

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 6ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

São partes neste "Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 6ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A." ("Primeiro Aditamento");

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A, sociedade anônima com registro de capital aberto perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Parte A, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Companhia"); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

(adiante designados em conjunto a Emissora e o Agente Fiduciário como "Partes" e, isoladamente, como "Parte").

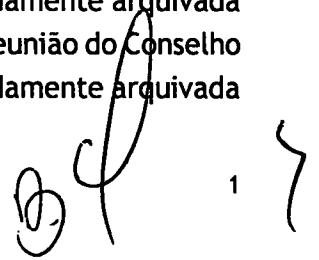
CONSIDERANDO que as Partes celebraram, em 10 de abril de 2014, "Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 6ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A." ("Termo de Securitização") para vincular os Créditos Imobiliários aos CRI da 6ª Série da 1ª emissão da Emissora ("Emissão");

CONSIDERANDO que as Partes desejam, de comum acordo, aditar o Termo de Securitização para, entre outros, refletir a alteração do montante da Oferta, quantidade de CRI Ofertados, fluxo da Amortização Ordinária dos CRI e para retificar características e procedimentos a serem adotados para realização da Oferta Pública de CRI, nos termos da Instrução CVM 400;

RESOLVEM as Partes aditar o Termo de Securitização, por meio do presente Primeiro Aditamento, observadas as cláusulas, condições e características abaixo:

1. AUTORIZAÇÃO

a. 1.1. Este Primeiro Aditamento é celebrado de acordo com (a) Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 20 de janeiro de 2014, cuja ata foi devidamente arquivada perante a JUCESP sob o nº 41.263/14-5, em sessão de 27 de janeiro de 2014; (b) Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 03 de abril de 2014, cuja ata foi devidamente arquivada



perante a JUCESP sob o nº 145.898/14-3, em sessão de 22 de abril de 2014; e (c) Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 19 de maio de 2014, cuja ata foi devidamente arquivada perante a JUCESP sob o nº 217.909/14-0, em sessão de 05 de junho de 2014.

b.

2. Alterações

2.1. As Partes, por meio deste Primeiro Aditamento, acordam em realizar as seguintes alterações/inclusões no Termo de Securitização: (i) alteração das definições previstas na Cláusula 1.1.: “Alienação Fiduciária CRI”; “Contrato de Alienação Fiduciária”; “Créditos Imobiliários”; “Período Securitizado”; e “Preço de Aquisição”; (ii) alteração das cláusulas 2.2, 3.1., 5.1., 5.2, 5,3, 5.2.1, 5.4, 8.1. 11.1.2, 11.1.5, 17.1, 18.1. (ajustando os Fatores de Risco: “Risco referente à participação das Pessoas Vinculadas no Processo de Bookbuilding”; “Risco referente à Dação em pagamento”; e “Risco da Não formalização da Garantia dos CRI”); (iii) inclusão das cláusulas 3.4., 5.1.4., 6.3., 6.3.1., 6.3.2., 8.1.1., 8.1.2., bem como os seguintes Fatores de Risco: “Risco decorrente de sinistro no Imóvel objeto do Contrato de Locação Atípica”; “Risco decorrente da Desapropriação do Imóvel”; “Riscos Relativos à Não Quitação das Debêntures e das CCBs pela Cedente”; “Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado” “Riscos Relativos à Não Averbação da Construção na Matrícula do Imóvel”; (iv) correção do título da Cláusula Sexta em função das inclusões dos itens 6.3., 6.3.1. e 6.3.3.; e (v) substituição dos Anexo I e II.

3 Ratificações e Consolidação

3.1 Ficam ratificadas, nos termos em que se encontram redigidas, todas as demais cláusulas, itens, características e condições estabelecidas no Termo de Securitização e Anexos, que não tenham sido expressamente alteradas por este Primeiro Aditamento, sendo que segue na forma do Anexo I a versão consolidada do Termo de Securitização, após implementadas as alterações supracitadas.

4 Disposições Gerais

4.1 Este Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes ao seu fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título.

4.2. As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Primeiro Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

4.3. O presente Primeiro Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.




E por estarem assim justas e contratadas, firmam este Primeiro Aditamento em 3 (três) vias de igual teor e forma e para o mesmo fim, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

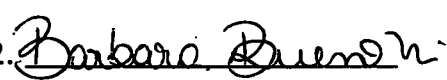
São Paulo, 06 de junho de 2014

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'S' followed by a vertical line and a small flourish at the bottom.A handwritten mark resembling a stylized '3' or a similar symbol, located at the bottom right of the page.

(Página de assinaturas 1/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.)


TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

1. 
Por: Luiz Augusto P. de Azevedo
Cargo: Direta

2. 
Por: BARBARA BUENO MUNIZ
Cargo: PROCURADORA

(Página de assinaturas 2/2 do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.)

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Por: CARLOS ALBERTO BACCHI
Cargo: PROCURADOR

TESTEMUNHAS:

Rafael A. Prado
Nome: Rafael Atalini do Prado
RG n.º: 50384105-5
CPF/MF n.º: 433881868-98

Carvalho Saraiwa de Oliveira
Nome: CARVALHO SARAIWA DE OLIVEIRA
RG n.º: 12335899-3
CPF/MF n.º: 081797227-42





**ANEXO I DO PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 6ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA
TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI
DA 6ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

**TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A
CNPJ/MF nº 11.716.471/0001-17**

 6 

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo de Securitização"):

I - PARTES

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S/A, sociedade anônima com registro de capital aberto perante a CVM, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Parte A, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Companhia"); e

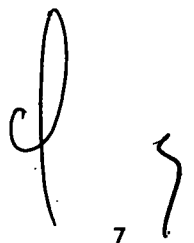
SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário");

(adiante designados em conjunto a Emissora e o Agente Fiduciário como "Partes" e, isoladamente, como "Parte");

E ainda na qualidade de interveniente,

LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. (antiga Vanderbilt 23 Empreendimentos Imobiliários S.A.), sociedade anônima fechada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, Parte C, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.251.450/0001-61, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Cedente");

As Partes e a Cedente firmam o presente Termo de Securitização, para vincular os Créditos Imobiliários, representada pela CCI, bem como a Garantia constituída pela Cedente, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI da 6ª série da 1ª emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução CVM nº 414, a Instrução CVM nº 400 e as cláusulas abaixo redigidas.



II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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

“Agência Classificadora de Risco”: Standard and Poor’s Ratings do Brasil Ltda., sociedade empresaria limitada com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 201, 18 andar, Conjunto 181-182, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.295.585/0001.40, responsável pela análise e atribuição da nota de classificação de risco dos CRI;

“Agente Fiduciário” ou “Instituição Custodiante”: A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

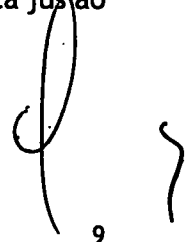
“Alienação Fiduciária CRI”: A alienação fiduciária do Imóvel outorgada pela Cedente aos Titulares dos CRI, representados pelo Agente Fiduciário, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, em garantia ao adimplemento integral dos CRI, conforme prazos de pagamento previstos neste Termo de Securitização, sendo a eficácia desse instrumento de garantia condicionada à baixa da Alienação Fiduciária Debêntures;

“Alienação Fiduciária Debêntures”: A alienação fiduciária do Imóvel outorgada pela Cedente em favor da Pentágono, na qualidade de agente fiduciário da comunhão de debenturistas, de forma a garantir o adimplemento integral das Debêntures;

“ANBIMA”: Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;

“Assembleia Geral”: Tem o significado atribuído na Cláusula Doze deste Termo de Securitização;

“<u>Atualização Monetária</u>”:	Tem o significado atribuído no item 5.1.1. deste Termo de Securitização;
“<u>BACEN</u>”	Banco Central do Brasil;
“<u>CCBs</u>”	São as cédulas de crédito bancário emitidas pela Cedente e as quais serão quitadas pela Cedente uma vez que esta receba os recursos advindos do pagamento do Preço de Aquisição;
“<u>CCI</u>”:	Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, emitida pela Cedente, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários;
“<u>Cedente</u>”	Logbras Salvador Empreendimentos Imobiliários S.A., definida no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“<u>CETIP</u>”:	CETIP S.A. - Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;
“<u>CETIP 21</u>”	Módulo de negociação CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP;
“<u>Código ANBIMA</u>”	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Atividades Conveniadas;
<u>Código de Ofertas Públicas</u>:	Código ANBIMA de Ofertas Públicas
“<u>Condições Precedentes</u>”:	As condições previstas no item 2.2. do Contrato de Cessão, que devem ser previamente atendidas, para que a Cedente faça jus ao pagamento do Preço de Aquisição pela Emissora;



“Conta Centralizadora”: A conta corrente nº 2844-4, mantida na agência 2372-8, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários;

“Conta Livre Movimentação”: A conta corrente nº 16403-5, mantida na agência 0185, do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Cedente, na qual será transferida o Preço de Aquisição nos termos do Contrato de Cessão;

“Contrato de Alienação Fiduciária”: O *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças* firmado, nesta data, entre a Cedente, o Agente Fiduciário e a Emissora com o objetivo de constituir a Alienação Fiduciária CRI, sendo a eficácia desse instrumento de garantia condicionada à liberação da Alienação Fiduciária Debêntures;

“Contrato de Cessão”: *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* firmado, nesta data, entre a Cedente e a Emissora, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora;

