

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 148ª E 149ª SÉRIES
DA 2ª EMISSÃO DA**

CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 02.105.040/0001-23

ÍNDICE

I - PARTES	3
II - CLÁUSULAS	3
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES.....	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	14
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	19
CLÁUSULA QUARTA - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 23	
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI.....	23
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI.....	26
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	27
CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS E CASCATA DE PAGAMENTOS.....	30
CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	34
CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO.....	34
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	39
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI.....	40
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	44
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	46
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE.....	51
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO.....	51
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS.....	51
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES.....	53
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS.....	54
CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	63
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DESDOBRAMENTO DOS CRI.....	63
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - ARBITRAGEM.....	64

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.439, 2ª Sobreloja, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.105.040/0001-23, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Emissora";

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13 - grupo 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário".

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 148ª e 149ª Séries da 2ª Emissão da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

Alienação Fiduciária: Caso os respectivos Devedores dos Créditos Imobiliários



Promessas optarem por financiar o saldo do preço de aquisição das Unidades, por meio da formalização de Escritura de Venda e Compra, a alienação fiduciária das Unidades será constituída diretamente em nome da Emissora.

Aval: Garantia fidejussória prestada pela Brookfield na CCB, na forma de aval, em garantia das obrigações assumidas pela BRJ na respectiva cédula, observada a condição resolutive contida no subitem 12.1.3 da CCB.

Banco Escriurador: Banco Bradesco S.A., responsável pela escrituração dos CRI.

Banco Mandatário ou Banco Liquidante: Banco Bradesco S.A., responsável pelas liquidações financeiras dos CRI.

BRJ: BROOKFIELD RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima fechada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, 6º andar e salas 703 a 706, parte, Centro Empresarial Mario Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.964.749/0001-30.

Bradesco BBI ou Coordenador Líder: Banco Bradesco BBI S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estabelecido na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º Andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93.

CCB: Cédula de Crédito Bancário nº 001, emitida pela BRJ, em 22 de dezembro de 2010, no valor de R\$ 138.857.340,02 (cento e trinta e oito milhões, oitocentos e cinquenta e sete mil, trezentos e quarenta reais e dois centavos). O crédito a ser desembolsado por meio da CCB terá a destinação o

financiamento do Empreendimento.

- CCI CCB:** 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida pela Província, sob a forma escritural sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão CCB, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários CCB decorrentes da CCB.
- CCI Promessas:** 399 (trezentos e noventa e nove) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, emitidas pela BRJ, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, cada qual representando a totalidade dos Créditos Imobiliários Promessas decorrentes de cada uma das Promessas de Compra e Venda do Empreendimento.
- CCI:** (i) as CCI Promessas e (ii) a CCI CCB, quando mencionadas em conjunto.
- Cedentes:** A BRJ e a Província, quando mencionadas em conjunto.
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:** A cessão fiduciária dos Direitos Creditórios outorgada pela BRJ em garantia de todas as Obrigações Garantidas.
- CETIP:** CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos.
- Conta Centralizadora:** Conta corrente nº 296.849-5, Agência 3395-2, Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos.
- Contrato de Banco Escriturador e Liquidante:** Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Liquidação de Certificados de Recebíveis Imobiliários celebrado entre a Emissora e o Banco Escriturador, que regula a prestação do serviço de Banco Escriturador dos CRI.

Contrato de Cessão CCB: Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre a Província, a Emissora e a Brookfield, mediante o qual a Província cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários CCB.

Contrato de Cessão Promessas: Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, em 22 de dezembro de 2010, entre a BRJ, a Emissora e a Brookfield, mediante o qual a BRJ cedeu os Créditos Imobiliários Promessas à Emissora.

Contrato de Distribuição: Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços, da 148ª e 149ª Séries da 2ª Emissão da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização, firmado em 22 de dezembro de 2010, entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Brookfield, para reger a forma de distribuição dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados.

Contrato de Servicing: Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Administração de Créditos Imobiliários e Outras Avenças a ser firmado entre a Emissora, o Servicer, para regular a forma de administração dos Créditos Imobiliários, entre outras avenças.

Contratos de Cessão: Contrato de Cessão CCB e Contrato de Cessão Promessas, quando mencionados em conjunto.

Créditos Imobiliários CCB: 100% (cem por cento) do valor de principal da CCB, atualizado monetariamente pela variação acumulada do IGP-M/FGV, e acrescido dos respectivos juros remuneratórios, e dos demais encargos, contratuais e legais, descritos na CCB, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela BRJ, ou titulados pela Província, por força da CCB, incluindo a

totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB.

Créditos Imobiliários

Promessas:

Todos os recebíveis originados nos termos das Promessas de Compra e Venda, onde os Devedores estão obrigados, de forma irrevogável e irretroatável, a realizar o pagamento do preço de aquisição dos Imóveis, mensalmente, atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nas respectivas Promessas de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelos Devedores por força das Promessas de Compra e Venda, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nas Promessas de Compra e Venda, ou nas Escrituras de Compra e Venda, conforme o caso, das Unidades do Empreendimento.

Créditos Imobiliários:

Os Créditos Imobiliários Promessas e Créditos Imobiliários CCB, quando mencionados em conjunto.

CRI Seniores:

São os CRI da 148ª Série da 2ª Emissão da Emissora. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, previstas na cláusula décima terceira deste Termo, são pagas antes que os CRI Seniores, de acordo com a Cascata de Pagamentos, definida no item 8.3 deste Termo. Dessa forma, os CRI Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral



dos CRI Seniores.

