

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**DATA: 15 DE NOVEMBRO DE 2010**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
145ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO**

**CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO (como Emissora)**



0011164

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.  
(como Agente Fiduciário)**



## ÍNDICE

PARTES.....	2
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES .....	2
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS .....	7
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....	8
CLÁUSULA QUARTA – INTEGRALIZAÇÃO DO CRI .....	9
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS E AMORTIZAÇÃO.....	10
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI .....	12
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	13
CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS/SEGUROS .....	15
CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	16
CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO .....	17
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	19
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL .....	20
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE.....	21
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	22
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AO INVESTIDOR .....	24
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - PUBLICIDADE.....	24
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - REGISTRO DO TERMO .....	25
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DESDOBRAMENTO DO CRI.....	25
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS.....	25
CLÁUSULA VIGÉSIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS .....	28
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - NOTIFICAÇÕES.....	28
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - ARBITRAGEM .....	28
CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - CONVENÇÃO ARBITRAL, CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA .....	29
ANEXO I A –ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO HAKA 05 .....	33
ANEXO I – B – ESCRITURA PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO HAKA 06.....	51
ANEXO II– A CONTRATO DE LOCAÇÃO .....	69
ANEXO III - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DO CRI.....	70
ANEXO IV – EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO .....	73
ANEXO V – CONTRATO DE CESSÃO.....	74
ANEXO VI – DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE .....	105



## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### PARTES

Pelo presente instrumento particular:

**CIBRASEC – COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Avenida Paulista, nº 1439, 2ª sobreloja, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.105.040/0001-23, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social por seus representantes legais ao final assinados (adiante designada simplesmente como “Emissora”); e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 – grupo 205, Barra da Tijuca, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato devidamente representada, na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Agente Fiduciário”).

A Emissora e o Agente Fiduciário, denominados em conjunto como “Partes” e, individualmente, como “Parte”, firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, doravante denominado simplesmente como “Termo”, de acordo com o artigo 8º da vigente Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas alterações posteriores (“Lei nº 9.514/97”), a Instrução nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e suas alterações posteriores, para formalizar a securitização dos créditos imobiliários a seguir identificados e a correspondente emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo:

“Agente Fiduciário”: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para exercer a atividade de agente fiduciário, já qualificado no preâmbulo deste Termo.

“Alienação Fiduciária de Imóvel”: a alienação fiduciária do Imóvel e da Propriedade Superficiária, em garantia da boa e fiel liquidação do CRI e dos direitos de crédito representados pelas CCIs e objeto do Contrato de Cessão, do cumprimento das obrigações da Locatária e da Fiadora, oriundas do Contrato de Locação, bem como da Haka 05 e da Haka 06, previstas nas Escrituras de CCI e no Contrato de Cessão, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças, celebrado em 15 de novembro de 2010, entre as Cedentes e a Emissora, que será registrado no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.



- “Cedentes”:** Haka 05 e Haka 06 quando mencionadas em conjunto.
- “Centro”:** Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.
- “CCI Haka 05”:** Cédula de Crédito Imobiliário emitida, nesta data, pela Haka 05, com lastro nos direitos de crédito de sua titularidade oriundos do Contrato de Locação.
- “CCI Haka 06”:** Cédula de Crédito Imobiliário emitida, nesta data, pela Haka 06, com lastro nos direitos de crédito de sua titularidade oriundos do Contrato de Locação.
- “CCIs”:** CCI Haka 05 e CCI Haka 06, quando mencionadas em conjunto.
- “CETIP”:** CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230 – 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.
- “Condições Precedentes”:** condições previstas no item 4.3 do Contrato de Cessão, conforme Anexo V deste Termo, cujo atendimento cumulativo é requisito para a eficácia da cessão dos Recebíveis Imobiliários.
- “Conta Corrente”:** conta corrente nº 296.853-3 mantida junto ao Banco Bradesco S.A., Agência 3395-2, de titularidade da Emissora, ou qualquer outra conta a ser por ela futuramente indicada, com prévia e expressa anuência do Investidor, na qual os recursos oriundos da liquidação dos Recebíveis Imobiliários serão recebidos.
- “Contrato de Cessão”:** Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, firmado entre as Cedentes e a Emissora em 15 de novembro de 2010, por meio do qual os Recebíveis Imobiliários foram cedidos pelas Cedentes à Emissora, e que será registrado no Cartório de Títulos e Documentos.
- “Contrato de Locação”:** Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças, celebrado em 08 de maio de 2009, conforme alterado pelo 1º Aditivo ao Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças, celebrado em 07 de dezembro de 2009, em ambos os casos, entre as Cedentes, a Locatária e a Fiadora, conforme Anexo II ao presente



Termo.