“Contrato de Distribuição”: O *Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, sob o Regime de Garantia Firme Limitada, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A*, firmado, nesta data, entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a oferta pública dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 414 e da Instrução CVM nº 400;

“Contrato de Locação Atípica”: *Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças*, celebrado em 13 de outubro de 2011 entre a Cedente e a Devedora, tendo por objeto a construção de um empreendimento logístico para posterior locação à Devedora, devidamente aditado em 10 de abril de 2012 e em 10 de maio de 2013, por meio do qual a Cedente se obrigou a construir um empreendimento logístico para a Devedora sobre o Imóvel, de acordo com as características

especificadas pela Devedora e previstas no Contrato de Locação Atípica, para, em seguida, locá-lo à Devedora pelo prazo de 15 (quinze) anos contados do início do prazo locatício definido nos termos do Contrato de Locação Atípica;

“Convênio CVM-ANBIMA”

Convênio celebrado entre a CVM e a ANBIMA, no âmbito do Código ANBIMA e da Instrução CVM nº 471;

“Coordenador Líder”:

O Banco Bradesco BBI S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93;

“Créditos Imobiliários”:

100% (cem por cento) dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação Atípica devidos pela Devedora durante o Período Securitizado em favor da Cedente, correspondentes a 162 (cento e sessenta e dois) aluguéis de um total de 166 (cento e sessenta e seis) aluguéis do Contrato de Locação Atípica, os quais abrangem todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações inerentes ao Contrato de Locação Atípica, tais como a indenização a ser paga pela Devedora à Cedente nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato de Locação Atípica (inclusive no caso de sinistro ou de desapropriação, essas últimas no montante necessário para a amortização integral do valor dos CRI), juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos durante o referido período;

“CRI”:

Os certificados de recebíveis imobiliários da 6ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;

“CRI em Circulação”:

Todo(s) o(s) CRI em circulação no mercado, excluídos os CRI que por ventura estejam em posse da Cedente, assim como os CRI que tenham como titular qualquer pessoa natura ou jurídica, bem como fundo de investimento que: (i) controle a Devedora e/ou a Cedente; (ii) seja controlada pela Devedora e/ou pela Cedente; (iii) esteja sob o mesmo controle que a Devedora e/ou a Cedente;

(iv) seja coligada com a Devedora e/ou com a Cedente; (v) detenha os CRI por conta da Devedora, da Cedente ou de qualquer forma represente a Devedora;

- “CVM”:** Comissão de Valores Mobiliários - CVM;
- “Data de Emissão”:** 19 de maio de 2014;
- “Data de Liquidação” ou “Data da Integralização”** A efetiva data de integralização dos CRI, conforme prevista no Contrato de Distribuição;
- “Debêntures”:** A totalidade das 90 (noventa) debêntures, em série única emitidas nos termos do *“Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária com Garantia Adicional Real, em Série Única, para Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação da Vanderbilt 23 Empreendimentos Imobiliários S.A.”* celebrado, em 11 de junho de 2012, entre a Cedente, na qualidade de emissora, e a Pentágono, na qualidade de agente fiduciário da comunhão dos debenturistas. Nos termos do Contrato de Cessão a Cedente se obrigou a quitar integralmente as Debêntures com os recursos oriundos do Preço de Aquisição;
- “Devedora”:** BRF S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Avenida Jorge Tzachel nº 475, Fazenda, CEP 88301-600, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.838.723/0001-27;
- “Dia(s) Útil(eis)”:** Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado declarado nacional;
- “Documentos da Operação”:** O Contrato de Locação Atípica, a Escritura de Emissão, o Contrato de Cessão, o Contrato de Alienação Fiduciária, o Termo de Securitização e o Contrato de Distribuição, quando mencionados em conjunto;



- “Emissão”:** A presente 6ª série, da 1ª emissão, de CRI da Emissora, emitida por meio do presente Termo de Securitização;
- “Emissora”:** A TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S/A, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
- “Escritura de Emissão”:** O *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* firmado, nesta data, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida pela Cedente para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Locação Atípica;
- “Evento de Multa”:** Tem o significado atribuído no item 6.2.2. deste Termo de Securitização;
- “Eventos de Recompra Compulsória Integral”:** Tem o significado atribuído no item 6.2.1. deste Termo de Securitização;
- “Fundo de Reserva”:** montante de R\$ 1.505.584,42 (um milhão quinhentos e cinco mil, quinhentos e oitenta e quatro e quarenta e dois centavos), a ser abatido do Preço de Aquisição, para que a Emissora possa arcar com as despesas vier a ter durante a vigência dos CRI, incluindo mas não se limitando as despesas com a administração do Patrimônio Separado, com o Agente Fiduciário, com o Agente Escriturador, com a Agência de Classificação de Risco, Banco Liquidante e custódia dos CRI. O Fundo de Reserva poderá ser aplicado pela Emissora, conforme expresso no item 2.3.2, abaixo;
- “Garantia”:** A Alienação Fiduciária CRI;
- “IGP-M/FGV”** Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
- “Imóvel”:** Terreno situado na Cidade de Salvador, no Estado da Bahia, na Estrada de Rodagem 324, Km 14, Bairro Palestina, devidamente

descrito e caracterizado na matrícula nº 15.040, do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador - BA;

“Indenização por Encargos”: Indenização devida à Cessionária nos termos do item 5.7. do Contrato de Cessão caso venham a incidir sobre os Créditos Imobiliários tributos, contribuições e/ou outros encargos, a serem pagos pela Cessionária na qualidade de titular desses créditos, ocasião em que a Cedente deverá indenizar à Cessionária no montante do pagamento de tais tributos, contribuições e/ou outros encargos, de forma a que a Cessionária receba o valor dos Créditos Imobiliários de forma líquida;

“Instrução CVM nº 28”: A Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que dispõe acerca do exercício da função de agente fiduciário;

“Instrução CVM nº 400” A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário;

“Instrução CVM nº 409” Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento;

“Instrução CVM nº 414”: A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que regula a emissão e a distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários;

“Instrução CVM nº 471”: Instrução da CVM nº 471, de 08 de agosto de 2008, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que dispõe sobre o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários;

- “IPCA/IBGE”**: Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
- “Juros Remuneratórios”**: Tem o significado atribuído no item 5.2. deste Termo de Securitização;
- “Lei nº 6.404/76”**: A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que dispõe sobre as sociedades por ações;
- “Lei nº 9.514/97”**: A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
- “Lei nº 10.931/04”**: A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme redação vigente na data de assinatura do presente Termo de Securitização, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
- “Multa”**: A multa no valor correspondente ao saldo devedor atualizado dos CRI, na hipótese de ocorrência do Evento de Multa, o que dará ensejo ao Resgate Antecipado Compulsório dos CRI;
- “Oferta Pública”**: A distribuição pública dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 400 e do Convênio CVM-ANBIMA, a qual (i) será destinada aos Investidores; (ii) será intermediada pelo Coordenador Líder; e (iii) dependerá de prévio registro perante a CVM;
- “Patrimônio Separado”**: Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários e pela Garantia, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente

à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

“Pentágono”: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº4.200, Bloco 04, Sala 514, CEP 22640-102, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38;

“Período Securitizado”: O período de julho de 2014 a dezembro de 2027 correspondente a 162 (cento e sessenta e duas) parcelas de aluguel;

“Preço de Aquisição”: Preço a ser pago, pela Emissora à Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, que corresponde a importância equivalente a R\$ 144.546.332,92 (cento e quarenta e quatro milhões, quinhentos e quarenta e seis mil, trezentos e trinta e dois reais e noventa e dois centavos), já considerando a dedução das despesas decorrente da emissão do CRI, sendo que ficou facultado à Emissora pagar parte do Preço de Aquisição através da dação em pagamento dos CRI que não tiverem sido subscritos por investidores durante o período da Oferta Pública;

“Prêmio”: Prêmio a ser pago pela Cedente, nas hipóteses em que venha a ser realizada a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, de acordo com a tabela constante do Contrato de Cessão;

“Recompra Compulsória Integral”: A obrigação irrevogável e irretratável da Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Integral previstos no Contrato de Cessão, o que dará ensejo ao resgate antecipado da totalidade dos CRI;

“Recompra Facultativa”: Tem o significado atribuído no item 6.2.3. deste Termo de Securitização;

“Regime Fiduciário”: O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, sobre a Garantia, bem como

todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica, da Garantia e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;

“Resgate Antecipado Compulsório Integral”:

O resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI em Circulação, a ser realizado pela Emissora na ocorrência de um evento de Recompra Compulsória Integral, Evento de Multa ou de Recompra Facultativa, na forma prevista neste Termo de Securitização;

“Termo de Securitização”:

O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;

“Titulares dos CRI” ou “Investidores”:

Os investidores qualificados definidos nos termos da Instrução CVM nº 409, que tenham subscrito e integralizado CRI, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos.; e

“Valor de Recompra”:

Valor correspondente ao saldo devedor dos CRI na data do respectivo pagamento, devidamente atualizado da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios devidos conforme este Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI de sua 1º emissão, 6ª série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Valor Nominal: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com valor nominal global de R\$ 227.248.903,62 (duzentos e vinte e sete milhões, duzentos e quarenta e oito mil, novecentos e três reais e sessenta e dois centavos), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pela CCI, emitida pela Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontram-se descritas no Contrato de Cessão.

