

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 150ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA**

CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 02.105.040/0001-23

SP

1

ÍNDICE

PARTES	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	12
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	14
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	17
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO	18
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI	21
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA	22
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIA	25
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	29
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO	31
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	37
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLÉIA GERAL	38
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	40
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	43
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE	48
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO	48
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: RISCOS	48
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: DISPOSIÇÕES GERAIS	51
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: NOTIFICAÇÕES	52
CLÁUSULA VIGÉSIMA: DESDOBRAMENTO DOS CRI	52
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: ARBITRAGEM	53

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.105.040/0001-23, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1439, 2ª Sobreloja, Bela Vista, CEP 01311-200, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Emissora”); e

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., sociedade anônima, 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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Agente Fiduciário”) (a Emissora, o Agente Fiduciário e os investidores que vierem a subscrever ou adquirir os CRI doravante denominados, quando em conjunto, como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”);

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo de Securitização”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI da 150ª série da 2ª emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/1997, a Instrução CVM 476 e Instrução CVM 414 e as cláusulas abaixo redigidas.

CLÁUSULAS

1.1 CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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

“Agente de Medição”:	Renta Gerenciamento Ltda.;
----------------------	----------------------------

"Agente de Cobrança":	Instituição responsável pelas atividades de cobrança e administração dos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas Cédulas de Crédito Imobiliário, conforme estabelecido na Escritura de Emissão;
"Boletins de Subscrição":	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta dos CRI;
"CCI":	Cédulas de Crédito Imobiliário, fracionárias, emitida pela GBT sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, para representar, conjuntamente, a totalidade dos Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão;
"CCI-A":	Cédula de Crédito Imobiliário nº 001 Série A, representativa de parte dos Créditos Imobiliários, referentes aos pagamentos previstos para serem realizados pelo Consórcio Datacenter até o 83º mês de vigência dos Contratos de Co-Location, conforme cronograma de pagamentos constante do anexo IV-A da Escritura de Emissão;
"Cetip":	Cetip S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;
"Complexo Datacenter":	Conjunto de áreas e instalações a ser edificado no Imóvel para instalação de infra-estrutura de Tecnologia da Informação e de Telecomunicações do Consórcio Datacenter, nos termos e especificações definidos nos contratos de Parceria Público-Privada;
"Concorrência Consórcio Datacenter":	Procedimento Licitatório de nº 2009/001, vencido pela GBT, formalizado pela celebração dos contratos de Parceria Público-Privada, na modalidade de concessão administrativa, nos termos

	da Lei nº11.079 de 30/12/2004, em que a GBT arrendou o Imóvel com a finalidade de edificação e posterior prestação dos serviços de manutenção, gerenciamento e operação de infra-estrutura predial do Complexo Datacenter, a ser por ela mantido em funcionamento com, no mínimo, os níveis de desempenho determinados nos contratos de Parceria Público Privada, pelo prazo de 15 (quinze) anos contados da data de assinatura do termo de aceitação da edificação do Complexo Datacenter;
“Condição Suspensiva”:	Constitui condição suspensiva da eficácia do Contrato de Cessão a obtenção de autorização expressa manifestada pelo Consócio Datacenter quanto à realização da cessão dos Créditos Imobiliários;
“Consórcio Datacenter”:	Consórcio firmado pelo Banco do Brasil S.A, sociedade de economia mista, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 00.000.000/0001-91 e pela Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04;
“Conta Centralizadora”:	Conta corrente nº 296.862-2, Agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos e onde serão mantidos todos os demais recursos integrantes do Patrimônio Separado;
“Contrato de Cessão”:	Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, firmado em 27/01/2011, entre a GBT e a Emissora, por meio do qual parte dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI-A, foram cedidos pela GBT à Emissora, entre outras avenças;
“Contrato de Distribuição”:	Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 150ª Série da 2ª Emissão da Emissora, firmado nesta data entre a Emissora e o Coordenador Líder, por

	meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública dos CRI nos termos da Instrução CVM 476;
"Contratos de Co-Location":	O "Contrato de PPP - Co-Location Banco" nº 2010/85580188 firmado com o Banco do Brasil S.A. e o "Contrato de PPP - Co-Location Caixa" nº 1611/2010 firmado com a Caixa Econômica Federal, contratos de Parceria Público-Privada, nos termos da Lei nº 11.079 de 30/12/2004, celebrados no âmbito da Concorrência Consórcio Datacenter;
"Contrato de Fiança":	Instrumento Particular de Contrato de Fiança celebrado em 27/01/2011 por meio do qual os acionistas da GBT outorgaram fiança ao cumprimento das Obrigações Garantidas;
"Coordenador Líder":	Banco Bradesco BBI S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, estabelecida na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º Andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93;
"Condições Precedentes":	Condições a serem atendidas para início do pagamento do Valor da Cessão, descritas no item 2.3 do Contrato de Cessão;
"Créditos Imobiliários":	Os créditos relativos ao ressarcimento aos investimentos realizados para a edificação do Complexo Datacenter, a serem pagos pelo Consórcio Datacenter, à GBT, de acordo com o cronograma previsto na cláusula 19 dos Contratos de Co-Location;
"CRI":	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 150ª Série da 2ª Emissão, emitidos pela Emissora com lastro na CCI-A, acima definida, representativa de parte dos Créditos Imobiliários, por meio da celebração deste Termo de Securitização, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Vencimento":	22/12/2017, data prevista para o pagamento final do valor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI-A;

"Data de Retomada dos Pagamentos":	Data em que serão reiniciados os pagamentos do Valor da Cessão após ocorrência de Suspensão dos Pagamentos, em decorrência de a Cedente ter sanado Evento de Atraso nas Obras;
"Desembolsos":	Pagamentos do Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI-A, a serem realizados até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao de referência, conforme Relatório de Medição de Obra a ser enviado pelo Agente de Medição às Partes até o dia 5 (cinco) de cada mês;
"Dia Útil":	Todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;
"Documentos da Operação":	Os Contratos de Co-Location, o Contrato de Cessão, a Escritura de Emissão, o Contrato de Fiança, o presente Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição e os Boletins de Subscrição dos CRI, quando mencionados em conjunto;
"Emissão":	A presente 150ª série da 2ª emissão de CRI da Emissora;
"Escritura de Emissão":	Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, nesta data, entre a GBT e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI-A foi emitida pela GBT para representar parte dos Créditos Imobiliários, estando sua via original sob a custódia da Instituição Custodiante;
"Evento de Atraso nas Obras":	Será considerado evento de atraso nas obras a hipótese de a edificação do Complexo Datacenter estar paralisada ou atrasada com relação ao seu cronograma físico-financeiro por prazo cumulativo igual ou superior a 30 (trinta) dias, atraso esse devidamente atestado pelo Relatório de Medição de Obra, abaixo definido, e divulgado pelo Agente de Medição, como atraso da data prevista para conclusão da edificação do Complexo Datacenter;
"Eventos de Inadimplemento":	São os eventos de inadimplemento previstos no Contrato de Cessão, sendo considerados eventos de inadimplemento as hipóteses relacionadas no anexo II ao presente Termo de

	Securitização;
"Fiadoras":	As acionistas da GBT, quais sejam BVA Investimentos Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 05.064.278/0001-46, G.C.E S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.275.229/0001-52 e TERMOESTE S.A. - Construções e Instalações, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.216.521/0001-06, conforme qualificadas no Contrato de Fiança;
"Garantias":	Constituem garantias ao presente CRI (i) a Fiança prestada pelos acionistas da GBT, mediante a celebração, nesta data, do Contrato de Fiança, (ii) o Seguro de Término de Obras, conforme abaixo definido, e (iii) o Regime Fiduciário;
"GBT" ou "Cedente":	GBT S.A. - Concessionária de Infra-Estrutura Predial e de Serviços de TI, companhia aberta, com sede na Cidade de Brasília, Distrito Federal, no SEP/S, Quadra 707/907, Bloco C, Lote E, Sala 417, CEP 70390-078 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.738.966/0001-47, empresa vencedora da Concorrência Consórcio Datacenter;
"IGP-DI":	Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna, publicado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Imóvel":	Imóvel objeto da matrícula nº 109.618 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Brasília, Distrito Federal de propriedade do Banco do Brasil S.A., arrendado a GBT conforme Contrato de Arrendamento do Terreno nº 2010/85580189, onde será desenvolvido o Datacenter;
"Instituição Custodiante":	Oliveira Trust S.A., qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Investidor(es)" ou "Titular(es) dos CRI":	Os subscritores ou adquirentes dos CRI emitidos nos termos da presente Emissão;
"Instrução CVM 414":	Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Instrução CVM 476":	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"Lei nº 9.514/1997":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e alterações posteriores;