- CRI Subordinados:** São os CRI da 149ª Série da 2ª Emissão da Emissora. Os CRI Subordinados recebem juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, somente após o pagamento dos CRI Seniores, de acordo com a Cascata de Pagamentos, definida no item 8.3 deste Termo. Adicionalmente, os recursos eventualmente excedentes dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da Cascata de Pagamentos, serão devidos e pagos integralmente aos titulares dos CRI Subordinados, em igual proporção, a título de prêmio pela Subordinação, nos termos do subitem 8.3.3 deste Termo. Por fim, as deliberações dos titulares dos CRI Subordinados, em assembleia geral, são tomadas em observância ao disposto no item 12.1 e seus subitens 12.1.3 e 12.1.4 deste Termo.
- CRI:** Em conjunto, os CRI Seniores e os CRI Subordinados da presente emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997.
- CVM:** Comissão de Valores Mobiliários.
- Data de Aniversário:** O dia 22 de cada mês.
- Data de Emissão:** 22 de dezembro de 2010.
- Devedores:** Os promissários-compradores e os compradores das Unidades do Empreendimento, de acordo com o previsto nas Promessas de Compra e Venda e nas Escrituras de Compra e Venda, conforme o caso, devidamente relacionados no anexo I do Contrato de Cessão Promessas; e a BRJ, de acordo com o previsto na CCB.

- Dia Útil:** Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil.
- Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes:** A totalidade dos direitos creditórios que a BRJ titulará em decorrência da negociação das Unidades Remanescentes.
- Emissão:** A presente 148ª e 149ª Séries, da 2ª Emissão de CRI da Emissora.
- Empreendimento:** O empreendimento denominado "Brookfield Place Worldwide Offices", a ser desenvolvido pela BRJ no Lote 1 da Quadra 4.5 SO (2ª categoria) do PAL n.º 40.481, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula n.º 159.400, do 9º Oficial de Registros de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.
- Escritura de Emissão CCB:** Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 22 de dezembro de 2010, entre a Província e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI CCB foi emitida pela Província para representar os Créditos Imobiliários CCB cedidos pela Província.
- Escritura de Emissão Promessas:** Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 22 de dezembro de 2010, entre a BRJ e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI Promessas foram emitidas pela BRJ para representar os Créditos Imobiliários Promessas cedidos pela BRJ.
- Escrituras de Emissão:** A Escritura de Emissão CCB e a Escritura de Emissão Promessas, quando mencionadas em conjunto.

**Escrituras de Venda e
Compra**

Escrituras Públicas de Compra e Venda, Financiamento Imobiliário e Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária do Imóvel em Garantia a serem celebradas entre a BRJ e os Devedores das Unidades Remanescentes, tendo por objeto a compra e venda das Unidades Remanescentes.

Evento de Reavaliação:

No prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da averbação do habite-se em relação ao Empreendimento (i) a respectiva CCB poderá ser amortizada antecipadamente, mediante dação em pagamento dos Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes, conforme estipulado no item 3.6 da CCB; e/ou (ii) a Emissora poderá solicitar, e a Cedente estará obrigada a substituir, os Créditos Imobiliários Promessas que estejam inadimplentes por prazo superior a 60 (sessenta) dias, nos termos do item 8.6. do Contrato de Cessão Promessas. A análise dos Direitos Creditórios será realizada no prazo improrrogável de até 20 dias contados da liberação da penúltima parcela do Cronograma Físico-Financeiro de Obra do Empreendimento Barra Business, previsto no item 2.2.3. do Contrato de Cessão Promessas.

Fiança:

Fiança prestada pela Brookfield em favor da BRJ, com renúncia expressa ao benefício de ordem e a outros benefícios previstos na legislação em vigor, para garantir o cumprimento dos Créditos Imobiliários Promessas, bem como das obrigações assumidas pelas BRJ no Contrato de Cessão Promessas, nos termos do item 8.5 e seus subitens do Contrato de Cessão Promessas, observada a condição resolutiva desta garantia fidejussória. A Fiança extinguir-se-á automaticamente (i) em relação a quaisquer obrigações afiançadas relacionadas aos Créditos Imobiliários Promessas relativos a Unidades que tenham observado a conclusão das obras de construção do

Empreendimento e a obtenção do competente "habite-se"; ou (ii) até o total e eficaz cumprimento da totalidade das obrigações afiançadas, o que ocorrer primeiro.

- Garantias:** Aquelas previstas na cláusula oitava deste Termo.
- Garantidora ou Brookfield:** Brookfield Incorporações S.A., companhia aberta, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, Bloco 2, Salas 601 a 608 e 703 a 706, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.700.557/0001-84.
- Hipoteca:** Hipoteca constituída sobre a totalidade do Empreendimento.
- IGP-M/FGV:** Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas.
- Instituição Custodiante:** Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., conforme acima qualificada.
- Instrução CVM nº 409:** Instrução da CVM nº 409 de 18 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.
- Instrução CVM nº 400:** Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários.
- Instrução CVM nº 414:** Instrução da CVM nº 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI.

- Instrução CVM nº 476:** Instrução da CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de distribuição com esforços restritos de distribuição.
- Lei nº 10.931/2004:** Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, 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 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.
- Lei nº 9.514/1997** Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.
- Oferta Restrita** A oferta pública dos CRI objeto da Emissão que será realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476.
- Obrigações Garantidas** Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato de Financiamento e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor do financiamento, atualização monetária, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, e demais acessórios devidos, na forma e prazos previstos no Contrato de Financiamento.
- Patrimônio Separado:** Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, 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.

- Preço de Aquisição:** Valor a ser pago pela Emissora a cada Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, quando do cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no item 2.5 dos Contratos de Cessão.
- Promessas de Compra e Venda:** Instrumentos Públicos ou Particulares de Promessa de Venda e Compra de Imóvel firmados entre a BRJ e os Devedores, tendo por objeto a promessa de venda e compra das Unidades.
- Província** Companhia Província de Crédito Imobiliário, sociedade anônima, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 601, Centro, CEP 90010-190, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 87.091.716-0001-20.
- Regime Fiduciário:** Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado.
- Seguro:** De acordo com o item 1.5 da CCB, a BRJ se comprometeu a contratar, durante o período de construção, um seguro para o Empreendimento contemplando as coberturas lá determinadas, em até 60 dias da assinatura da CCB.
- Servicer:** A Emissora ou terceiro que esta venha a contratar para prestar os serviços previstos no Contrato de *Servicing*.
- Subordinação:** Espécie de preferência garantida aos CRI Seniores em relação

aos CRI Subordinados, no sentido de que os primeiros são pagos pela Emissora antes que os segundos, em estrita observância à Cascata de Pagamentos, definida no item 8.3 deste Termo.