2.2.2. A CCI foi emitida sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04.

2.2.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

2.3. Preço de Aquisição: Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representa, a Emissora pagará à Cedente o Preço de Aquisição, na forma e condições estabelecidas na Cláusula Segunda do Contrato de Cessão.

2.3.1. Nos termos do Contrato de Cessão a Cedente se obrigou a constituir o Fundo de Reserva. Quando da amortização final dos CRI o valor remanescente do Fundo de Reserva será remetido à Cedente em até 5 (cinco) dias corridos contados da data do pagamento dos CRI.

2.3.2. O Fundo de Reserva será aplicado pela Emissora exclusivamente em: (a) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; (b) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras que tenham a classificação de risco igual a AAA em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou Aaa pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; (c) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM n.º 409/04, com liquidez diária, cuja política de investimento preveja, exclusivamente, o investimento nos ativos elencados nos itens (a) e (b) acima, inclusive no que se refere à classificação de risco.

2.4. Titularidade dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e mediante negociação efetuada perante a CETIP.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características do CRI: O CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 6ª;
- c) Quantidade de CRI: 3.105 (três mil, cento e cinco), já considerando o montante objeto dos CRI Adicionais nos termos do item 3.4. abaixo ;
- d) Valor global da Emissão: R\$ 155.250.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões e duzentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão, já considerando o montante objeto dos CRI Adicionais nos termos do item 3.4. abaixo;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), na Data de Emissão;
- f) Prazo remanescente: 163 (cento e sessenta e três) meses ou 4960 (quatro mil, novecentos e sessenta) dias corridos, a contar da Data de Emissão;
- g) Prazo de Amortização: 162 (cento e sessenta e dois) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização em 17 de julho de 2014 e o último em 17 de dezembro de 2027;
- h) Atualização Monetária: anual, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo nos termos da Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;
- i) Juros Remuneratórios: taxa efetiva de juros de 6,2278% ao ano, considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;
- j) Periodicidade de Pagamento da Amortização e dos Juros Remuneratórios: Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização, utilizando como base a última Atualização Monetário anual;
- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Garantia: Alienação Fiduciária CRI conforme Cláusula Oitava abaixo;
- m) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- n) Data de Emissão: 19 de maio de 2014;
- o) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- p) Data de Vencimento Final: 17 de dezembro de 2027;



- q) Taxa de Amortização: Variável de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo I a este Termo de Securitização
- r) Código ISIN: BRTRXSCRI020;
- s) Classificação de Risco: brAAA pela Agência Classificadora de Risco; e
- t) Riscos: Conforme Cláusula Dezoito deste Termo de Securitização.

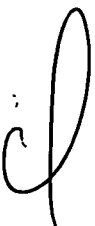
3.2. Registro de Negociação: Os CRI serão registrados para colocação no mercado primário e para negociação no mercado secundário de acordo com os procedimentos do CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP.

3.3. Oferta Pública: Os CRI serão objeto de distribuição pública, em conformidade com a Instrução CVM n.º 414 e a Instrução CVM n.º 400, nos termos do Contrato de Distribuição. O Registro da Oferta será realizado por meio do procedimento simplificado previsto na Instrução CVM 471, tendo sido o pedido de Registro da Oferta Pública submetido à análise prévia da ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), no convênio celebrado entre a CVM e a ANBIMA ("Convênio CVM-ANBIMA"), nos termos da Instrução da CVM nº 471, do *Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBIMA")* e do *Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Atividades Conveniadas, vigentes nesta data ("Código ANBIMA para Atividades Conveniadas"* e, em conjunto com Código ANBIMA, "Códigos ANBIMA").


3.3.1.A Emissora e o Coordenador Líder iniciarão a Oferta Pública após a concessão do registro definitivo da Oferta Pública perante a CVM, a publicação do anúncio de início da Oferta Pública e a disponibilização do prospecto definitivo aos Investidores.

3.3.2. Os CRI serão distribuídos publicamente aos Investidores, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos. O Coordenador Líder, com anuência da Emissora, organizará a colocação dos CRI perante os Investidores da Oferta Pública, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.

3.3.3. O prazo máximo de colocação dos CRI será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da publicação do anúncio de início da Oferta Pública, observado, no entanto, o disposto no Contrato de Distribuição.



20



3.3.4. Os CRI serão submetidos à apreciação da Agência Classificadora de Risco, sendo que o relatório de classificação de risco será atualizado trimestralmente até o vencimento dos CRI.

3.3.4.1. Os relatórios de classificação atualizados serão disponibilizados no site da Emissora e disponibilizados no site da CVM através do sistema IPE. A prestação dos serviços de classificação de risco deverá ser mantida até a Data de Vencimento dos CRI.

3.3.5. Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) as que forem relativas à custódia e à liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação destes serviços; e (ii) pagamento dos tributos que incidam ou venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos e eventual ganho de capital, conforme a regulamentação em vigor.

3.4. CRI Adicionais: A Emissora e o Coordenador Líder acordaram após o término do Procedimento de Bookbuilding que a quantidade de CRI inicialmente ofertada seria aumentada em 6,22% (seis inteiros e vinte e dois décimos de por cento), ou seja em 182 (cento e oitenta e dois) CRI, conforme facultado pelo artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, perfazendo o montante adicional de R\$ 9.100.000,00 (nove milhões e cem mil reais), na Data de Emissão, nas mesmas condições e no mesmo preço dos CRI inicialmente ofertados, exclusivamente de forma a refletir o aumento do valor presente dos créditos imobiliários quando da definição dos juros remuneratórios no referido Procedimento de Bookbuilding.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Integralização dos CRIs: Os CRI serão integralizados, em uma única data, em moeda corrente nacional, no ato da sua subscrição ("Data de Integralização"), pelo seu Valor Nominal Unitário, não sendo essa valor objeto de Atualização Monetária e/ou de acréscimo de Juros Remuneratórios.

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

4.3. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão.



4.3.1. Nos termos do Contrato de Cessão o Preço de Aquisição será utilizado para quitação integral do saldo devedor das Debêntures e das CCBs.

CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO VALOR NOMINAL ATUALIZADO, JUROS, AMORTIZAÇÃO E SALDO DEVEDOR

5.1. Valor Nominal Atualizado dos CRIs: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente, a partir da Data de Integralização, no mês de março de cada ano (“mês de atualização”), tendo como dia de referência para cada atualização anual o mesmo dia do pagamento da parcela de Amortização e dos Juros Remuneratórios realizado no mês de março do ano de cada atualização, pela variação anual acumulada do IPCA/IBGE, com exceção da primeira Atualização Monetária que ocorrerá no mês de março de 2015, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE entre abril de 2014 e janeiro de 2015, conforme disposto na fórmula abaixo . A Atualização Monetária será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$Vna = VNb \times C$$

Onde:

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

VNb = Valor Nominal Unitário dos CRI na Data da Integralização, ou o saldo do Valor Nominal Unitário após a amortização ou atualização monetária, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}, \text{ onde:}$$

NI_n = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de janeiro do ano de cada atualização, sendo que para a primeira atualização monetária em março de 2015 NI_n será o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de janeiro de 2015;

NIO = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de janeiro do ano anterior ao ano da atualização, sendo que para a primeira atualização monetária em março de 2015 NI_0 será o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de abril de 2014;

5.1.2. Caso o IPCA/IBGE seja extinto ou considerado legalmente inaplicável ao presente, fica estabelecido, desde já, que os valores passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IGP-M/FGV ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, a ser definido conforme estabelecido no Contrato de Locação Atípica. Nos termos do Contrato de Locação Atípica o novo índice deverá ser definido de comum acordo entre as partes desse contrato.

5.1.3. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora previstas neste Termo de Securitização não houver divulgação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo nos termos do item 5.1.2. acima, será aplicado o último índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.


5.1.4. O fator "C" será acumulado mensalmente pelo critério de dias úteis existentes entre as datas de pagamento das parcelas de amortização e juros, sendo que no período entre a Data de Integralização e a data de pagamento da primeira parcela de amortização e juros o fator "C", obtido pela primeira variação mensal do IPCA/IBGE, será totalmente acumulado utilizando-se o número de dias úteis entre a Data de Integralização e a data de pagamento da primeira parcela de amortização e juros.

5.2. Juros Remuneratórios: A partir da Data de Integralização, os CRI farão jus a taxa efetiva de juros de 6,2278% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal não amortizado dos CRI, atualizado anualmente pelo de acordo com a Atualização Monetária dos CRI.


5.2.1. O Cálculo dos Juros Remuneratórios dos CRI:

$$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1),$$

Onde:



23



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

VNa = Conforme definido no subitem 5.1.1. acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

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

taxa = 6,2278%;

DP = número de Dias Úteis entre a Data da Integralização ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

5.3. Cálculo da Amortização dos CRI: O valor da amortização e dos juros remuneratórios dos CRI serão pagos, conforme estipulado no cronograma constante no Anexo I a este Termo de Securitização, que já contempla as condições de prorrogação de prazos previstas no item 5.5 abaixo. A amortização será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times Ta_i$$

Onde:

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

VNa = Conforme definido no subitem 5.1.1. acima;

Ta_i = i-ésima taxa de amortização informada 4 (quatro) casas decimais, conforme definido na tabela de amortização dos CRI constante no Anexo I a este Termo de Securitização.