"Lei nº 10.931/2004":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004 e alterações posteriores;
"Notificação de Suspensão":	Notificação que deverá ser encaminhada pela Emissora à Cedente em até 5 (cinco) dias a contar da data em que a Emissora tenha tomado conhecimento do Evento de Inadimplimento ou do Evento de Atraso de Obras, comunicando acerca da Suspensão de Pagamentos;
"Obrigações Garantidas":	Todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela GBT conforme definido na cláusula primeira do Contrato de Fiança celebrado em 27/01/2011;
"Parceria Público Privada" ou "PPP":	Contratos de Parceria Público-Privada, firmados nos termos da Lei nº 11.079 de 30/12/2004;
"Patrimônio Separado":	Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário (i) por parte dos Créditos Imobiliários representados pela CCI-A submetidos ao regime patrimonial instituído pela emissora dos CRI nos termos do Art. 9º da Lei n.º 9.514/97, (ii) pelos recursos provenientes da liquidação dos Créditos Imobiliários, enquanto detidos pela Emissora, (iii) pelos créditos da Emissora contra instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, decorrentes do depósito ou aplicação dos recursos mencionados no item (ii). Esses bens e direitos são destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime patrimonial instituído pela Emissora, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº. 9.514/97;
"Prazo de Colocação":	O prazo de colocação dos CRI se encerrará com a colocação de todos os CRI, conforme definido no Contrato de Distribuição;
"Prêmio":	O prêmio de 2,0% (dois por cento) sobre o saldo devedor atualizado do CRI a ser pago nas hipóteses de Recompra Compulsória e de Recompra Facultativa, conforme disposto na Cláusula Sexta deste Termo de Securitização;
"Recompra Compulsória":	Nos termos do Contrato de Cessão, verificada a ocorrência de qualquer Evento de Inadimplimento, a GBT deverá recomprar a

	CCI-A, mediante pagamento do Valor de Recompra, no prazo de até 10 (dez) dias, contados da notificação que neste sentido vier a receber da Emissora;
"Recompra Facultativa":	Nos termos Contrato de Cessão, foi facultado a GBT promover a recompra antecipada total facultativa da CCI-A, mediante pagamento do Valor de Recompra, no prazo de até 10 (dez) dias, contados da notificação da GBT à Emissora manifestando interesse em recomprar os Créditos Imobiliários representados pela CCI-A;
"Regime Fiduciário":	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre parte dos Créditos Imobiliários representados pela CCI-A, e Garantia, incluindo a Conta Centralizadora, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado, que os segrega do patrimônio da Emissora até o pagamento integral dos respectivos CRI, isentando os de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
"Relatório de Medição de Obra":	Relatório elaborado pelo Agente de Medição contendo as informações relativas ao andamento da edificação do Complexo Datacenter, bem como um comparativo entre o previsto no cronograma de construção da edificação do Complexo Datacenter e o executado, devendo ainda apontar expressamente eventual atraso do cronograma de construção;
"Suspensão de Pagamentos":	Caso ocorra Evento de Atraso nas Obras ou Evento de Inadimplemento, os Desembolsos serão suspensos pela Emissora. A Suspensão dos Pagamentos ocorrerá de forma automática, independente de qualquer comunicação prévia à Cedente, a partir do primeiro dia em que restar caracterizado o Evento de Atraso nas Obras e/ou Evento de Inadimplemento;
"Valor da Cessão":	Pela Cessão de Créditos, a Emissora pagará à Cedente o valor de R\$ 204.906.277,87 (duzentos e quatro milhões, novecentos e seis mil, duzentos e setenta e sete reais e oitenta e sete centavos)