- “CRP”: Certificado de Recebíveis Imobiliários, título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado nas CCIs e de emissão exclusiva das companhias securitizadoras, considerado valor mobiliário pela Resolução CMN nº 2.517, de 29 de junho de 1998.
- “CVM”: Comissão de Valores Mobiliários.
- “Data de Aniversário”: conforme definido no item 5.1 deste Termo.
- “Dia Útil”: Todo e qualquer dia com exceção de Sábado, Domingo e Feriados Nacionais.
- “Documentos da Operação”: (i) Contrato de Locação; (ii) Escrituras de CCI; (iii) Contrato de Cessão; (iv) Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; e (v) o Termo.
- “Emissão”: 145ª Série da 2ª Emissão de CRI da Emissora.
- “Emissora”: CIBRASEC – Companhia Brasileira de Securitização, acima qualificada.
- “Escrituras de CCI”: cada um dos Instrumentos Particulares de Escrituras de Emissão de CCIs firmados pela Haka 06, para emissão da CCI Haka 05, e pela Haka 05, para a emissão da CCI Haka 06, quando mencionadas em conjunto.
- “Fiadora”: Luft Logística Armazenagem e Transportes Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Dezoito de Novembro, nº 289, 1º andar, sala 03, Bairro Navegantes, CEP 90240-040, Porto Alegre – RS, inscrita no CNPJ sob o nº 01.506.086/0001-91;
- “Fiança”: Fiança subsidiária prestada pela Fiadora em garantia das obrigações assumidas pela Locatária no Contrato de Locação;
- “Garantias/Seguros”: a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiança e os Seguros, quando mencionados em conjunto.
- “Haka 05”: Haka 05 Participações S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.666.044/0001-09.



- “Haka 06”:** Haka 06 Participações S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242, Pinheiros, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.666.049/0001-31.
- “IGP-M/FGV”:** Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas.
- “Imóvel”:** um terreno urbano, localizado na Rua Três, constituído pelos lotes nºs 01 e 02, da quadra "C", no loteamento Pólo Industrial Jandira, no Município de Jandira, Comarca de Barueri, Estado de São Paulo, registrado na matrícula nº 144.594, do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri.
- “Instituição Custodiante”:** Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., responsável pela custódia das CCIs, já qualificada no preâmbulo deste Termo.
- “Instrução CVM 414/04”:** Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e suas alterações posteriores.
- “Instrução CVM 476/09”:** Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009.
- “Instrução CVM 443/06”:** Instrução CVM nº 443, de 08 de dezembro de 2006.
- “Instrução CVM 28/83”:** Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983.
- “Investidor”:** o subscritor ou qualquer futuro titular do CRI, a qualquer título.
- “IPCA/IBGE”:** Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
- “Lei nº 6.404/76”:** Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
- “Lei nº 9.307/96”:** Lei 9.307, de 23 de setembro de 1996, que dispõe sobre a arbitragem.
- “Locatária”:** FBD Distribuidora Ltda., sociedade limitada com sede na Rua Francisco de Souza e Melo, nº 252, Armazém 3, Sala 1, Cordovil, CEP 21010-410, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.801.296/0001-40.
- “Patrimônio Separado”:** patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário (i) pelos



Recebíveis Imobiliários, e (ii) pelas Garantias/Seguros, patrimônio esse que não se confunde com o patrimônio da Emissora e que se destina exclusivamente à liquidação do CRI a que estiver afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais.

**“Propriedade Superficiária”:**

o direito real de superfície sobre o Imóvel concedido à Haka 05, através de escritura pública devidamente registrada na matrícula do Imóvel sob o nº 02, pelo prazo de 11 (onze) anos.

**“Recebíveis Imobiliários”:**

o saldo devedor dos direitos creditórios oriundos do Contrato de Locação, e todos os seus respectivos acessórios, incluindo o direito ao recebimento e cobrança do principal, juros penalidades, indenizações e garantias, inclusive a Fiança, tal como representados pelas CCIs.

