembleia for convocada pelo Agente Fiduciário ou pela Emissora; (ii) ao titular dos CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes, se convocada por titulares de CRI, ou (iii) à pessoa designada pela CVM, se convocada pela CVM.

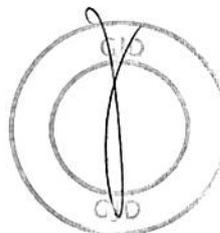
9.2.5 Sem prejuízo do disposto no item 9.2.6 abaixo, a Emissora e/ou o(s) titular(es) dos CRI poderá(ão) convocar representantes da Emissora, da Empresa de Auditoria e/ou das Agências de Classificação de Risco ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

9.2.6 O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias e prestar ao(s) titular(es) dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

9.2.7 Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a assembleia do(s) titular(es) dos CRI a que comparecerem o(s) titular(es) de todos os CRI em Circulação.

9.3. Quorum de Deliberação

9.3.1 Observado o disposto no item 9.2.2 desta Cláusula, cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.



9.3.2 Toda e qualquer matéria submetida à deliberação do(s) titular(es) dos CRI deverá ser aprovada pelos votos favoráveis de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação detido(s) pelos presentes, salvo se outro quorum for exigido por este Termo de Securitização.

9.3.3 Estarão sujeitas à aprovação dos titulares dos CRI:

- (i) que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, a não declaração do vencimento antecipado das obrigações constantes do presente Termo de Securitização nas hipóteses previstas nos itens (i) a (iv) e (vi) a (ix) do item 2.14.1 acima; e
- (ii) que representem, no mínimo, 85% (oitenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação:
 - (a) alteração de quaisquer condições ou prazos de pagamento dos CRI;
 - (b) alteração da Remuneração; e
 - (c) alteração do item 9.3 deste Termo de Securitização.
- (iii) que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) dos CRI em Circulação, a declaração do vencimento antecipado dos CRI no caso do Evento de Vencimento Antecipado previsto no item 2.14.1(v).

9.3.4 As deliberações tomadas pelo(s) titular(es) dos CRI, observados os quoruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão a todos os titulares dos CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à assembleia ou do voto proferido na respectiva assembleia do(s) titular(es) dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS

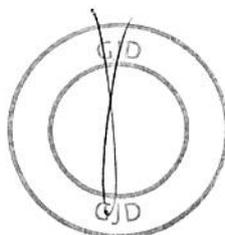
10.1. Autonomia das Disposições

Caso qualquer das disposições ora aprovadas 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 substituírem as disposições afetadas por outras que, na medida do possível, produzam o mesmo efeito.

10.2. Modificações

Qualquer modificação ao presente Termo de Securitização somente será válida se realizada por escrito e com a concordância de todas as Partes que assinam o presente.

10.3. Notificações



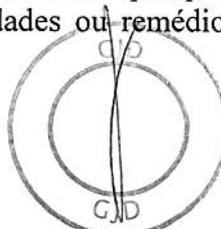
10.3.1 Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados para qualquer das Partes, sobre o presente Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

- (i) para a Emissora:
RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A.
Rua Amauri, nº 255 – 5º andar – Jardim Europa
01448-000 – São Paulo, SP
Tel.: (21) 3127-2850
Fax: (21) 3127-2708
E-mail: glauber.santos@rbcapital.com.br
At.: Glauber da Cunha Santos
- (ii) para o Agente Fiduciário:
PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar
20.050-005 – Rio de Janeiro, RJ
Tel.: (21) 2507-1949
Fax: (21) 2507-1949
E-mail: bacha@pavarini.com.br e rinaldo@pavarini.com.br
At.: Sr. Carlos Alberto Bacha e Sr. Rinaldo Rabello Ferreira
- (iii) para a BR:
PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.
Rua General Canabarro, nº 500, 12º andar
20271-900 – Rio de Janeiro, RJ
Tel.: (21) 3876-0885
Fax: (21) 3876-5925
E-mail: fm@br-petrobras.com.br
At.: Sr. Fernando Pinto de Matos

10.3.2 Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos ou por telegrama nos endereços acima.

10.4. Renúncias aos Direitos decorrentes do Termo de Securitização

Não se presume renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Desta forma, nenhum atraso em exercer ou omissão no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao(s) titular(es) dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios ou será interpretado



A handwritten signature in black ink, located on the right side of the page.

como renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

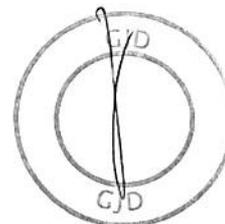
10.5. Registro do Termo de Securitização

Em consonância com o disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931, a Emissora levará o presente Termo de Securitização a registro na instituição custodiante, para fins de registro do regime fiduciário previsto neste mesmo Termo de Securitização, dentro de 10 (dez) Dias Úteis, ficando a Emissora dispensada da averbação do presente Termo de Securitização no Registro Geral de Imóveis.

10.6. Foro

Fica eleito o foro central da comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Termo de Securitização, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

[RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]



Text_RIO1 343917v1 2146/33 83



E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Securitização, em 5 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

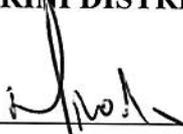
Rio de Janeiro, 15 de agosto de 2011.

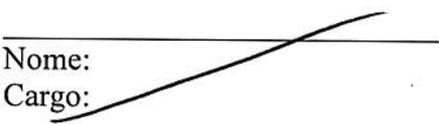
RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A.


Nome: Denise Yumi Santiana Kazlura
RG: 27.838.476-6 (SSP/SP)
Cargo: CPF/MF: 303.075.738-26

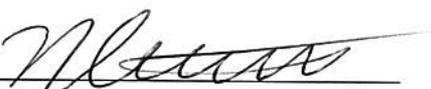

Nome: Paula Daniela Dal Molin
RG: 43.762.418-3 (SSP/SP)
Cargo: CPF: 333.728.368-39

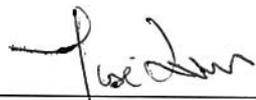
PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA


Nome: Marcus Venicius B. de Rocha
Cargo: CPF: 961.101.807-00
Diretor

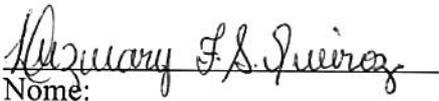

Nome:
Cargo:

PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.

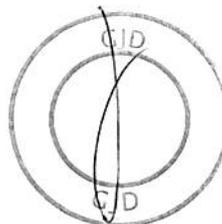

Nome: NESTOR CUÑAT CERVERO
Cargo: Diretor Financeiro


Nome: JOSE ZONIS
Cargo: Diretor de Operações e Logística

Testemunhas:


Nome: Luzmary F. S. Siqueira
RG: 11.514.894-2
CPF: 053.399.267-29


Nome: Gabriela Scatolini mentim
RG: 44.247.677-2
CPF: 358.805.268-28



Text_RIO1 343917v1 2146/33 84