	("Valor da Cessão"), apurado a partir da dedução do Valor dos Créditos Imobiliários, do deságio de R\$ 54.320.751,76 (cinquenta e quatro milhões, trezentos e vinte mil, setecentos e cinquenta e um reais e setenta e seis centavos) e das despesas de R\$ 165.331,72 (cento e sessenta e cinco mil, trezentos e trinta e um reais e setenta e dois centavos) a ocorrerem no prazo antecipadas à Emissora pela Cedente, ambos calculados à taxa de desconto de 8,35% a.a. (oito vírgula trinta e cinco por cento ao ano), observados os termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão;
"Valor dos Créditos Imobiliários Cedidos":	O valor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI-A é de R\$ 259.392.361,36 (duzentos e cinquenta e nove milhões, trezentos e noventa e dois mil, trezentos e sessenta e um reais e trinta e seis centavos), conforme cronograma de pagamentos da CCI-A objeto do Anexo I ao Contrato de Cessão, devendo ser acrescido, durante o prazo da edificação do Complexo Datacenter, da atualização monetária e dos demais encargos incidentes, na forma da Cláusula 19 dos Contratos de Co-location;
"Valor Líquido da Cessão":	Pela cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI-A, a Emissora pagará à GBT o valor líquido de R\$200.263.965,79 (duzentos milhões, duzentos e sessenta e três mil, novecentos e sessenta e cinco reais e setenta e nove centavos), correspondente ao Valor de Cessão deduzido das despesas e demais custos oriundos da Operação de responsabilidade da Cedente, nos termos do item 2.2.1 do Contrato de Cessão; e
"Valor de Recompra":	O valor necessário para a liquidação dos CRI, conforme item 6.1.1 deste Termo de Securitização, na data da Recompra Compulsória ou Recompra Facultativa, ou ainda nas hipóteses de rescisão do Contrato de Cessão por não cumprimento das condições precedentes, em todos os casos acrescido do Prêmio.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da CCI-A aos CRI da 150ª série de sua 2ª emissão, conforme as características descritas na cláusula terceira, abaixo.

2.2. A Emissora declara que foram vinculados, pelo presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários representados pela CCI-A, com valor nominal total de R\$ 259.392.361,36 (duzentos e cinquenta e nove milhões, trezentos e noventa e dois mil, trezentos e sessenta e um reais e trinta e seis centavos), cuja titularidade foi obtida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão, em 27/01/2011.

2.3. A CCI-A, representativa de parte dos Créditos Imobiliários, foi emitida pela GBT sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/2004 e da Escritura de Emissão.

2.3.1. Nos termos e condições firmados na Escritura de Emissão, a Emissora foi nomeada Agente de Cobrança, passando a ser a única e exclusiva responsável pela cobrança e administração dos pagamentos da totalidade dos Créditos Imobiliários.

2.3.2. A Escritura de Emissão encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004.

2.3.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante da CCI-A, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/2004, através da declaração que constitui o anexo III a este Termo de Securitização ("Anexo III").

2.4. Pela aquisição da CCI-A, a Emissora pagará à GBT o Valor Líquido da Cessão, na forma e condições do item 2.2 e subitens do Contrato de Cessão, sendo os Desembolsos do Valor Líquido da Cessão realizados mensalmente, em consonância com o andamento da edificação do Complexo Datacenter, sempre por período vencido de obra, observado o cronograma físico-financeiro constante como Anexo II do Contrato de Cessão. Não obstante o aqui estabelecido, o início

dos Desembolsos depende do atendimento cumulativo das Condições Precedentes discriminadas no item 2.3 do Contrato de Cessão.

2.5. Uma vez implementadas as Condições Precedentes, a efetivação de cada Desembolso será realizada até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao de referência, conforme Relatório de Medição de Obra a ser enviado pelo Agente de Mediação à Emissora e a GBT até o dia 5 (cinco) de cada mês.

2.6. O Valor Líquido da Cessão deverá ser destinado pela GBT, exclusivamente, ao pagamento do custo de edificação do Complexo Datacenter, nos termos e condições estabelecidos no Contrato de Cessão.

2.7. Caso seja constatado Evento de Atraso nas Obras ou Evento de Inadimplemento ocorrerá a Suspensão dos Pagamentos, de forma automática, independente de qualquer comunicação prévia à GBT, a partir do primeiro dia em que restar caracterizado o Evento de Atraso de Obras ou o Evento de Inadimplemento.

2.7.1. A Suspensão dos Pagamentos deverá ser comunicada à Cedente mediante Notificação de Suspensão a ser enviada à GBT no prazo de até 5 (cinco) dias da data em que a Emissora tenha tomado conhecimento do Evento de Inadimplemento ou do Evento de Atraso de Obras.