**“Regime Fiduciário”:**

na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário com a constituição do Patrimônio Separado, o qual abrange os Recebíveis Imobiliários, seus acessórios e garantias vinculados à Emissão realizada por meio do presente Termo e se destina exclusivamente à liquidação do CRI a que estiver afetado.

**“Regulamento de Arbitragem”:**

conforme definido no item 22.1 do presente Termo.

**“Retrocessão”:**

conforme definido no item 4.4 do Contrato de Cessão.

**“Seguros”:**

o seguro de risco empresarial e o seguro de perda e despesa de aluguel, conforme disposto no Contrato de Cessão e no Contrato de Locação.

**“Termo”:**

o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários.

**“TR”:**

índice de correção básica dos depósitos de poupança, que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil.

**“Tribunal Arbitral”:**

conforme definido no item 23.5. do presente Termo.

**“Valor da Cessão”:**

valor de R\$ 14.859.147,34 (quatorze milhões, oitocentos e cinquenta e nove mil, cento e quarenta e sete reais e trinta e quatro centavos), que será pago pela Emissora às Cedentes, observados os itens 3.2.2 e 4.3.2 do Contrato de Cessão.



“Vencimento

Antecipado”:

a liquidação antecipada do Patrimônio Separado, que poderá ocorrer nas hipóteses previstas no item 11.4 e no Anexo IV deste Termo.

**CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

- 2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, a vinculação dos Recebíveis Imobiliários, representados pelas CCIs, ao CRI de sua 2ª Emissão, 145ª Série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.
- 2.2. A Emissora declara que foram vinculados ao presente Termo os Recebíveis Imobiliários de sua titularidade, cujo saldo devedor total, na presente data, é de R\$ 24.062.373,44 (vinte e quatro milhões, sessenta e dois mil, trezentos e setenta e três reais e quarenta e quatro centavos).
- 2.2.1. Os Recebíveis Imobiliários vinculados ao presente Termo encontram-se representados pelas CCIs, emitidas pelas Cedentes sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04.
- 2.2.2. As Escrituras de CCI encontram-se depositadas junto à Instituição Custodiante, nos termos dos Parágrafos 4º e 5º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, as quais integram os Anexos I-A e I-B deste Termo.
- 2.3. Os Recebíveis Imobiliários, representados pelas CCIs, tão logo tenha o respectivo CRI totalmente subscrito e integralizado e tendo sido cumpridas as Condições Precedentes, serão depositados na respectiva conta das Cedentes e posteriormente serão transferidos à Emissora pelas Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão, mediante a transferência das CCIs das Cedentes para a Emissora, que será realizada por meio de negociação na CETIP, também nos termos previstos no Contrato de Cessão.
- 2.3.1. A Emissora informará por escrito o Agente Fiduciário quando as Condições Precedentes forem integralmente cumpridas.
- 2.4. Pela aquisição dos Recebíveis Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora pagará às Cedentes o Valor da Cessão, quando do atendimento das Condições Precedentes, ficando certo que, mediante autorização expressa do Investidor e a exclusivo critério desse, a Emissora poderá, ainda que não haja o atendimento de todas as Condições Precedentes, realizar o pagamento do Valor da Cessão, desde que o CRI tenha sido integralmente subscrito e integralizado pelo Investidor e todas as exigências eventualmente formuladas pela CVM tenham sido tempestivamente cumpridas, sendo certo que, nesse caso, as Cedentes ficarão obrigadas a cumprir as Condições Precedentes que estejam pendentes de satisfação na data de pagamento do Valor da Cessão nos respectivos prazos previstos no item 4.3.2 do Contrato de Cessão, se outros prazos não forem estipulados pelo Investidor.
- 2.5. A autorização do Investidor mencionada no item 2.4 acima deverá constar de forma expressa em documento escrito que deverá ser disponibilizado ao Agente Fiduciário em até 2 (dois) dias da data da subscrição dos CRIs.





2.5.1. Nesse caso, a Emissora deverá informar o Agente Fiduciário (i) a data em que for realizado o pagamento do Valor de Cessão, (ii) o cumprimento das Condições Precedentes ou (iii) no caso se ter transcorrido o prazo previsto no item 2.4. acima, quais Condições Precedentes permaneceram pendentes.