5.4. Saldo Devedor: O valor do Saldo Devedor unitário será calculado somando-se (i) o valor presente das parcelas de pagamento vincendas anteriores à data da próxima atualização monetária (VP1) ao (ii) valor presente das parcelas de pagamento vincendas a partir da data da próxima

atualização monetária (inclusive) (VP2), utilizando-se o fator de atualização monetária “C” pro-rata por dias corridos, desde a Data da Integralização até a data do cálculo. O Saldo Devedor será apurado conforme fórmulas a seguir:

$$SD = VP1 + VP2$$

$$VP1 = \sum \left[\left(\frac{PGA_i}{\left[(1+i)^{\frac{di}{252}} \right]} \right) \right]$$

$$VP2 = \sum \left[\left(\frac{PGA_f}{\left[(1+i)^{\frac{df}{252}} \right]} \right) \right]$$

$$PGA_f = PGA * C$$

Onde:

PGA_i : valor de cada parcela “i” anteriores à data da próxima atualização monetária.

i : 0,062278.

di : número de dias úteis entre a data de cálculo do Saldo Devedor e a data de vencimento de cada parcela “ PGA_i ”;

PGA_f : valor de cada parcela “f” a partir da data da próxima atualização monetária (inclusive), atualizada monetariamente pro-rata dia até a data de cálculo do Saldo Devedor.

df : número de dias úteis entre a data de cálculo do Saldo Devedor e a data de vencimento de cada parcela “ PGA_f ”.

5.5. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI (a) até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem que haja nenhum acréscimo aos valores a serem pagos; e (b) pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento das obrigações referentes aos CRI sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis.



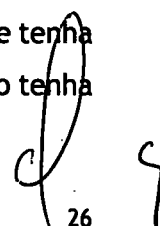
5.6. Amortização Ordinária dos CRI: Os CRI serão amortizados, tanto o valor principal, quanto o Juros Remuneratórios, de acordo com a tabela constante do Anexo I a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO INTEGRAL OU VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária: A Emissora não poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.

6.2. Resgate Antecipado Compulsório Integral: Os CRI serão objeto de Resgate Antecipado Compulsório Integral na hipótese de ocorrência de um evento de Recompra Compulsória Integral, de um Evento de Multa, de Recompra Facultativa, conforme previstos no Contrato de Cessão.

6.2.1. Nos termos do Contrato de Cessão são Eventos de Recompra Compulsória Integral: (a) caso os Créditos Imobiliários venham a ser reclamados por terceiros credores ou titulares de ônus, gravames ou encargos constituídos previamente à aquisição dos referidos Créditos Imobiliários pela Emissora; (b) caso os Créditos Imobiliários sejam considerados nulos ou inexigíveis, ou caso tenham sua executividade suspensa, proibida ou prejudicada por qualquer autoridade brasileira, liminarmente ou de forma definitiva; (c) não cumprimento, pela Cedente, de quaisquer obrigações assumidas por força do Contrato de Cessão, que não tenha sido sanado no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, no caso de obrigações pecuniárias, ou de 30 (trinta) dias contado do recebimento de notificação enviada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, no caso de obrigações não pecuniárias, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto no Contrato de Cessão; (d) caso ocorra a desapropriação total ou parcial do Imóvel, sendo que no caso de desapropriação parcial desde que afete o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários; (e) liquidação, dissolução ou extinção, da Cedente e/ou da Devedora; (f) caso a Devedora não realize quaisquer dos pagamentos relativos ao Contrato de Locação Atípica em razão de descumprimento das obrigações da Cedente oriundas desse instrumento, devidamente justificada e comprovada pela Devedora; (g) caso quaisquer declarações da Cedente feitas nos Documentos da Operação sejam comprovadamente falsas, inconsistentes ou incorretas, de forma a afetar os Créditos Imobiliários; (h) questionamento, pela Cedente, da validade, eficácia e/ou exequibilidade de qualquer das garantias previstas no Contrato de Cessão; e (i) em caso de paralisação total das atividades da Devedora no Imóvel, em decorrência de imposições por parte das autoridades competentes, às quais a Cedente tenha comprovadamente dado causa, por ação ou omissão culposas, sem que tal paralisação tenha



sido elidida nos termos do Contrato de Locação Atípica.

6.2.2. Nos termos do Contrato de Cessão será considerado um Evento de Multa caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, rescisão, denúncia, total ou parcial, do Contrato de Locação Atípica, em qualquer caso.

6.2.3. Nos termos do Contrato de Cessão a Recompra Facultativa é a faculdade atribuída à Cedente, para realizar, a partir do 25º (vigésimo quinto) mês (inclusive), por livre iniciativa a recompra dos Créditos Imobiliários, mediante (i) o pagamento do Valor de Recompra acrescido do Prêmio; e (ii) prévia notificação por escrito à Emissora, com 10 (dez) dias úteis de antecedência da data da realização da Recompra Facultativa.

6.2.4. Na ocorrência de (i) qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, a Cedente realizará a Recompra Compulsória Integral dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, mediante o pagamento do Valor de Recompra, na data do seu efetivo pagamento pela Cedente; (ii) Evento de Multa, a Cedente realizará o pagamento da Multa, em valor correspondente ao Valor de Recompra; ou (iii) Recompra Facultativa, a Cedente pagará valor correspondente ao Valor de Recompra acrescido do Prêmio.

6.2.5. Os valores recebidos pela Emissora a título de Recompra Compulsória Integral, Multa ou de Recompra Facultativa, nos termos do item 6.2.4 acima serão utilizados para o resgate dos CRI, mediante o pagamento do saldo devedor atualizado dos CRI aos Titulares dos CRI, acrescido do eventual Prêmio se aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos pela Emissora, e após o pagamento de todas as despesas da Emissão de responsabilidade do Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização.

6.2.6. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário no prazo de 2 (dois) Dias Úteis (i) da data de recebimento dos recursos decorrentes da Recompra Compulsória Integral, da Multa ou da Recompra Facultativa ou (ii) da data em que for verificada a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral, Evento de Multa ou evento de Recompra Facultativa, o

que for anterior, para que o Agente Fiduciário publique aviso aos Titulares dos CRI a respeito do Resgate Antecipado Compulsório Integral dos CRI.

6.2.7. O Resgate Antecipado Compulsório dos CRI será realizado sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, a totalidade dos CRI em Circulação, proporcionalmente ao seu valor unitário atualizado na data do evento.

6.3. Vencimento Antecipado dos CRI: A ocorrência das seguintes hipóteses poderá importar no vencimento antecipado dos CRI:

(i) Inadimplemento pela Devedora de suas obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme prazos estabelecidos no Contrato de Locação Atípica; e

(ii) Inadimplemento pela Cedente de suas obrigações assumidas no Contrato de Cessão, inclusive aquelas oriundas da ocorrência de um Evento de Multa e/ou Evento de Recompra Compulsória Integral.

6.3.1. A ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado previstos acima acarretará no vencimento antecipado automático dos CRI, cabendo ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia Geral, que contará com a participação da Emissora e da Cedente, em até 5 (cinco) corridos da data da ocorrência de qualquer um dos eventos acima, nos termos da Cláusula 12.3 abaixo, para deliberar sobre o não vencimento antecipado dos CRI.

6.3.2 A deliberação pelo não vencimento antecipado dos CRI deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, mediante publicação na imprensa, no jornal indicado no item 15.1 deste Termo de Securitização, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.



28

7.2. **Relatório Anual:** A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal e colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório anual deverá incluir:

- a) saldo devedor dos CRI;
- b) saldo devedor dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI;
- c) critério de correção dos CRI;
- d) valor pago ao Titular dos CRI no mês;
- e) valor recebido da Devedora no mês; e
- f) Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI.

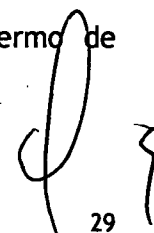
7.2.2. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.2.3. Sem prejuízo do disposto acima a Emissora fornecerá anualmente, até 31 de abril de cada ano, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

7.3. **Responsabilidade da Emissora:** A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Titulares dos CRI.

7.4. **Divulgação de Informações:** A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia, devendo ainda enviar para o Agente Fiduciário o comprovante do envio da notificação para a Devedora acerca da celebração do Contrato de Cessão, no prazo de até 5 (cinco) dias corridos contado do prazo que originalmente a Emissora deveria enviar a notificação para a Devedora nos termos do Contrato de Cessão.

7.5. **Administração dos Créditos Imobiliários:** A administração dos Créditos Imobiliários será exercida pela Emissora, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização.



CLÁUSULA OITAVA: GARANTIA

8.1. Garantia: Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária a Cedente celebrou com o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Investidores, a Alienação Fiduciária CRI, sendo a eficácia desse instrumento de garantia condicionada à liberação da Alienação Fiduciária Debêntures, de forma a garantir o adimplemento integral dos CRI objeto do presente Termo de Securitização.