2.7.2. Decorridos 45 (quarenta e cinco) dias da data da Suspensão dos Pagamentos sem que o Evento de Atraso nas Obras que ocasionou a Suspensão dos Pagamentos tenha sido sanado pela Cedente, será convocada Assembléia Geral dos titulares dos CRI para deliberação se referido atraso configura ou não Evento de Inadimplemento. Caso os titulares dos CRI deliberem pela caracterização do Evento de Atraso de Obras como hipótese de Evento de Inadimplemento estará configurado evento de Recompra Compulsória, conforme definido no Item 3.4 do Contrato de Cessão, e a Emissora estará autorizada a utilizar o valor remanescente do Valor da Cessão para pagamento proporcional do Valor de Recompra, observados todos os termos e condições estabelecidos neste Termo de Securitização, incluindo o pagamento do Prêmio aplicado sobre o saldo devedor atualizado do CRI no momento do pré-pagamento, sendo certo que, o pagamento do valor remanescente para

Recompra Compulsória, caso a Cedente não o efetue espontaneamente em até 15 (quinze) dias da notificação recebida da Emissora neste sentido, será complementado pela excussão das Garantias.

2.8. Conforme estabelecido no Contrato de Cessão, um Evento de Atraso nas Obras não dará ensejo à Recompra Compulsória dos CRI ou à excussão das Garantias previstas na cláusula oitava adiante, até que tal Evento de Atraso nas Obras caracterize-se como um Evento de Inadimplemento.

2.9. Uma vez caracterizado um Evento de Atraso nas Obras, e caso a GBT tenha posteriormente sanado tal atraso, com a readequação da data prevista para conclusão da edificação do Complexo Datacenter à data inicialmente prevista no cronograma físico-financeiro constante do Anexo II no Contrato de Cessão, esta poderá notificar a Emissora de tal fato, que será comprovado através de vistoria a ser realizada pelo Agente de Medição nos 5 (cinco) dias subsequentes ao recebimento de referida notificação, às expensas da GBT. Uma vez comprovado que a edificação do Complexo Datacenter encontra-se em consonância de datas com o cronograma físico-financeiro, a Emissora deverá realizar, no prazo de até 5 (cinco) dias contados da data de verificação do andamento da edificação pela Emissora, os pagamentos suspensos. A partir da Data de Retomada dos Pagamentos, a Emissora deverá novamente observar o cronograma de Desembolsos previsto no Contrato de Cessão. Caso o atraso ou paralização na edificação do Complexo Datacenter acarrete, de qualquer maneira, majoração no custo de construção, essa eventual diferença será suportada exclusivamente pela GBT, não havendo qualquer ajuste no Valor da Cessão.

2.10. Constitui Condição Suspensiva à eficácia do Contrato de Cessão a obtenção de autorização expressa manifestada pelo Consócio Datacenter quanto a realização da cessão dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

- a) Emissão: 2ª;
- b) Série: 150ª;
- c) Quantidade de CRI: 609 (seiscentos e nove);
- d) Valor Global da Série: R\$ 204.906.277,59 (duzentos e quatro milhões, novecentos e seis mil, duzentos e setenta e sete reais e cinquenta e nove centavos), na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 336.463,51 (trezentos e trinta e seis mil, quatrocentos e sessenta e três reais e cinquenta e um centavos), na Data de Emissão;
- f) Prazo Total: 83 (oitenta e três) meses;
- g) Prazo de Amortização: 57 (cinquenta e sete) meses;
- h) Atualização Monetária: de acordo com a variação acumulada do IGP-DI, calculada conforme o disposto na cláusula quinta, abaixo;
- i) Juros Remuneratórios: Taxa anual de 8,35% (oito inteiros e trinta e cinco décimos), calculados conforme o disposto na cláusula quinta, abaixo;
- j) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensalmente a partir de 22/04/2013, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização ("Anexo I"). Os juros devidos em cada Data de Pagamento até 22/03/2013 serão mensalmente incorporados ao Valor Nominal Unitário;
- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Garantia Flutuante: Não;
- m) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- n) Data de Emissão: 27/01/2011;
- o) Local de Emissão: São Paulo - SP;
- p) Data de Vencimento Final: 22/12/2017;
- q) Curva de Amortização: variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I deste Termo ("Anexo I").

3.2. Os CRI serão depositados para negociação na Cetip e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476.

3.3. Os CRI serão objeto de oferta, em conformidade com a Instrução CVM 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476 e na Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e das Capitais

("ANBIMA") 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 ("Oferta").

3.3.1. A Oferta é destinada apenas a Investidores que atendam às características de investidor qualificado, nos termos do disposto no artigo 4º da Instrução CVM 476 e do disposto no artigo 109 da Instrução CVM nº 409/2004, 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 409/2004 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da Oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Investidores Qualificados").