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

3.1. O CRI da Emissão, cujo lastro se constitui pelos Recebíveis Imobiliários, decorrentes do Contrato de Locação, possui as seguintes características:

- a) Emissão: 2ª;
- b) Série: 145ª;
- c) Quantidade de CRI: 01 (um);
- d) Valor Global da Série: R\$ 14.859.147,34 (quatorze milhões, oitocentos e cinquenta e nove mil, cento e quarenta e sete reais e trinta e quatro centavos);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 14.859.147,34 (quatorze milhões, oitocentos e cinquenta e nove mil, cento e quarenta e sete reais e trinta e quatro centavos);
- f) Prazo de Duração: 132 (cento e trinta e dois) meses;
- g) Remuneração (juros): 9,15% a.a. (nove inteiros e quinze centésimos por cento ao ano) efetivo;
- h) Atualização Monetária: IPCA/IBGE ou IGP-M/FGV, caso o IPCA/IBGE se torne indisponível, ocorra a impossibilidade ou impedimento de sua aplicação;
- i) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros: mensal;
- j) Regime Fiduciário: Sim;
- k) Garantia Flutuante: Não há;
- l) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- m) Data de Emissão: 15 de novembro de 2010;
- n) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- o) Local de Pagamento: São Paulo, SP;
- p) Data do Primeiro Pagamento: 17 de janeiro de 2011
- q) Data de Vencimento: 17 de novembro de 2021;
- r) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com o Anexo III do presente Termo.

3.2. O CRI será registrado para negociação na CETIP e distribuído com a intermediação de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476/09.

3.3. O CRI será objeto de oferta em conformidade com a Instrução CVM 476/09, estando portanto a oferta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476/09, bem como dispensada de registro na ANBIMA - Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais, nos termos do §1º do artigo 25 do Código ANBIMA de regulação e Melhores Práticas para Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.



3.3.1. A oferta é destinada exclusivamente à subscrição por investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, observado o previsto no artigo 4º da Instrução CVM 476/09 que dispõe que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409 referida acima deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

3.3.2. O CRI será subscrito e integralizado à vista pelo Investidor, devendo o Investidor por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que está ciente de que:

- (i) a oferta não foi registrada na CVM e na ANBIMA;
- (ii) o CRI está sujeito às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476/09;
- (iii) tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados; e
- (iv) o investimento é adequado ao nível de sofisticação e perfil do seu risco.

3.4. A oferta do CRI será encerrada quando da subscrição e integralização do CRI pelo Investidor, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

3.4.1 Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476/09, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo coordenador líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM 476/09.

3.4.2 Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o coordenador líder deverá realizar a comunicação prevista no item 3.4.1 acima com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.

3.5. O CRI da presente Emissão somente poderá ser negociado nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição do CRI pelo Investidor. Adicionalmente, o CRI somente poderá ser negociado entre investidores qualificados, conforme mencionados no item 3.3.1 acima.

3.6. Observado o item 3.5 acima, o CRI poderá ser negociado nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM 476/09.

#### **CLÁUSULA QUARTA – INTEGRALIZAÇÃO DO CRI**

4.1. O CRI será integralizado em moeda corrente nacional, em uma única parcela, no ato da subscrição.



4.2. A integralização poderá ser (i) realizada mediante crédito na conta a ser indicada pela Emissora ao Investidor supervisionado pela instituição intermediária, (ii) através da CETIP.

**CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO**

5.1 O Valor Nominal Unitário será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, aplicado anualmente em 17 de dezembro ("Data de Aniversário"), calculado da seguinte forma:

$$SDa = SDb \times C, \text{ onde:}$$

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

SDb = Valor Nominal de emissão, ou após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

$$C = \left( \frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)$$

Onde:

NI<sub>k</sub> = Número índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário;

NI<sub>k-1</sub> = Número índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês da última Data de Aniversário.

Caso, na data da atualização para fins de apuração do Valor de Liquidação Antecipada ou do valor da Amortização Extraordinária, o índice pertinente ainda não esteja disponível para cálculo, será utilizada a última projeção disponível, divulgada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") ("Projeção") da variação percentual do índice, para o mês de referência, divulgada com 4 (quatro) casas decimais. A Projeção somente será utilizada até a divulgação do número índice correspondente.

$$NI_k = NI_{k-1} \times \left( 1 + \frac{\text{Pr ojeção}}{100} \right)$$

NI<sub>k</sub> = Número índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês de atualização;



NIK-1 = Valor do número-índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês “k”;

Considera-se Mês de atualização todo dia 17 do mês de dezembro (Mês de Atualização).