Unidades Remanescentes As unidades imobiliárias do Empreendimento que ainda não se encontravam compromissadas à venda na data de assinatura da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

Unidades: As unidades imobiliárias do Empreendimento, objeto das Promessas de Compra e Venda, devidamente relacionadas no Anexo I e II do Contrato de Cessão Promessas.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e cedidos à Emissora nos termos dos Contratos de Cessão, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na cláusula terceira, abaixo.

2.1.1. A presente Emissão de CRI da Emissora está aprovada, nos termos da Ata de Reunião de Diretoria, bem como as Séries 148ª e 149ª da 2ª Emissão de CRI da Emissora encontram-se dentro do limite aprovado no referido ato.

2.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 213.728.561,76 (duzentos e treze milhões, setecentos e vinte e oito mil, quinhentos e sessenta e um reais e setenta e seis centavos), na Data de Emissão, devidamente identificados no Contrato de Cessão, sendo o montante de R\$ 181.669.277,49 (cento e oitenta e um milhões, seiscentos e sessenta e nove mil, duzentos e setenta e sete reais e quarenta e nove centavos) relativos aos CRI Seniores e R\$ 32.059.284,26 (trinta e dois milhões, cinquenta e nove mil, duzentos e oitenta e quatro reais e vinte e seis centavos) aos CRI Subordinados.



2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo, encontram-se representados pelas CCI, emitidas pelas Cedentes sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/2004, e encontram-se descritos nos respectivos Contratos de Cessão.

2.2.2. As CCI foram emitidas sem garantia real imobiliária e as Escrituras de Emissão encontram-se devidamente depositadas junto à Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

2.2.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/2004, através da declaração contida no Anexo VII deste Termo.

2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração dos Contratos de Cessão e da negociação das CCI por meio dos sistemas administrados pela CETIP.

2.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representam, a Emissora pagará às Cedentes, após o atendimento das Condições Precedentes, o Preço de Aquisição, nos termos da cláusula segunda dos Contratos de Cessão.

2.4.1. Nos termos previstos nos subitens 2.1.1. do Contrato de Cessão Promessas e do Contrato de Cessão CCB, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério e depois de observado o atendimento das Condições Precedentes, efetuar o pagamento de parte do Preço de Aquisição mediante dação em pagamento dos CRI Subordinados e dos CRI Seniores, objeto desta Emissão, às Cedentes.

2.5. Os Créditos Imobiliários Promessas têm seu principal atualizados monetariamente de acordo com o índice, variação e periodicidade e acrescido das taxas de juros contratados nas Promessas de Compra e Venda. A cobrança administrativa desses créditos será realizada pela Cedente Promessas até o momento da concessão do respectivo "habite-se." e, posteriormente a essa data, será realizado diretamente pela Emissora, por si ou por terceiros, prestadores de serviço, por ela contratados. A cobrança judicial dos Créditos Imobiliários Promessas, caso



necessário, será efetuada por advogados especializados contratados pela Emissora, por si ou por terceiros, prestadores de serviços, contratados pela Emissora.

2.6. Os Créditos Imobiliários CCB têm seu principal acrescido de IGP-M/FGV, taxa de juros e encargos de acordo com o item 9 do Quadro Resumo da CCB. A cobrança administrativa desses créditos será realizada diretamente pela Emissora e a cobrança judicial, caso necessário, será efetuada por advogados especializados contratados pela Emissora, por si ou por terceiros prestadores de serviço contratados pela Emissora.

2.7. Nos termos do item 3.7. da Escritura de Emissão Promessas, na hipótese de os Devedores dos Créditos Imobiliários Promessas optarem por financiar o saldo do preço de aquisição das Unidades, por meio da formalização de Escrituras de Venda e Compra, conforme termos e condições constantes da minuta da Escritura Declaratória lavrada no 24º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, a respectiva CCI Promessa representativa do Crédito Imobiliário Promessa será alterada no ambiente da CETIP, mediante solicitação por parte da Emissora à Instituição Custodiante e celebração de aditamento à Escritura de Emissão Promessas, de modo que a referida CCI Promessa passe a refletir as novas características decorrentes da celebração da Escrituras de Venda e Compra, sendo que, nesta hipótese, a CCI Promessas cujas características tenham sido alteradas nos termos do referido instrumento, estará automaticamente vinculada à presente Emissão incluindo as novas garantias que tenham sido prestadas, independentemente da celebração de qualquer aditamento ao presente Termo, estando referidos créditos, inclusive, abrangidos pelo Regime Fiduciário instituído nos termos deste instrumento.

2.7.1. Caso as CCI Promessa alteradas passem a contar com garantia real, a alteração de suas características na CETIP somente será efetivada depois de realizado o registro da garantia real outorgada na matrícula do imóvel vinculado àquela CCI e comprovado perante a Instituição Custodiante.

2.7.2. Na hipótese do item 2.7. acima, a Emissora providenciará, em cada Evento de Reavaliação, as modificações e alterações do presente Termo, bem como nos sistemas administrados e operacionalizados pela CETIP, tais como curva de amortização, Créditos

Imobiliários vinculados ao presente Termo, não podendo, sob qualquer hipótese, a Emissora alterar o valor na curva, a taxa de juros e o índice de correção dos CRI.

2.8. Na hipótese de amortização, total ou parcial, da CCB, mediante a dação dos Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes em pagamento, conforme previsto no item 5.4 da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes e do item 3.6 da CCB, a Emissora substituirá, total ou parcialmente, os Créditos Imobiliários CCB que lastreiam a presente Emissão de CRI, sendo que referida substituição será informada ao Agente Fiduciário, devendo-se, ainda, ser observado o quanto disposto nos subitens abaixo.