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI da presente Oferta 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 Qualificados, devendo estes por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- a) a Oferta não foi registrada na CVM e na ANBIMA; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, conforme previstos no item 3.5 abaixo.

3.4. A Oferta será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores Qualificados, ou conforme dispuser o Contrato de Distribuição.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores ou por outro meio admitido pela CVM em

caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM 476.

3.4.2. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses contados 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-o semestralmente até o seu encerramento.

3.5. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta, 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 400/2003 e apresente prospecto da Oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

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

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados em moeda corrente nacional na forma do subitem 4.1.1, abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da atualização monetária e dos juros remuneratórios, conforme item 3.1 acima, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante a Data de Emissão e a efetiva integralização ("Preço de Integralização").

4.1.1. Os CRI poderão ser subscritos por Investidores durante todo o Prazo de Colocação, com a assinatura do competente Boletim de Subscrição, e a integralização ocorrerá

durante o Prazo de Colocação, definido no Contrato de Distribuição, na data informada pela Emissora no Boletim de Subscrição ("Data de Integralização"), devendo o Investidor Qualificado que houver subscrito o CRI integralizá-lo na data prevista no respectivo Boletim de Subscrição, pelo preço de integralização determinado no item 4.1, acima. O Boletim de Subscrição também irá prever, observado o Prazo de Colocação, uma outra data para integralização dos CRI, caso até a Data de Integralização não tenha sido distribuída a totalidade dos CRI.

4.2. A integralização dos CRI será realizada via Cetip e os recursos serão depositados na Conta Centralizadora.

CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. O Valor Nominal Unitário será atualizado pela variação acumulada do IGP-DI, aplicado anualmente no mês de abril ou, caso ocorra atraso ou antecipação na data prevista para conclusão das obras, no mês da assinatura do Termo de Aceitação da Edificação, nos termos dos Contratos de Co-Location ("Mês de Atualização"), calculado da seguinte forma:

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

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

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

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

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

Onde:

NI_k = Número índice do IGP-DI do segundo mês imediatamente anterior ao Mês de Atualização.

NI_{k-1} = Número índice do IGP-DI do segundo mês imediatamente anterior ao último Mês de Atualização.

5.1.1. Exclusivamente para fins de apuração do Valor Nominal Unitário desde a Data de Emissão até abril de 2013, ou, caso ocorra atraso ou antecipação na entrega da obra, até a data da obtenção Termo de Aceitação da Edificação, conforme o caso, a atualização monetária do CRI deverá ocorrer mensalmente conforme a fórmula abaixo:

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

NI_{n-1} = Número índice do IGP-DI do segundo mês imediatamente anterior ao mês de referência da apuração ("Mês de Referência").

NI_{n-2} = Número índice do IGP-DI do terceiro mês imediatamente anterior ao Mês de Referência.

5.1.2. Exclusivamente para o mês de fevereiro de 2011 não haverá atualização monetária do CRI.

5.1.3. Caso, na data da atualização para fins de apuração do valor de liquidação antecipada ou do valor da amortização extraordinária, o número-índice do IGP-DI pertinente ainda não esteja disponível para cálculo, será utilizada a última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA da variação percentual do índice, para o Mês de Referência, divulgada com 4 (quatro) casas decimais. A referida projeção somente será utilizada até a divulgação do número índice correspondente, utilizando-se a seguinte fórmula:

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

NI_k = Número índice do IGP-DI do mês imediatamente anterior ao Mês de Referência.

NI_{k-1} = Valor do número-índice do IGP-DI do mês anterior ao mês “k”.

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

5.1.3.2. O número índice do IGP-DI, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando-se idêntico número de casas decimais, conforme divulgadas pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

5.2. Cálculo dos juros:

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

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

SDa = Conforme sub-item 5.1 acima.

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

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

$i = 8,35$ (oito inteiros e trinta e cinco centésimos)

dcp = Número de dias corridos entre a data de emissão ou Data de Aniversário Mensal, conforme abaixo definido, anterior e a data de atualização.

dct = Número de dias corridos existentes entre a Data de Emissão e a primeira Data de Aniversário Mensal, ou entre a Data de Aniversário Mensal anterior e a próxima Data de Aniversário Mensal.

5.2.1. Para efeito do cálculo de juros, considera-se a Data de Aniversário Mensal o dia 22 de cada mês.

5.3. Cálculo da Amortização Mensal

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

, 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 no item 5.1 acima.