Observa-se, que não haverá atualização monetária entre a Data de Emissão e o 1º Mês de Atualização.

Quando da divulgação do número-índice os valores serão recalculados com base na variação apurada com o número-índice divulgado, de forma a refletir o valor atualizado dos CRI.

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

## 5.2 Cálculo dos juros:

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

J = Valor unitário dos juros acumulados na data do cálculo. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme sub-item 5.1 acima.

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir.

$$Fator\ de\ Juros = \left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dcp}{360}} \right], \text{ onde:}$$

i = 9,15

dcp = Número de dias corridos entre a data de emissão ou data de pagamento de juros imediatamente anterior e a data do cálculo.

## 5.3 Cálculo da Amortização Mensal

$$AM_i = \left[ SDa \times \left( \frac{Ta_i}{100} \right) \right], \text{ onde:}$$

AM<sub>i</sub> = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;



SDa = conforme definido acima, sub-item 5.1.

Tai = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo III.

5.4 Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um dia útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.5 Os valores e datas de pagamento de juros e da amortização do CRI encontram-se no descritos no Anexo III deste Termo.

#### **CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DO CRI**

6.1. A Emissora poderá, a qualquer tempo, exclusivamente mediante aprovação dos titulares do CRI, reunidos em Assembléia de Titulares do CRI convocada e instalada nos termos da Cláusula Décima Segunda deste Termo, promover a amortização extraordinária total e/ou o resgate antecipado do CRI vinculado ao presente Termo.

6.2. A amortização extraordinária total será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará o CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.

6.3. Não obstante o disposto supra, em caso de amortização antecipada parcial, ou de Retrocessão dos Recebíveis Imobiliários que lastreiam o CRI, independentemente da realização da Assembleia de Titulares de CRI mencionada no item 6.2. acima, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para amortização extraordinária do CRI, no 2º (segundo) Dia Útil seguinte à liquidação e recebimento pela Emissora dos recursos oriundos dos Recebíveis Imobiliários, desde que seja comunicada pelas Cedentes, com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência. Caso não seja comunicada com a antecedência aqui mencionada, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para amortização extraordinária do CRI, no mês subsequente à ocorrência do evento, na data de pagamento da amortização ordinária programada.

6.3.1. No caso de amortização extraordinária parcial, a nova tabela de pagamentos de amortização e juros do CRI, com os valores devidamente alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada previamente ao Agente Fiduciário e à CETIP.

6.3.2. Conforme disposto nos itens 3.3.3 e 4.5.1 do Contrato de Cessão, no caso de amortização total, parcial ou de Retrocessão dos Recebíveis Imobiliários, as Cedentes deverão arcar com prêmio equivalente a 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor do CRI, conforme disposto nos referidos itens do Contrato de Cessão.

6.3.3 A Emissora deverá, de acordo com o item 6.3 acima, repassar integralmente os recursos do prêmio acima mencionada ao Investidor.



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

- 7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como os com relação à própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informar, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito o referido fato relevante.
- 7.2. A Emissora obriga-se a elaborar um relatório anual e colocá-lo à disposição dos titulares do CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia do mês subseqüente ao encerramento do respectivo exercício social, ratificando a vinculação dos Recebíveis Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação ao CRI.
- 7.2.1 O referido relatório anual deverá incluir:
- a) data de emissão do CRI;
  - b) saldo devedor do CRI;
  - c) critério de correção do CRI;
  - d) valor pago aos titulares do CRI no mês;
  - e) data de vencimento final do CRI;
  - f) valor recebido da Locatária ou da Fiadora, conforme o caso.
- 7.3. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.
- 7.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares do CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados ao CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares do CRI.
- 7.5. A Emissora obriga-se a fornecer aos titulares do CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, todas as informações relativas aos Recebíveis Imobiliários.
- 7.6. As atividades relacionadas à administração ordinária dos Recebíveis Imobiliários serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades:
- a) a evolução dos Recebíveis Imobiliários, observadas as condições estabelecidas nos instrumentos que os originaram, apurando e informando à Locatária ou à Fiadora, conforme o caso, os valores devidos, nos termos das CCIs e do Contrato de Cessão;



b) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados por conta dos Recebíveis Imobiliários e das obrigações pecuniárias das Cedentes nos termos do Contrato de Cessão, inclusive a título de amortização extraordinária ou liquidação antecipada dos débitos, deles dando quitação;

c) a emissão dos termos de liberação de garantia, que deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias, sob supervisão do Agente Fiduciário, quando liquidados todos os compromissos contratuais; e