2.8.1. Somente poderão ser dados em pagamento Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes que atendam, cumulativamente, aos critérios de elegibilidade a seguir descritos ("Crítérios de Elegibilidade"):

- a) relação entre o saldo financiado do preço de aquisição de cada Escritura de Venda e Compra e o valor da respectiva Unidade Remanescente não superior a 75% (setenta e cinco por cento), considerando, para fins de apuração do valor da Unidade Remanescente, o valor apurado mediante elaboração de laudo de avaliação na data da outorga da Escritura de Venda e Compra;
- b) as parcelas intermediárias (semestrais e anuais) das Escrituras de Venda e Compra não poderão ter valor superior a 13 (treze) vezes o valor das parcelas mensais;
- c) no momento da dação em pagamento não deverá haver inadimplemento com relação a nenhuma parcela de pagamento do preço de aquisição da respectiva Unidade Remanescente;
- d) inexistência de apontamentos em nome do comprador principal, cônjuge ou sócios, em caso de comprador pessoa jurídica, nos órgãos de proteção ao crédito ou em quaisquer outros cadastros restritivos da Emissora ou de seus acionistas, que possam ser considerados - a critério da Emissora - relevantes o suficiente para não aprovação do crédito;

- e) aprovação dos CPF ou CNPJ dos compradores pelo Banco Bradesco S.A.;
- f) a soma dos 5 (cinco) maiores valores do saldo devedor das Escrituras de Venda e Compra objeto da Dação em Pagamento devem representar um valor inferior a 55% (cinquenta e cinco por cento) do saldo devedor do CRI na data da efetiva dação em pagamento.
- g) a respectiva Escritura de Venda e Compra, bem como a alienação fiduciária da Unidade Remanescente, deverão, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da especificação de condomínio, estar devidamente registradas na matrícula da referida Unidade Remanescente, sendo que a respectiva Cédula de Crédito Imobiliário deverá estar depositada na Instituição Custodiante e registrada na CETIP, sendo tais custos arcados pela BRJ; e
- h) deverão contar com cobertura securitária para riscos de Morte e Invalidez Permanente - MIP e de Danos Físicos do Imóvel - DFI, sendo os custos decorrentes dessa contratação arcados pela BRJ; e
- i) as Escrituras de Venda e Compra, antes de serem aceitas em dação em pagamento, serão submetidas à empresa especializada a ser contratada pela Emissora, para verificação do seu enquadramento aos critérios e condições estabelecidos neste item 2.8.1. do Termo.

2.8.2. Na hipótese de substituição dos Créditos Imobiliários CCB, na forma acima prevista, a Emissora providenciará imediatamente as modificações e alterações do presente Termo, bem como nos sistemas administrados e operacionalizados pela CETIP, tais como curva de amortização, Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo, não podendo, sob qualquer hipótese, a Emissora alterar o valor na curva, a taxa de juros e o índice de correção dos CRI.

2.8.3. A substituição dos Créditos Imobiliários CCB pelos Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes, na forma acima estipulada, não poderá incorrer, sob



qualquer hipótese, na redução do montante total devido aos titulares dos CRI Seniores, conforme condições estabelecidas no presente Termo.

2.9. Nas datas dos Eventos de Reavaliação, os Créditos Imobiliários que estejam inadimplentes por prazo superior a 60 (sessenta) dias ou que não se enquadrem nos Critérios de Elegibilidades descritos no item 2.8.1. acima, poderão ser substituídos, na forma prevista no item 8.6. do Contrato de Cessão Promessas.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

148ª Série - CRI Seniores
1. Emissão: 2ª;
2. Série: 148ª;
3. Quantidade de CRI Seniores: 1 (um);
4. Valor Global da Série: R\$ 181.669.277,49 (cento e oitenta e um milhões, seiscentos e sessenta e nove mil, duzentos e setenta e sete reais e quarenta e nove centavos);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 181.669.277,49 (cento e oitenta e um milhões, seiscentos e sessenta e nove mil, duzentos e setenta e sete reais e quarenta e nove centavos);

149ª Série - CRI Subordinados
1. Emissão: 2ª;
2. Série: 149ª;
3. Quantidade de CRI Subordinados: 1 (um);
4. Valor Global da Série: R\$ R\$ 32.059.284,26 (trinta e dois milhões, cinqüenta e nove mil, duzentos e oitenta e quatro reais e vinte e seis centavos);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ R\$ 32.059.284,26 (trinta e dois milhões, cinqüenta e nove mil, duzentos e oitenta e quatro reais e vinte e seis centavos);

148ª Série - CRI Seniores
6. Prazo de Amortização: 105 (cento e cinco) meses;
7. Índice de Atualização Monetária: IGP-M/FGV;
8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Seniores é de 7,45% (sete inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 360 dias, calculados conforme Cláusula 5 abaixo;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, conforme disposto no anexo I deste Termo (" <u>Anexo I</u> ");
10. Regime Fiduciário: Sim;
11. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Conforme previsto no item 3.2, abaixo;
12. Data de Emissão: 22/12/2010;
13. Local de Emissão: São Paulo - SP;

149ª Série - CRI Subordinados
6. Prazo de Amortização: 105 (cento e cinco) meses;
7. Índice de Atualização Monetária: IGP-M/FGV;
8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Subordinados é de 7,45% (sete inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 360 dias, até 22/02/2014, inclusive e 41,294214 para o prazo restante, calculados conforme Cláusula 5 abaixo;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, conforme disposto no anexo II deste Termo (" <u>Anexo II</u> "), observada a Cascata de Pagamentos descrita no item 8.3. do presente Termo;
10. Regime Fiduciário: Sim;
11. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Conforme previsto no item 3.2, abaixo;
12. Data de Emissão: 22/12/2010;
13. Local de Emissão: São Paulo - SP;



148ª Série - CRI Seniores

14. Data de Vencimento Final Esperada:
22/10/2019;
15. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo I deste Termo ("Anexo I").