8.1.1. Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária a Cedente outorgou a Alienação Fiduciária CRI para garantir o adimplemento integral dos CRI, sendo a eficácia desse instrumento de garantia condicionada à baixa da Alienação Fiduciária Debêntures. Com os recursos oriundos dessa Emissão a Emissora pagará o Preço de Aquisição para a Cedente. Nos termos do Contrato de Cessão a Cedente se obrigou a utilizar o Preço de Aquisição para quitação integral das Debêntures, o que ocorrerá logo que a Oferta for concluída e os CRI integralizados. Tão logo as Debêntures estejam quitadas a Pentágono emitirá o instrumento de baixa da Alienação Fiduciária Debêntures. Uma vez feito isso a Cedente registrará a Alienação Fiduciária CRI 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador - BA. Nos termos da Cláusula 4.8 do Contrato de Alienação Fiduciária, a Cedente deverá protocolar a baixa da Alienação Fiduciária Debêntures, bem como apresentar o Contrato de Alienação Fiduciária para registro (prenotar) no Cartório de Registro de Imóveis em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de assinatura do Contrato de Alienação Fiduciária, a qual deverá ocorrer imediatamente após a quitação das Debêntures, devendo esse instrumento de garantia estar registrado em até 90 (noventa) dias contados da data da prenotação, prorrogáveis por um prazo máximo de até 90 (noventa) dias caso o cartório venha a fazer exigências para o registro e a Cedente comprove que esteja diligente no processo de registro da garantia, salvo na ocorrência de casos fortuitos e de força maior.

8.1.2. Observado o disposto no item 6.3. acima, no caso de não pagamento dos CRI pela Emissora em decorrência do não pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários ou, ainda, em decorrência do não cumprimento das obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, inclusive na ocorrência de um Evento de Multa e/ou Evento de Recompra Compulsória Integral, poderá o Agente Fiduciário declarar os CRI vencidos antecipadamente e/ou iniciar a execução imediata da Alienação Fiduciária CRI.



CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização e sobre a Garantia.

9.2. Separação Patrimonial: Os Créditos Imobiliários e a Garantia sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate dos CRI.

9.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários e a Garantia estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

9.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização.

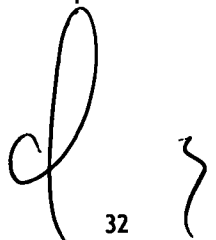
9.6. Responsabilidade da Cedente: A Cedente obrigou-se a arcar com as todas despesas relacionadas com a Emissão do CRI e da Oferta Pública, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao registro dos CRI perante a CETIP, emissão, custódia e registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e remuneração do Coordenador Líder (“Despesa(s) da Operação”).

CLÁUSULA DEZ: AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei, regulamentação e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

10.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- e) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- f) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28;
- g) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;
- h) ter analisado diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora e pela Cedente; e
- i) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 10 da Instrução CVM nº 28, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI de eventuais emissões de CRI realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.



10.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

10.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

- a) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- b) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- c) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- d) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nos Documentos da Operação, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- e) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- f) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- g) verificar a regularidade da constituição das Garantias reais, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- h) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, quando esta estiver autorizada por este Termo de Securitização, manifestando a sua expressa e justificada concordância;
- i) intimar a Cedente a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- j) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de

Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Cedente e, também, da localidade onde se situe o Imóvel;

k) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora e/ou na Cedente;

l) convocar, quando necessário, a assembléia de titulares do CRI, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;

m) comparecer à assembléia de titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

n) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

o) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

p) notificar os Titulares dos CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas no Termo de Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM e à Cetip;

q) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, incluindo a execução da Garantia, conforme a ordem deliberada pelos Titulares dos CRI;

r) exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão dos Documentos da Operação, bem como na ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3. abaixo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

s) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

t) verificar, no relatório anual que lhe será disponibilizado pela Emissora, o adimplemento dos Créditos Imobiliários;

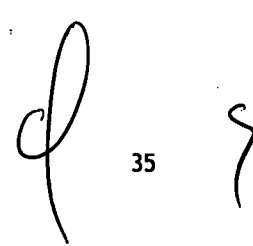


u) promover o registro deste Termo de Securitização, bem como de seus aditamentos, na Instituição Custodiante, caso a Emissora não o faça, sanando as lacunas e irregularidades porventura existentes nesses registros;

v) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, na sede da Emissora, na sua própria sede, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, (i) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora; (ii) alterações estatutárias ocorridas no período; (iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa; (iv) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado; (v) resgate, amortização, e pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas dos CRI efetuadas pela Emissora; (vi) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão dos CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora; (vii) relação dos bens e valores entregues à sua administração; (viii) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora no Termo de Securitização; (ix) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI; (x) existência de outras emissões de CRI, públicas ou privadas, feitas por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (1) denominação da companhia ofertante; (2) valor da emissão; (3) quantidade de CRI emitidos; (4) espécie; (5) prazo de vencimento dos CRI; (6) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; (7) eventos de resgate, amortização, repactuação e inadimplemento no período; e (xi) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente fiduciário.

w) colocar o relatório de que trata o subitem “v” acima à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais: (i) na sede da Emissora; (ii) no seu escritório; (iii) na CVM; na (iv) Cetip; e (v) no Coordenador Líder;

x) publicar em jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, e à expensas da Emissora, anúncio comunicando aos Investidores que o relatório mencionado no subitem “v” acima se encontra nos locais indicados acima; e



y) divulgar as informações de que tratam os subitens “w” e “x” acima em sua página da rede mundial de computadores, tão logo delas tenha conhecimento.

10.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

10.4.2. Adicionalmente, no caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça, devendo para tanto: (i) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidas os CRI e cobrar seu principal e acessórios; (ii) executar garantias reais, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos titulares dos CRI; (iii) tomar qualquer providência necessária para que os titulares dos CRI realizem seus créditos; (iv) requerer a falência da Emissora se não existirem garantias reais; e (v) representar os titulares dos CRI em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

10.4.3. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas no item 10.4.2. acima se, convocada a assembléia dos titulares dos CRI, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos CRI em circulação. Na hipótese do inciso (v), será suficiente a deliberação da maioria dos CRI em circulação.

10.4.4. Até a presente data o Agente Fiduciário não atuou em nenhuma emissão prévia da Emissora.

10.5. Remuneração do Agente Fiduciário Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo:

a) Parcelas anuais, antecipadas, de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) sendo a primeira parcela paga no 5º dia útil após a celebração do Termo de Securitização e as demais a cada período de 12 (doze) meses. Tal remuneração do Agente Fiduciário será acrescida de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir



sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda e ISLL, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento;

b) A remuneração prevista no item "a" será devida mesmo após o vencimento dos CRIs, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora, remuneração essa que será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário;

c) As parcelas referidas acima, nos itens a e b, serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE ou, na sua falta, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura da celebração do respectivo contrato, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro-rata die* se necessário.

d) Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência dos honorários, os débitos estarão sujeitos a juros de mora de 1% ao mês e multa de 2%.

e) o Agente Fiduciário será reembolsado pela Emissora, por todas as despesas razoáveis que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses dos Investidores ou para realizar seus créditos, no prazo de até 10 (dez) dias contados da entrega dos documentos comprobatórios de: (a) publicação de relatórios; editais de convocação; avisos e notificações, conforme previsto; gastos com honorários advocatícios de terceiros; depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, ou decorrentes de ações contra ela propostas no exercício de sua função, ou ainda, que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pela Emissora ou pelo Investidor; (b) locomoções dentro e entre Estados da Federação e respectivas hospedagens e alimentações, quando necessárias ao desempenho das funções, desde que as despesas sejam razoáveis, comprovadas; (c) extração de certidões e eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Investidores.

10.6. Despesas do Agente Fiduciário: Enquanto a Emissora estiver administrando o Patrimônio Separado esta ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com cartórios, publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias por ela incorridas, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 15

(quinze) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

10.7. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.8. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

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

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

10.8.2. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, devendo o mesmo ser registrado na Instituição Custodiante e comunicada à CVM.

10.9. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares dos CRI, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas por estes. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.



10.10. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Cedente e/ou da Emissora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade destas e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.

CLÁUSULA ONZE: ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Assunção do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3 abaixo, o Agente Fiduciário, deverá imediatamente assumir a gestão do Patrimônio Separado e convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não.

11.1.1. A Assembleia Geral a que se refere o item 11.1 acima deverá ser convocada, na forma estabelecida na cláusula a seguir, em até 5 (cinco) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3. abaixo.

11.1.2. A Assembleia Geral deverá deliberar pela: (a) liquidação do Patrimônio Separado observado o disposto no item 11.1.5. abaixo; (b) gestão pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira; ou (c) não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

11.1.3. A critério da Assembleia Geral, conforme previsto no item 11.1 acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme os itens acima:

a) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;

b) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- c) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente contestado por esta, no prazo legal;
- d) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- e) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados das datas previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos;
- f) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou outro prazo, na hipótese de prazo específico para cumprimento de tal obrigação ter sido estipulado neste Termo de Securitização, contado a partir do recebimento de notificação a respeito enviada pelo Agente Fiduciário;
- g) ocorrência de uma ou mais Hipóteses de Recompra Compulsória Integral, sem o pagamento do respectivo Valor de Recompra, conforme previsto no Contrato de Cessão e dentro do prazo ali estabelecido; ou
- h) a constituição de ônus e gravames sobre os Créditos Imobiliários sem a expressa anuência dos Titulares dos CRI, através de Assembleia Geral.

11.1.4. Sem prejuízo da assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nos termos do item 11.1 acima, a deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

11.1.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. A liquidação do Patrimônio Separado mediante a entrega dos Créditos Imobiliários depende do aditamento do Contrato Alienação Fiduciária de forma que essa Garantia passe a garantir o adimplemento dos Créditos Imobiliários e não mais os CRI.

Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários que lhes foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA DOZE: DA ASSEMBLEIA GERAL

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

12.1.1. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização a Emissora se compromete a submeter previamente aos Titulares dos CRI qualquer decisão que necessite ser tomada no âmbito do Contrato de Locação Atípica, incluindo, mas sem limitação, acerca da decisão de qual destino terá a eventual indenização paga em decorrência do seguro patrimonial de que trata os itens 19.2. a 19.7 do Contrato de Locação Atípica

12.2. Competência de Convocação: A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora;
- c) pela CVM; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, ou no prazo mínimo permitido pela lei, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto no item 12.8.; infra.



12.4. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes, ou seu representante, no caso de haver somente pessoas jurídicas.

12.5. Participação de Terceiros na Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto no item 12.6 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.6. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração e execução da Garantia, caso necessário.

12.7. Direito de Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

12.7.1. Tendo em vista que somente os CRI em Circulação terão direito a voto, fica estabelecido que o valor dos CRI que não sejam CRI em Circulação será deduzido do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esses Titular de CRI, contudo, o direito de serem convocados e de comparecerem a quaisquer Assembleias Gerais.

12.8. Deliberações da Assembleia Geral: Exceto conforme previsto no item 11.1.4 acima, as deliberações das Assembleia Geral que representem no mínimo 65% (sessenta e cinco por cento) das CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora, a Cedente e a todos os Titulares dos CRI.

12.8.1. As alterações relativas (i) às datas de amortização dos CRI, (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) aos Eventos de Recompra Compulsória Integral previstas no Contrato de Cessão; e (iv) aos Eventos de Multa, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem no mínimo 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.



12.9. Regularidade da Assembleia Geral: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA TREZE: DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Despesas do Patrimônio Separado: Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, não compreendidas as despesas de que trata o item 10.10. acima;
- (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;
- (v) os tributos incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários; e
- (vi) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; ou (b) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade.



13.2. Remuneração da Emissora: Em função da realização da Oferta Pública a Emissora receberá remuneração equivalente a 1,0% (um por cento) do valor total da Oferta Pública, paga pela Cedente diretamente à Emissora na Data de Liquidação, sendo que essa despesa não será de responsabilidade do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA QUATORZE: DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

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

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

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

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

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as

regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

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

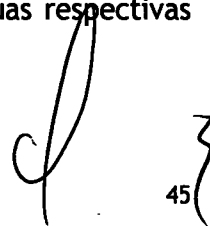
O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

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

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

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

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



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

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

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

(ii) Imposto sobre Operações Financeiras - IOF

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que se aplica a alíquota “zero” do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários.

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

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas,



independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

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

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

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

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

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



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

CLÁUSULA QUINZE: PUBLICIDADE

15.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão objeto de publicação no jornal Valor Econômico, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

15.1.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

15.2. Local de Divulgação Demais Informações: As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais (“IPE”).

CLÁUSULA DEZESSEIS: DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro da Instituição Custodiante: O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

16.1.1. As cópias autenticadas dos contratos relacionados à constituição e formalização das Garantias, conforme previsto no item 8.1 acima, deverão ser encaminhadas pela Emissora ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data dos respectivos registros.

CLÁUSULA DEZESSETE: DESDOBRAMENTO DOS CRI

17.1. Desdobramento: A Emissora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da nova distribuição, propor o desdobramento dos CRI, desde que atendidas as seguintes condições: (i) que a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM; (ii) que não tenha ocorrido, em nenhuma hipótese, o inadimplemento financeiro perante os Investidores; (iii) que tal desdobramento seja aprovado em Assembleia Geral por 90% (noventa por cento) dos Titulares dos CRI em Circulação. Para efeito, conforme disposto neste inciso “iii”, são considerados “CRI em Circulação” todos aqueles subscritos e não resgatados, excluídos aqueles

mantidos em tesouraria pela própria Emissora e os de titularidade de empresas por ela controlada; e (iv) que a presente Emissão seja objeto de atualização do relatório de classificação de risco por agência de *rating*, caso este exista, a cada período de 3 (três) meses, caso ocorra o desdobramento.

17.1.1. Previamente ao desdobramento dos CRI, de que trata a Cláusula 17.1. acima, as demonstrações financeiras da Devedora deverão ser arquivadas perante a CVM, nos termos do inciso III, do Parágrafo Primeiro, do artigo 5º da Instrução CVM nº 414.

CLÁUSULA DEZOITO: DOS RISCOS

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

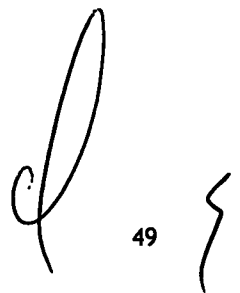
RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

Política Econômica do Governo Federal

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes, e por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;



- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- política fiscal e regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

A Emissora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. Mais recentemente, os índices de inflação nos últimos anos foram de 4,46% em 2007, 5,90% em 2008, 4,32% em 2009, 5,90% em 2010, 6,5% em 2011, 5,84% em 2012, e 5,91% em 2013, de acordo com o IPCA, divulgado pelo IBGE. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Investidores está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais

e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

Mudanças na economia global e outros mercados emergentes

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica

Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto ("PIB") tem desacelerado. Mais recentemente, pode-se verificar que o índice anual do PIB, percentualmente foi de 7,5% no ano de 2010, 2,7% no ano de 2011, 1,00% no ano de 2012 a 2,3% no ano de 2013. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores.

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de



securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

Os 5 (cinco) principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

Registro de Companhia Aberta na CVM

A Companhia atua no mercado como securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, e sua atuação depende do registro de emissor de valores mobiliários junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos por essa D. Autarquia, em relação ao emissor de valores mobiliários, sua autorização poderá ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Crescimento da Companhia e seu Capital

O capital social atual da Companhia poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Companhia pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Companhia necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar seu desempenho.

A Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificado de Recebíveis Imobiliários



A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários de sua emissão. No que se refere à originação à Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários. Exemplo disso decorria de eventual alteração na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Os Incentivos Fiscais para Aquisição de CRI

Parcela relevante da receita futura da Companhia será decorrente da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo deixe de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuirá, ou estas passarão a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido.

Fornecedores da Emissora

A Companhia tem como fornecedores diversos prestadores de serviços para a execução de atividades diversas, tais como auditores independentes, escritórios de advocacia, dentre outros. Desta forma, um mau desempenho ou uma interrupção por parte dos fornecedores na prestação dos referidos serviços pode vir a impactar negativamente nos negócios da Companhia.

Regulamentação dos Setores de Construção Civil e Incorporação Imobiliária

Parte da receita da Emissora provém da securitização de recebíveis imobiliários residenciais adquiridos diretamente de companhias incorporadoras imobiliárias. Alterações regulamentares no setor da construção civil e de incorporação imobiliária afetam diretamente a oferta de recebíveis por parte dessas empresas, de modo que estas poderiam reduzir o escopo de atuação da Companhia, principalmente no que tange à compra de carteiras de recebíveis residenciais para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários.



FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA

A Devedora é uma companhia aberta registrada na CVM, sendo ela a única responsável pelo pagamento dos Créditos Imobiliários conforme Contrato de Locação Atípica. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão de CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização. Sendo assim, é fundamental que o Investidor saiba de todos os riscos que podem influenciar a situação econômico-financeira da Devedora. Para maiores informações acerca dos riscos aplicáveis à Devedora e seus negócios favor consultar o Formulário de Referência da Devedora disponível no site da CVM.

FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA

Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada poderá importar a insolvência da Emissora.

Risco da situação patrimonial e financeira da Cedente

Uma vez que a Cedente pode vir a ser obrigada a realizar a Recompra Compulsória Integral ou o pagamento da Multa os Titulares dos CRI estão sujeitos ao risco de crédito da Cedente nesses casos Os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Cedente não tenha recursos suficientes para honrar com o pagamento da (i) da Multa; e (ii) do Valor de Recompra, conforme anteriormente indicado.

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no

Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

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

Risco do Quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRIs, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRIs, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRIs. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

Eventual rebaixamento na classificação de risco dos CRIs poderá acarretar redução de liquidez dos CRIs para negociação no mercado secundário

Alguns dos principais investidores que adquirem valores mobiliários por meio de ofertas públicas no Brasil (tais como entidades de previdência complementar) estão sujeitos a regulamentações específicas que condicionam seus investimentos em valores mobiliários a determinadas classificações de risco. Assim, o rebaixamento de classificações de risco obtidas com relação aos

CRI pode obrigar esses investidores a alienar seus CRIs no mercado secundário, podendo vir a afetar negativamente o preço desses CRIs e sua negociação no mercado secundário.

Risco referente à participação das Pessoas Vinculadas no Processo de Bookbuilding

Conforme previsto no Prospecto da Oferta as Pessoas Vinculadas participaram do procedimento de bookbuilding. Em decorrência disso a precificação dos Juros Remuneratórios realizada nos termos do procedimento de bookbuilding pode ter sido prejudicada.

Risco referente à Dação em Pagamento.