7.7. Sem prejuízo das demais atribuições da Emissora previstas no presente Termo, conforme disposto no artigo 17, § 1º, da Instrução CVM 476/09, são obrigações da Emissora:

a) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76, e com as regras emitidas pela CVM;

b) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

c) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

d) manter os documentos mencionados no inciso (c) em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

e) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;

f) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358 referida acima, comunicando imediatamente ao coordenador líder;

g) fornecer as informações solicitadas pela CVM; e

h) encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do seu recebimento, matrícula do Imóvel comprovando o registro da Alienação Fiduciária de Imóvel em favor da Emissora.

7.8. A Emissora se compromete a comunicar o Agente Fiduciário acerca de qualquer alteração dos termos e/ou condições do Contrato de Locação, seja mediante aditivo ou qualquer outro instrumento, assim que receber comunicação nesse sentido das Cedentes, de acordo com os termos previstos no Contrato de Cessão, para aprovação do Investidor, bem como observar as demais disposições previstas no referido Contrato de Cessão que exijam comunicação ao Agente Fiduciário e aprovação do



Investidor.

- 7.9. A Emissora, ademais, se obriga a dar ciência ao Agente Fiduciário da realização de quaisquer aditamentos aos Documentos da Operação, bem como lhe disponibilizar suas cópias.

#### **CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS/SEGUROS**

- 8.1. Foram constituídas as Garantias/Seguros abaixo indicadas para os Recebíveis Imobiliários, as quais cobrem as obrigações totais do CRI perante os seus respectivos titulares:

a) Regime Fiduciário: com a constituição do Patrimônio Separado, abrangendo os Recebíveis Imobiliários representados pelas CCIs, seus respectivos acessórios e garantias, destinados exclusivamente à liquidação do CRI a que estiverem afetados, sendo certo que em até 10(dez) Dias Úteis contados da data de Emissão do CRI, as CCIs estarão registradas no sistema da CETIP;

b) Fiança: em garantia do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Locatária no Contrato de Locação, a Fiadora prestou, em caráter subsidiário, fiança em favor das Cedentes. Esta garantia encontra-se representada pelas CCIs e foi transferida à Emissora através do Contrato de Cessão, sendo formalizada através da transferência de titularidade das CCIs, que ainda se encontra em processo de registro na CETIP;

c) Alienação Fiduciária de Imóvel: em garantia da boa e fiel liquidação do CRI e dos direitos de crédito representados pelas CCIs e objeto do Contrato de Cessão, do cumprimento das obrigações da Locatária e da Fiadora oriundas do Contrato de Locação, bem como da Haka 05 e da Haka 06 previstas nas Escrituras de CCI e no Contrato de Cessão, foi constituída em favor da Emissora Alienação Fiduciária de Imóvel na Data de Emissão, que será registrada no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri. Adicionalmente, o valor do Imóvel, incluindo a Propriedade Superficiária, foi avaliado pela Consult Soluções Patrimoniais, em 24 de maio de 2010, no valor de R\$ 21.022.000,00 (vinte e um milhões e vinte e dois mil reais);

- i. De acordo com o item 10.1 do Contrato de Alienação Fiduciária, a presente garantia real tem sua eficácia condicionada à entrega pelas Cedentes à Emissora das certidões negativas com relação a contribuições previdenciárias, tributos federais e inscrição da dívida ativa da União, emitidas pela Secretaria da Receita Federal, condição esta que deverá ser cumprida em até 45 (quarenta e cinco) dias da data de assinatura do referido contrato.

d) Seguros: conforme previsto na Cláusula Primeira acima. Sendo certo que, de acordo com o Contrato de Cessão, os Seguros serão endossados à Emissora em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da assinatura daquele contrato.