149ª Série - CRI Subordinados

14. Data de Vencimento Final Esperada:
22/10/2019;
15. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo II deste Termo ("Anexo II"), respeitada a Cascata de Pagamentos, abaixo definida.

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

3.3. A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476. A Emissão não será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA por se tratar de Oferta Restrita, nos termos do artigo 25, §1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.

3.3.1. A Emissão é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 476 e do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

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

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, devendo os investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

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

3.4. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o Comunicado de Encerramento à CVM no prazo legal, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476 e o OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SRE/Nº 002/2009 de 17 de dezembro de 2009, 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 nº 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM (“Comunicado de Encerramento”).

3.4.2. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.4.1 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

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

3.5.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no subitem 3.3.1, acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/1976 e da Instrução CVM nº 400 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

CLÁUSULA QUARTA - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos dos Contratos de Cessão, sendo que a Emissora realizará os pagamentos dos respectivos Preços de Aquisição, observando-se a seguinte ordem: (i) aquisição dos Créditos Imobiliários Promessas; e (ii) aquisição dos Créditos Imobiliários CCB.

4.2. Observada possibilidade de Dação em Pagamento, os CRI serão subscritos e integralizados em moeda corrente nacional, no mesmo dia da subscrição ou após, de acordo com o preço unitário diário dos CRI, que levará em consideração a atualização monetária e os juros remuneratórios incorridos entre a Data de Emissão e a data da efetiva integralização dos CRI, calculado *pro rata temporis*, se necessário.

4.3. A integralização dos CRI será realizada via CETIP, segundo procedimentos de liquidação estabelecidos pelo próprio ambiente.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1 Cálculo do saldo devedor unitário de cada CRI Sênior e Subordinado, atualizado monetariamente (SDa):

$SDa = SD \times C$, onde:

SDa = Saldo devedor unitário do CRI Sênior e Subordinado atualizado para a data de aniversário no mês atual, antes da amortização correspondente ao mês atual. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD = Saldo devedor unitário do CRI Sênior e Subordinado na data da emissão ou após a última amortização. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IGP-M, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_{n-1}}{NI_{n-2}}$$

NI_{n-1} = Valor do número índice do IGP-M do segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de aniversário dos CRI Sênior e Subordinado;

NI_{n-2} = Valor do número índice do IGP-M do terceiro mês imediatamente anterior ao mês da data de aniversário dos CRI Sênior e Subordinado dos CRI Sênior e Subordinado;

5.2 Cálculo dos juros:

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

J = Valor unitário dos juros acumulados na data de atualização. 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.



$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right] \right\}, \text{ onde:}$$

i = 7,45 para o CRI Sênior;

i = 7,45 para o CRI Subordinado até 22/02/2014, inclusive;

i = 41,294214 para o prazo restante do CRI Subordinado;

dcp = Número de dias corridos entre a data de emissão ou data de aniversário anterior e a data de atualização.

dct = Número de dias corridos existentes entre a data de emissão e a primeira data de aniversário, ou entre a data de aniversário anterior e a próxima data de aniversário.

Considera-se como data de aniversário o dia 22 (vinte e dois) de cada mês.

5.3 Cálculo Da Amortização Mensal

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

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

SDa = conforme definido acima, sub-item 5.1.

Ta_i = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 8 (oito) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo I para os CRI Sênior e Anexo II para os CRI Subordinado.



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 Sênior e Subordinados encontram-se no descritos no Anexo II e III deste Termo.

5.6. Caso o IGP-M/FGV venha a ser substituído ou extinto, será utilizado o índice substituto dos contratos lastro dos CRI.

5.6.1. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora prevista neste Termo não houver divulgação do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo nos termos do item 5.7, 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.

5.7. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se de procedimentos adotados pela CETIP.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Sempre que as parcelas mensais previstas, desconsiderando eventuais pré-pagamentos, de arrecadação dos Créditos Imobiliários, forem por 3 (três) meses consecutivos inferior a 105% da parcela dos CRI Seniores, serão cessados os pagamentos aos CRI Subordinados, e o valor dos Créditos Imobiliários recebido que exceder a parcela de pagamento dos CRI Seniores será utilizado na amortização extraordinária dos CRI Seniores em circulação. Esta situação perdurará até que se verifique que a arrecadação dos Créditos Imobiliários seja superior a 105% da parcela dos CRI Seniores.

6.3. Caso o Saldo Devedor dos CRI Seniores seja igual ou inferior a 10% (dez por cento) do Valor Global dos CRI Seniores na Data de Emissão, será suspensa a amortização dos CRI Subordinados e todos os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários serão utilizados na amortização dos CRI Seniores, até o resgate integral dos mesmos,

respeitando a Cascata de Pagamento descrita abaixo.

6.4. Após o pagamento de todos os CRI Seniores, se a manutenção dos CRI Subordinados, tendo-se em vista o seu saldo devedor à época, se tornar inviável ou onerosa em razão das despesas suportadas pelo Patrimônio Separado no período, a Emissora convocará assembleia geral dos titulares dos CRI Subordinados, para que estes deliberem ou pela manutenção dos CRI Subordinados, ou pelo recebimento dos Créditos Imobiliários remanescentes à época em pagamento dos CRI Subordinados, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos na cláusula décima segunda, abaixo.

6.4.1. Na hipótese de a assembleia geral deliberar pelo recebimento dos Créditos Imobiliários em pagamento dos CRI Subordinados, a Emissora entregará aos titulares dos CRI Subordinados, em igual proporção para cada um deles, todas as CCI remanescentes.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como prontamente informar, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de reajuste dos CRI;

- d) data de vencimento final dos CRI;
- e) valor pago aos titulares dos CRI no mês;
- f) valor recebido dos Devedores;
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários; e

7.3. A Emissora obriga-se a fornecer aos titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.4. A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco mandatário e banco liquidante, na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

7.5. A destituição ou renúncia do: (i) da Instituição Custodiante; (ii) do Banco Escriturador; (iii) do Banco Liquidante; ou (iv) de quaisquer outros prestadores de serviços da presente Emissão ("Prestadores de Serviço") será realizada nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviço, ficando a nomeação do novo prestador condicionada à prévia aprovação, seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI que representem a maioria simples dos CRI em Circulação.