Os investidores devem se atentar que ao final do Prazo de Colocação caso a totalidade dos CRI ainda não esteja subscrita, o Coordenador Líder subscreverá os CRI que ainda forem necessários para completar o montante de R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais) e, no que se refere à parcela de melhores esforços, a Emissora entregará os CRI não subscritos para a Cedente em dação em pagamento do Preço de Aquisição, sendo a quantidade de CRI de tal dação limitada ao montante de até R\$ 25.250.000,00 (vinte e cinco, duzentos e cinquenta mil reais). Dessa forma, a não colocação da totalidade dos CRI poderá afetar a liquidez dos CRI no mercado secundário.

Risco de conflito de interesses entre a Emissora e a Cedente

A acionista controladora da Emissora detém participação societária na acionista controladora da Cedente. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento nas atividades de cobrança e administração dos Créditos Imobiliários pela Emissora.

Risco de conflito de interesses do Coordenador Líder

Conforme previsto no Prospecto da Oferta os recursos objeto da Oferta têm como objetivo prover recursos para a Cedente para viabilizar o pagamento das Debêntures e das CCBs, as quais hoje são de titularidade do Banco Bradesco S.A., instituição financeira controladora do Coordenador Líder. Sendo assim, a atuação do Coordenador Líder no âmbito dessa Oferta poderá estar sujeita a conflito de interesses em função da destinação dos recursos dessa Emissão.

Risco da existência de Credores Privilegiados



A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

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

Risco da Não Formalização da Garantia dos CRI

Nessa data a Garantia dos CRI ainda não encontra-se devidamente formalizada, dependendo cumulativamente: (a) da liquidação dos CRIs; (b) do posterior pagamento do Preço de Aquisição pela Emissora em favor da Cedente; (c) da quitação das Debêntures pela Cedente; (d) da emissão do termo de liberação da Alienação Fiduciária Debêntures pela Pentágono; (e) da prenotação do referido termo de liberação em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador - BA; e (f) da obtenção do registro do Contrato de Alienação Fiduciária no referido cartório de registro de imóveis. Enquanto todas as etapas acima não forem concluídas os CRIs não terão qualquer garantia. Nesse sentido, a não constituição da Alienação Fiduciária CRI ensejará a Recompra Compulsória Integral, já que a Cedente se obrigou a constituir a Alienação Fiduciária CRI, e o descumprimento pela Cedente das obrigações assumidas no Contrato de Cessão são considerados Eventos de Recompra Compulsória Integral.

Riscos relacionados à insuficiência da Garantia



Ainda que formalizada a Garantia não há como assegurar que na eventualidade de execução da Alienação Fiduciária CRI o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Não contratação de auditores independentes para emissão de carta conforto no âmbito da Oferta.

O Código de Oferta Públicas em seu Anexo I, Capítulo III, artigo 5º, parágrafo 4º, inciso III, prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes do Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora e pela Cedente. No âmbito desta Emissão não houve a contratação dos auditores independentes para emissão da carta conforto, nos termos acima descritos. Conseqüentemente, os auditores independentes da Emissora e da Cedente, conforme o caso, não se manifestaram sobre a consistência das informações financeiras da Emissora e da Cedente constantes do Prospecto.

Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRIs, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

Risco decorrente de sinistro no Imóvel objeto do Contrato de Locação Atípica

Nos termos do Contrato de Locação Atípica no caso de sinistro no Imóvel a Devedora, conforme seja o caso, poderá vir a deixar de ser obrigada a pagar os Créditos Imobiliários. Nesse caso, a Cedente



terá que acionar o seguro patrimonial ou, conforme seja o caso, solicitar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários. O não pagamento da indenização pela seguradora ou o inadimplemento da Recompra Compulsória poderá prejudicar os Titulares dos CRI.

Risco decorrente da Desapropriação do Imóvel

No caso de desapropriação do Imóvel o Contrato de Locação Atípica poderá ser rescindido antecipadamente, ocasião em que não caberá qualquer obrigação de pagamento da Devedora ou ainda ter o valor dos seus alugueis reduzido. Em qualquer um dos casos caberá aos Titulares dos CRI o direito de receber a totalidade da indenização ser paga pelo poder público expropriante. Não há qualquer garantia que a indenização a ser paga pelo poder público expropriante será em valor necessário para a amortização integral dos CRIs. Nesse caso caberá a Emissora somente solicitar a Recompra Compulsória Integral. E caso a Cedente não cumpra integralmente com a obrigação de Recompra Compulsória Integral os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Riscos Relativos à Não Quitação das Debêntures e das CCBs pela Cedente

Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição devido à Cedente nos termos do Contrato de Cessão. A Cedente utilizará o montante líquido de R\$ 144.546.332,92 (cento e quarenta e quatro milhões, quinhentos e quarenta e seis mil, trezentos e trinta e dois reais e noventa e dois centavos), os quais serão utilizados para a quitação integral das Debêntures e das CCBs, no valor de R\$ 121.495.515,10 (cento e vinte um milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil, quinhentos e quinze reais e dez centavos) considerando o dia 10 de abril de 2014 (data de assinatura do Contrato de Cessão). Caso a Cedente não utilize os recursos do Preço de Aquisição para a quitação das Debêntures e das CCBs, (1) a Alienação Fiduciária CRI pode nunca vir a ser devidamente formalizada; e (2) a situação financeira da Cedente poderá ser comprometida o que poderá acarretar na impossibilidade da Cedente de fazer frente à obrigação de Recompra Compulsória Integral. Caso isso ocorra os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei 9.514/1997, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 150.000,00 (cento e

cinquenta mil reais), que corresponde à pouco menos de 0,1% do total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

Riscos Relativos à Não Averbação da Construção na Matrícula do Imóvel

A construção do empreendimento logístico locado à Devedora não se encontra devidamente averbada na matrícula do Imóvel. Sendo assim, caso cumulativamente (1) a construção não venha a ser averbada à matrícula do Imóvel; e (2) ocorra o inadimplemento dos CRI com a consequente execução da Alienação Fiduciária CRI, os Titulares do CRI poderão ser prejudicados tendo em vista que (i) o cartório competente pode encontrar dificuldades para consolidar a propriedade do Imóvel e do empreendimento logístico em nome do novo titular, em razão da falta de averbação da construção; e (ii) o leilão pode não encontrar interessados, uma vez que o valor de avaliação do Imóvel na Alienação Fiduciária CRI contempla a construção (e a matrícula do Imóvel não tem tal averbação), podendo assim causar uma falta de liquidez na execução do Imóvel.

CLÁUSULA DEZENOVE: DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

19.2. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.3. Mora: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 1% (um por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e de 3% (três) por cento no caso de atraso superior a 5 (cinco) dias corridos e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.



19.4. Interveniente: A Cedente assina o presente Termo de Securitização exclusivamente para fins de concordância com a constituição da Garantia, não representando, em hipótese alguma, a assunção pela Cedenre de qualquer garantia fidejussória ao adimplemento dos CRI.

CLÁUSULA VINTE: DAS NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

At.: Sr. Luiz Augusto Faria do Amaral e Sr. Eduardo Menge

Rua dos Pinheiros, 870, conjunto 242, sala A

São Paulo - SP

CEP 05422-001

Telefone: (11) 4872-2600

Fax: (11) 4872-2622

E-mail: ri@trxsecuritizadora.com.br

Para o Agente Fiduciário

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

At.: Sr. Carlos Alberto Bacha | Sr. Rinaldo Rabello Ferreira

Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro

CEP 20050-005

Rio de Janeiro - RJ

Telefone: (21) 2507-1949

Fax: (21) 2507-1773

E-mail: carlos.bacha@simplificpavarini.com.br | rinaldo@simplificpavarini.com.br

Para a Cedente

LOGBRAS SALVADOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

At.: Srs. Luiz Augusto Faria do Amaral / José Alves Neto

Rua dos Pinheiros, 870 - 24º andar

São Paulo - SP



CEP 05422-001

Tel. (11) 2305-2020

Fax: (11) 4872 2601

E-mail: l Luiz@trx.com.br / jose@trx.com.br

20.1.1. Todas as comunicações decorrentes deste Termo de Securitização serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

CLÁUSULA VINTE E UM: DO FORO

21.1. Foro: As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Termo de Securitização, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