Ta_i = i -ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 8 (oito) casas decimais de acordo com a tabela do Anexo II.

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

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

5.6. As datas de pagamento de quaisquer obrigações referentes ao CRI serão prorrogadas pelo número de dias necessários para assegurar que entre o dia do recebimento da última arrecadação referente aos Créditos Imobiliários e o pagamento de suas obrigações referentes ao CRI sempre decorra pelo menos 2 (dois) Dias Úteis.

CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

6.1. Em caso de qualquer forma de antecipação dos Créditos Imobiliários representados pela CCI-A, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária dos CRI, no mês subsequente ao do recebimento da antecipação, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário.

6.1.1. O Valor de Recompra, em decorrência de Recompra Compulsória, de Recompra Facultativa, ou ainda de rescisão do Contrato de Cessão por não cumprimento das Condições Precedentes, será calculado pelo valor do saldo devedor devidamente atualizado dos CRI, calculado à taxa de Juros Remuneratórios dos CRI, na data do evento, de forma *pro rata die*, acrescido do Prêmio.

6.2. Na hipótese de amortização extraordinária parcial dos CRI a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à CETIP uma nova curva de amortização de cada CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI-A, utilizados como lastro da Emissão.

6.3. Em qualquer dos casos acima, a amortização extraordinária dos CRI será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu Valor Unitário na data do evento.

6.4. Antecipação do Prazo de Obras: Na hipótese de antecipação da entrega da obra do Complexo Datacenter ("Antecipação do Prazo de Obra") e conseqüente antecipação do fluxo de pagamentos da CCI-A, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para realizar a amortização extraordinária dos CRI, no mês subseqüente ao da ocorrência do evento, na data de pagamento da amortização ordinária programada, observando o quanto previsto na Cláusula Quinta. Fica desde já esclarecido que, nesta hipótese, sobre as referidas amortizações extraordinárias decorrentes de antecipação de pagamentos dos créditos imobiliários em virtude de Antecipação do Prazo de Obra, não haverá a incidência e pagamento de Prêmio.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E DECLARAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, nos jornais em que costuma publicar seus atos societários, assim como prontamente informar 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 Titulares dos CRI 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 atualização monetária dos CRI;
- d) valor pago aos Titulares dos CRI no ano;

- e) data de vencimento final dos CRI;
- f) valor recebido dos Devedores; e
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI-A.

7.3. Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que tais documentos se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

7.4.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

7.4.1.1. Quanto aos Créditos Imobiliários representados pela CCI-A:

- a) a Emissora se responsabiliza pela existência, exigibilidade, certeza, conteúdo, exatidão, veracidade, legitimidade, validade e correta formalização dos Créditos Imobiliários e das Garantias, nos exatos valores e nas condições enunciadas no Contrato de Cessão;
- b) a cessão prevista no Contrato de Cessão operou-se plena e integralmente, sendo certo que, na presente data, encontra-se com efeitos suspensos até o cumprimento da Condição Suspensiva prevista no Contrato de Cessão;
- c) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao imóvel;

- d) nos exatos valores e nas condições enunciadas no Contrato Cessão, os Créditos Imobiliários representados pela CCI-A encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora em celebrar este Termo de Securitização;
- e) nas exatas condições enunciadas no Contrato de Cessão, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- f) observadas as disposições do Contrato de Cessão, a Emissora passou a ser legítima credora do Consórcio Datacenter;
- g) o Contrato de Cessão consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização e seus anexos;
- h) ressalvado o disposto na Concorrência Consórcio Datacenter e no Contrato de Cessão, não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora, em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar o Imóvel ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- i) a Emissora não oferece, na presente Emissão, direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Devedora e/ou da Cedente.

7.4.1.2. Quanto à Emissão:

- a) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- b) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;
- c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- d) esta Emissão, incluindo a aquisição da CCI-A, é legítima em todos seus aspectos, observadas as disposições do Contrato de Cessão;
- e) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável.

7.4.1.3. Quanto à CVM:

- a) sem prejuízo das demais leis e regulamentação vigente, obriga-se a cumprir, no que couber, os termos da Instrução CVM 476, em especial o disposto no Art. 17 da referida instrução.

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

7.5.1. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário cópia de toda documentação encaminhada à CVM e aos Titulares dos CRI, bem como informações pertinentes à Instrução CVM 476 e Instrução CVM 414, suas alterações e aditamentos, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados de seu envio.