7.5.1. Na hipótese de substituição de qualquer Prestador de Serviço de que trata o item 7.5. acima, a Emissora indicará uma relação de até 3 (três) empresas de primeira linha, referendando a ordem de preferência de cada um dos indicados ("Ordem de Preferência"), para substituir o Prestador de Serviço, cabendo à assembleia geral deliberar sobre a nomeação do novo prestador.

7.5.2. Caso nenhuma das empresas indicadas pela Emissora seja nomeada pela assembleia geral, esta deverá indicar, no prazo máximo de até 5 (cinco) dias, contados da data da assembleia, um novo prestador de serviço, e este deverá ser aprovado pela Emissora, mediante manifestação por escrito desta.



7.5.3. Havendo discordância da Emissora em relação à indicação realizada pela assembleia geral, decidirá-se a nomeação do novo prestador de serviço mediante confrontação de orçamentos: (i) do primeiro indicado na Ordem de Preferência da Emissora; e (ii) da empresa indicada pela assembleia geral, nos termos do item 7.5.2. Será contratado aquele que, mantidos os termos e condições dos contratos anteriores, apresentar o menor orçamento ("Novo Prestador de Serviço").

7.6. As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos IV, V e VI deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

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) dar ciência ao Agente Fiduciário da realização de quaisquer aditamentos aos Documentos da Operação, bem como lhe disponibilizar suas cópias .

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS E CASCATA DE PAGAMENTOS

8.1. Foram constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão:

- a) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;
- b) Subordinação;
- c) Fiança
- d) Aval;
- e) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes;
- f) Hipoteca;
- g) Alienação Fiduciária.

8.1.1. As garantias previstas nas alíneas (c) a (g) foram prestadas em favor da Emissora em garantia do cumprimento (i) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Outorgante por força da CCB BRJ e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários CCB; (ii) de todos os Créditos Imobiliários Promessas; e (iii) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelas Cedentes nos Contratos de Cessão.

8.1.2. Garantia Fidejussória: Foram prestadas as garantias de Aval e Fiança pela Brookfield, respectivamente, através da CCB e do Contrato de Cessão Promessa. De acordo com as demonstrações financeiras auditadas e entregues à CVM referentes ao



exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009, a Brookfield possuía patrimônio líquido de R\$ 2.417.256.000,00 (dois bilhões, quatrocentos e dezessete milhões, duzentos e cinquenta e seis mil reais), mostrando-se suficiente em relação ao saldo devedor na Data de Emissão. Ainda neste sentido, na Data de Emissão, a CCB encontra-se em processo de registro na CETIP e o Contrato de Cessão Promessa perante os cartórios de Registro de Títulos e Documentos, de forma que esta garantia não se encontra plenamente formalizada e exequível.

8.1.3. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios das Unidades Remanescentes: a BRJ cedeu fiduciariamente à Emissora os direitos creditórios que titula ou que titulará em decorrência da negociação das Unidades Remanescentes nos termos do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia, celebrado nesta data, que será registrado no cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, em até 15 (quinze) dias úteis contados da sua assinatura, de modo que, na Data de Emissão, esta garantia não se mostra plenamente formalizada e exequível;

8.1.4. Hipoteca: Foi outorgada hipoteca pela BRJ sobre a fração ideal correspondente a 73,745% (setenta e três inteiros e setecentos e quarenta e cinco milésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula de nº 159.400 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro - RJ nos termos da Escritura Pública de Constituição de Hipoteca que será levada a registro no referido 9º Registro de Imóveis dentro de 60 (sessenta) dias contados de sua assinatura, de modo que, na Data de Emissão, esta garantia não se mostra plenamente formalizada e exequível. Ainda neste sentido, foi atribuído ao Imóvel o valor de R\$ 317.290.000,00 (trezentos e dezessete milhões e duzentos e noventa mil reais), conforme Laudo de Avaliação datado de 22 de dezembro de 2010, elaborado por Dexter Engenharia S/C Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.566.711/0001-07;

8.1.4. Alienação Fiduciária: Os CRI somente contarão com garantia representada pela Alienação Fiduciária em relação aos Créditos Imobiliários Promessas cujos Devedores optarem por financiar o saldo do preço de aquisição das Unidades por meio da formalização de Escritura de Venda e Compra.

8.1.2. Os CRI não contarão com a coobrigação da Emissora, contando tão somente com a garantia fidejussória da Brookfield na forma de aval e fiança, observados os termos e condições estabelecidos nos respectivos instrumentos que formalizam tais garantias.

8.3. Os CRI Seniores e os CRI Subordinados deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal;
- b) Juros Remuneratórios dos CRI Seniores;
 - (i) Juros capitalizados em meses anteriores e não pagos;
 - (ii) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento;
- c) Amortização dos CRI Seniores, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- d) Caso o Gatilho 1 seja inferior à Referência para Amortização Extraordinária 1 ou o Gatilho 2 seja superior à Referência para Amortização Extraordinária 2 ou o Gatilho 3 seja inferior ao disposto no item 6.3 acima, haverá amortização extraordinária dos CRI Seniores, nos termos e condições da Cláusula Sexta;
- e) Juros vincendo dos CRI Subordinados no respectivo mês de pagamento;
- f) Amortização dos CRI Subordinados, conforme definido no item 5.3.1. da cláusula quinta acima, e encargos moratórios eventualmente incorridos.

8.3.1. Os CRI Seniores não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização vigente para esses CRI à época acrescidos da atualização e da remuneração.

8.3.2. Considerando-se que os CRI Subordinados serão pagos de acordo com a prioridade de recebimento prevista no item 8.3, acima, esses CRI Subordinados não serão considerados inadimplidos quando o seu não pagamento for motivado unicamente pela observância da ordem estabelecida pela Cascata de Pagamentos.