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



115	17/01/24	2402	1.402.771,01	1.402.765,00	788.658,85	272.484,86	1.130.280,14	58.552.670,51	6,01	1,89380740%
116	19/02/24	2423	1.402.771,01	1.402.765,00	784.698,22	295.534,84	1.107.230,15	57.445.440,36	6,01	1,890998855%
117	19/03/24	2444	1.402.771,01	1.402.765,00	780.757,48	289.946,29	1.112.818,71	56.332.621,65	6,01	1,93717501%
118	17/04/24	2464	1.402.771,01	1.402.765,00	777.022,79	270.757,53	1.132.007,47	55.200.614,18	6,01	2,00950609%
119	17/05/24	2485	1.402.771,01	1.402.765,00	773.120,59	278.615,90	1.124.149,10	54.076.465,08	6,01	2,03647933%
120	19/06/24	2507	1.402.771,01	1.402.765,00	769.053,59	285.973,49	1.116.791,51	52.959.673,57	6,01	2,06520805%
121	17/07/24	2527	1.402.771,01	1.402.765,00	765.374,89	254.545,77	1.148.219,23	51.811.454,34	6,01	2,16810103%
122	19/08/24	2550	1.402.771,01	1.402.765,00	761.166,13	286.484,10	1.116.280,90	50.695.173,45	6,01	2,15450601%
123	18/09/24	2572	1.402.771,01	1.402.765,00	757.162,02	268.092,15	1.134.672,85	49.560.500,59	6,01	2,23822659%
124	17/10/24	2593	1.402.771,01	1.402.765,00	753.359,56	250.148,37	1.152.616,63	48.407.883,96	6,01	2,32567593%
125	20/11/24	2616	1.402.771,01	1.402.765,00	749.216,87	267.664,54	1.135.100,46	47.272.783,50	6,01	2,34486692%
126	18/12/24	2636	1.402.771,01	1.402.765,00	745.633,05	227.212,26	1.175.552,74	46.097.230,76	6,01	2,48674322%
127	17/01/25	2656	1.402.771,01	1.402.765,00	742.066,38	221.562,07	1.181.202,92	44.916.027,84	6,01	2,56241623%
128	19/02/25	2679	1.402.771,01	1.402.765,00	737.985,79	248.356,81	1.154.408,18	43.761.619,66	6,01	2,57014754%
129	19/03/25	2697	1.402.771,01	1.402.765,00	734.807,95	189.257,14	1.213.507,85	42.548.111,80	6,01	2,77299575%
130	17/04/25	2718	1.402.771,01	1.402.765,00	731.117,75	214.754,50	1.188.010,50	41.360.101,31	6,01	2,79215797%
131	19/05/25	2737	1.402.771,01	1.402.765,00	727.794,98	188.831,17	1.213.933,83	40.146.167,48	6,01	2,93503592%
132	18/06/25	2759	1.402.771,01	1.402.765,00	723.966,41	212.305,66	1.190.459,34	38.955.708,14	6,01	2,96531254%
133	17/07/25	2779	1.402.771,01	1.402.765,00	720.503,38	187.237,01	1.215.527,99	37.740.180,15	6,01	3,12028211%
134	19/08/25	2802	1.402.771,01	1.402.765,00	716.541,37	208.678,98	1.194.086,02	36.546.094,13	6,01	3,16396480%
135	17/09/25	2823	1.402.771,01	1.402.765,00	712.942,91	184.460,32	1.218.304,68	35.327.789,45	6,01	3,33361189%
136	17/10/25	2845	1.402.771,01	1.402.765,00	709.192,47	186.824,55	1.215.940,45	34.111.849,00	6,01	3,44188993%
137	19/11/25	2868	1.402.771,01	1.402.765,00	705.292,66	188.616,64	1.214.148,36	32.897.700,64	6,01	3,55931559%
138	17/12/25	2888	1.402.771,01	1.402.765,00	701.918,95	158.119,75	1.244.645,24	31.653.055,40	6,01	3,78338066%
139	19/01/26	2909	1.402.771,01	1.402.765,00	698.393,92	159.763,52	1.243.001,48	30.410.053,92	6,01	3,92695574%
140.	20/02/26	2931	1.402.771,01	1.402.765,00	694.720,02	160.818,00	1.241.946,99	29.168.106,93	6,01	4,08400129%
141	18/03/26	2949	1.402.771,01	1.402.765,00	691.728,48	126.144,16	1.276.620,84	27.891.486,09	6,01	4,37676961%
142	17/04/26	2970	1.402.771,01	1.402.765,00	688.254,63	140.777,63	1.261.987,37	26.629.498,72	6,01	4,52463295%
143	19/05/26	2990	1.402.771,01	1.402.765,00	684.962,42	127.992,22	1.274.772,78	25.354.725,94	6,01	4,78707012%
144	17/06/26	3010	1.402.771,01	1.402.765,00	681.685,96	121.865,14	1.280.899,85	24.073.826,09	6,01	5,05191757%
145	17/07/26	3032	1.402.771,01	1.402.765,00	678.099,95	127.310,02	1.275.454,98	22.798.371,11	6,01	5,29809832%
146	19/08/26	3055	1.402.771,01	1.402.765,00	674.371,12	126.060,36	1.276.704,63	21.521.666,48	6,01	5,59998180%
147	17/09/26	3075	1.402.771,01	1.402.765,00	671.145,32	103.441,90	1.299.323,10	20.222.343,38	6,01	6,03727923%
148	19/10/26	3096	1.402.771,01	1.402.765,00	667.774,84	102.068,91	1.300.696,09	18.921.647,29	6,01	6,43197510%
149	18/11/26	3117	1.402.771,01	1.402.765,00	664.421,28	95.503,86	1.307.261,14	17.614.386,15	6,01	6,90881252%
150	17/12/26	3138	1.402.771,01	1.402.765,00	661.084,57	88.905,68	1.313.859,32	16.300.526,83	6,01	7,45901281%
151	19/01/27	3159	1.402.771,01	1.402.765,00	657.764,61	82.274,19	1.320.490,81	14.980.036,03	6,01	8,10090976%
152	17/02/27	3178	1.402.771,01	1.402.765,00	654.775,21	68.391,94	1.334.373,05	13.645.662,97	6,01	8,90767587%
153	17/03/27	3198	1.402.771,01	1.402.765,00	651.643,14	65.586,62	1.337.178,38	12.308.484,59	6,01	9,79929216%
154	19/04/27	3220	1.402.771,01	1.402.765,00	648.215,18	65.091,17	1.337.673,83	10.970.810,76	6,01	10,86790827%
155	19/05/27	3241	1.402.771,01	1.402.765,00	644.959,85	55.373,34	1.347.391,66	9.623.419,10	6,01	12,28160515%
156	17/06/27	3261	1.402.771,01	1.402.765,00	641.874,74	46.254,07	1.356.510,92	8.266.908,18	6,01	14,09593524%
157	19/07/27	3283	1.402.771,01	1.402.765,00	638.498,16	43.718,03	1.359.046,97	6.907.861,21	6,01	16,43960400%
158	18/08/27	3305	1.402.771,01	1.402.765,00	635.139,34	36.530,96	1.366.234,04	5.541.627,17	6,01	19,77796016%
159	17/09/27	3326	1.402.771,01	1.402.765,00	631.949,68	27.970,44	1.374.794,56	4.166.832,61	6,01	24,80849966%
160	19/10/27	3347	1.402.771,01	1.402.765,00	628.776,04	21.031,39	1.381.733,60	2.785.099,01	6,01	33,16028583%
161	18/11/27	3367	1.402.771,01	1.402.765,00	625.768,34	13.386,32	1.389.378,68	1.395.720,33	6,01	49,88615028%
162	17/12/27	3388	1.402.771,01	1.402.765,00	622.625,74	7.044,67	1.395.720,33	0,00	6,01	100,00000000%

¹ O Valor do aluguel apontado acima de R\$ 1.402.771,01, foi calculado de acordo com a Cláusula 1.6 do primeiro aditamento ao Contrato de Locação Atípica e a Cláusula 1.2.2 do segundo aditamento ao Contrato de Locação Atípica que diz que: o valor do aluguel de R\$ 1.264.321,72 seria atualizado durante o período de carência através (a) R\$ 1.197.000,00 pelo IPCA desde 10 de abril de 2012, até a data de pagamento do primeiro aluguel; e (b) R\$ 67.321,72, pelo IPCA a partir de 10 de maio de 2013 (data de assinatura do primeiro aditamento ao Contrato de Locação Atípica), até a data do mês anterior ao da efetivação do pagamento do primeiro aluguel.

² A diferença entre o valor dos pagamentos dos alugueis e o valor da parcela da amortização dos CRI será devolvido para a Cedente conforme previsto no Contrato de Cessão.

As datas de pagamento já contemplam as condições de prorrogação de prazos previstas no item 5.5. do Termo de Securitização

66

ANEXO II DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

1.DEVEDORA:							
RAZÃO SOCIAL: BRF S.A.							
CPF/MF: 01.838.723/0001-27							
ENDEREÇO: Avenida Jorge Tzachel nº 475, Fazenda							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Itajaí	UF	SC	CEP	88301-600
2. TÍTULO							
<i>Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças</i> , celebrado em 13 de outubro de 2011 entre a Emissora e a Devedora, tendo por objeto a construção de um empreendimento logístico para posterior locação à Devedora;							
3.VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 227.248.903,62 (duzentos e vinte e sete milhões, duzentos e quarenta e oito mil, novecentos e três reais e sessenta e dois centavos)							
100% (cem por cento) dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação Atípica devidos pela Devedora durante o Período Securitizado em favor da Cedente, correspondentes a 162 (cento e sessenta e dois) aluguéis de um total de 166 (cento e sessenta e seis), que correspondem a 97,59% dos aluguéis do Contrato de Locação Atípica, os quais abrangem todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações inerentes ao Contrato de Locação Atípica, tais como a indenização a ser paga pela Devedora à Cedente nas hipóteses de rescisão antecipada do Contrato de Locação Atípica (inclusive no caso de sinistro ou de desapropriação, essas últimas no montante necessário para a amortização integral do valor dos CRI), juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos durante o referido período.							

4.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:							
ENDEREÇO: Estrada de Rodagem 324, Km14, Bairro da Palestina							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Salvador	UF	BA	CEP	
CARTÓRIO	2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador - BA;						
Nº MATRÍCULA	15.040						
DEMAIS INFORMAÇÕES	O Imóvel não está sujeito ao regime de incorporação, previsto na Lei nº 4.591/64. A construção realizada no Imóvel já foi objeto de "habite-se" pelo órgão competente.						