8.3.3. Os recursos eventualmente excedentes dos Créditos Imobiliários, após o atendimento da Cascata de Pagamentos, serão integralmente devidos aos titulares dos CRI Subordinados, em igual proporção entre si, a título de prêmio pela Subordinação.

8.4. Exercida a Opção de Transferência, as Cedentes se obrigaram, em caráter irrevogável e irretratável, a providenciar imediatamente a transferência da Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes, perante o Serviço de Registro de Imóveis competente. A efetivação da transferência da Alienação Fiduciária deverá estar concluída no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar do exercício da Opção de Transferência.

8.6. Os custos decorrentes da transferência das garantias de Alienação Fiduciária, compreendendo, mas não se limitando, os emolumentos devidos aos Serviços de Registro de Imóveis competentes, serão integralmente suportados pelo Patrimônio Separado da Emissora.

8.7. A Cedente constituiu a Emissora, no ato da assinatura do Contrato de Cessão Promessas, sua procuradora para execução, judicial ou extrajudicial, das garantias de Alienação Fiduciária, após o exercício da Opção de Transferência e enquanto não efetivada a transferência das garantias de Alienação Fiduciária das Unidades Remanescentes, podendo a Emissora, inclusive, constituir procuradores com a cláusula "ad judicia". O mandato em favor da Emissora é outorgado pela Cedente em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do Art. 684 do Código Civil Brasileiro.

8.8. A Cedente assumiu integralmente a responsabilidade por toda e qualquer situação que impeça a transferência das garantias de Alienação Fiduciária para a Emissora, diretamente relacionada com a conduta da Cedente, no período compreendido entre o exercício da Opção de Transferência e a efetivação da transferência das garantias de Alienação Fiduciária.



8.9. Nos termos dos itens 5.1 e seguintes do Contrato de Cessão Promessas, caso os Devedores dos Créditos Imobiliários Promessas optem por financiar o saldo do preço de aquisição das Unidades, a constituição da garantia de Alienação Fiduciária será formalizada diretamente em nome da Emissora.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

9.2. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, bem como as respectivas Garantias, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários e as Garantias 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, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

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

CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

10.2. Atuando como representante dos titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28/1983;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/1976 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28/1983; e
- d) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados à Emissão que foram disponibilizados pela Emissora, para verificação da legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações, sendo certo que na data da assinatura deste Termo (i) a CCB ainda não havia sido registrada da CETIP; (ii) as CCBs ainda não haviam sido registradas no sistema da CETIP e, por consequência, não haviam sido depositadas na conta das Cedentes; (iii) a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ainda não havia sido registrado no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos; (iv) o Contrato de Cessão ainda não foi registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos; (v) a Hipoteca ainda não foi registrada no Registro de Imóveis competente; e (vi) o Agente Fiduciário não pôde avaliar a suficiência da garantia de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em relação ao saldo devedor desta operação, tendo em vista que os créditos são futuros e não é possível quantificá-los na data de assinatura deste Termo.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

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

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

- b) acompanhar e monitorar as Garantias;
- c) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- d) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, informação, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo acerca dos Créditos Imobiliários e Garantias;
- h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- j) notificar os Investidores, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo;

- k) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- l) calcular diariamente o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos titulares dos CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- m) verificar com o banco mandatário, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI, conforme estipulado no presente Termo; e
- n) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário.

10.4. 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 uma parcela única de implantação, quando da emissão do CRI, no valor total de R\$ 5.182,66 (cinco mil cento e oitenta e dois reais e sessenta e seis centavos), a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias contados a partir da data de assinatura do presente Termo; e parcelas semestrais, no valor total de R\$ 5.286,31 (cinco mil duzentos e oitenta e seis reais e trinta e um centavos), devendo a primeira ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a data de assinatura do presente Termo e as demais nas mesmas datas dos semestres subsequentes.

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



necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

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

10.4.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação do mesmo índice de atualização monetária dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo.

10.4.4. A remuneração referida no item 10.4, acima, não inclui as despesas mencionadas na cláusula décima terceira, abaixo.

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

10.4.6. As parcelas já estão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.5. 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, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRI;
- c) por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/1997; e
- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3, acima.

10.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.

10.9. Os titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 11.4, abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3, acima, deverá realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos titulares dos CRI, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/1997.

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

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

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

12.1. As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI Seniores, somente serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos titulares dos CRI Seniores, de acordo com os quóruns e

demais disposições previstos nesta cláusula décima segunda, sendo que as deliberações tomadas pelos titulares dos CRI Seniores nas referidas assembleias obrigarão a todos os titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretroatável, para todos os fins e efeitos de direito.

12.1.1. São exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, ou que afetam, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI Seniores: (i) remuneração e amortização dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da assembleia geral dos titulares dos CRI; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vii) diminuição da Subordinação prevista neste Termo, em prejuízo dos titulares dos CRI Seniores; (viii) demais obrigações e deveres dos titulares dos CRI Subordinados, entre outros.

12.1.2. É vedado às assembleias gerais referidas no item 12.1, acima, no entanto, deliberar pelo aumento da Subordinação prevista neste Termo, em prejuízo dos titulares dos CRI Subordinados. Nesta hipótese, as assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre tal matéria somente serão convocadas e essa matéria somente será deliberada pelos titulares dos CRI Subordinados, conforme os quóruns e demais disposições previstos nesta cláusula décima segunda.

12.1.3. Resgatados todos os CRI Seniores, as assembleias gerais dos titulares dos CRI passarão a ser convocadas e as matérias nelas discutidas passarão a ser deliberadas somente pelos titulares dos CRI Subordinados, de acordo com os mesmos quóruns e demais disposições previstos neste Termo.

12.1.4. As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos titulares dos CRI da respectiva série, conforme os quóruns e demais disposições desta cláusula décima segunda. Em caso de dúvida sobre



a competência exclusiva da assembleia geral dos titulares de CRI de cada série, prevalece o disposto no item 12.1, acima.

12.2. Respeitado o disposto no item 12.1 e seus subitens, acima, os titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos CRI.

12.3. A assembleia geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela CVM;
- c) pela Emissora; ou
- d) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuem o direito de voto conforme item 12.1 e seu subitens, acima.

12.4. A convocação da assembleia geral dos titulares dos CRI far-se-á mediante envio de correspondência a cada um dos titulares dos CRI, com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuem o direito de voto conforme item 12.1 e seu subitens, acima.

12.5. A presidência da assembleia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou

- b) ao titular de CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes que possuem direito de voto conforme item 12.1 e seus subitens, acima.

12.6. Sem prejuízo do disposto no item 12.7, 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.

12.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.8. Para os fins deste Termo, as deliberações em assembleia geral serão tomadas por titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, observado o disposto no item 12.9 e seu subitem 12.9.1, abaixo.

12.8.1. Respeitado o disposto no item 12.1 e seus subitens, acima, cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

12.9. Sem prejuízo do disposto no item 12.1 e seus subitens, acima, para efeito de cálculo de quaisquer dos quoruns de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

12.9.1. Também deverão ser excluídos do cálculo do quorum de deliberação da assembleia geral: (i) os votos em branco; e (ii) os votos dados por titulares de CRI em conflito de interesses, como aqueles emitidos pela Cedente enquanto titulares dos CRI Subordinados, ressalvada a hipótese em que estas sejam as únicas titulares dos CRI Subordinados.



12.10. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os quoruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

12.11. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos titulares dos CRI a que comparecerem todos os titulares dos CRI que tenham direito de voto nos termos do item 12.1 e seus subitens, acima, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quoruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, empresa de medição de obra, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada,

questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;

- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade das Devedoras ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade; e
- f) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo.

13.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997 e do item 9.5 deste Termo, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

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

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1, acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo mas não se limitando àqueles mencionados no item 14.1, abaixo.

13.3.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais

necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea "b" do item 13.3, acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos titulares dos CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos contra os Devedores, as Cedentes ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo e do Contrato de Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Serão de responsabilidade dos titulares de 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 de CRI:

(f) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

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

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

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

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

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

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

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

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

(ii) IOF:

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de



janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 6% (seis por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 7.330/2010. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

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

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

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

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

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

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




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

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

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/2009, revogado em decorrência da anterior declaração de Inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital nos jornais em que a Emissora publica seus atos societários.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes deste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Sempre que solicitada pelos titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.

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

17.3. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram e atestaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo, ressalvadas as observações constantes deste Termo.

17.4. Serão de responsabilidade do investidor todos os impostos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando que este não deve considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o investimento em CRIs, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá enquanto titulares de CRIs:

a) Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte - IRFF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 6 meses: alíquota de 22,5%; (b) de 6 a 12 meses: alíquota de 20%; (c) de 12 a 24 meses: alíquota de 17,5% e (d) mais de 24 meses: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o Investidor efetuou o investimento, até a data do resgate;

b) O IRF retido, na forma descrita no subitem acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL;

c) Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, 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 em separado do imposto;

d) Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04;

e) Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº. 2.689, de 26 de janeiro de 2000), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. No caso de investidor domiciliado em país com

tributação favorecida (paraíso fiscal), serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não financeiras domiciliadas no Brasil.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES

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

Para a Emissora:

CIBRASEC COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO
Avenida Paulista, 1439 - 2ª SL - São Paulo - SP - CEP 01311.200
At.: Departamento Jurídico
Telefone: 55 11 3266.3223
Fax: 55 11 3266.3229
Correio eletrônico: cibrasec@cibrasec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205 - Barra da Tijuca
CEP 22631-000 - Rio de Janeiro, RJ
At.: Sr. Gustavo Dezouart
Tel.: (21) 3514-0000
Fax: (21) 3514-0099
E-mail: gustavo@oliveiratrust.com.br e agente@oliveiratrust.com.br

Para a Brookfield:

BROOKFIELD RIO DE JANEIRO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 2, 6º andar e salas 703 a 706, parte, Centro
Empresarial Mario Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, CEP 22640-102
At.: Leonardo Iunes
Telefone: 21 3823 7618
Correio eletrônico: leonardo.iunes@br.brookfield.com

18.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS

19.1. 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 aos Devedores e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Os principais fatores de risco a serem considerados pelo potencial investidor, antes de subscrever ou adquirir os CRI, estão listados abaixo:

- a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra os Devedores e contra a BRJ, correspondentes aos saldos das Promessas de Compra e Venda e da CCB, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do recebimento das quantias devidas em função das Promessas de Compra e Venda, da CCB, e, no futuro, das Escrituras de Compra e Venda, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-

financeira dos Devedores, como aqueles descritos nesta Seção poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

- b) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação, liquidação ou amortização dos pagamentos: A ocorrência de eventos de pagamento voluntário antecipado pelos Devedores e/ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos das Promessas de Compra e Venda, da CCB, e, no futuro, das Escrituras de Compra e Venda, acarretará o pré-pagamento dos Créditos Imobiliários e, por consequência, o pré-pagamento parcial ou total dos CRI.

Adicionalmente, nas hipóteses previstas nos itens 6.2. e seguintes do Termo de Securitização, referente aos gatilhos, os recursos dos pagamentos e pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários serão utilizados na amortização extraordinária dos CRI Seniores. Desta forma, caso ocorra qualquer uma das situações de pré-pagamento mencionadas acima, os investidores poderão ter seu horizonte de remuneração no investimento reduzido.

- c) Riscos decorrentes dos negócios e da situação patrimonial e financeira da Brookfield: A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

- níveis de emprego;
- crescimento populacional;
- confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;
- disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais;
- disponibilidade de empréstimos para construção e aquisição de imóveis;
- disponibilidade de propriedades para locação e venda; e
- condições de revenda no mercado imobiliário.

Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Caso ocorram mudanças adversas