

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 167ª E 168ª SÉRIES
DA 2ª EMISSÃO DA**

CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 02.105.040/0001-23



0017951



B

JP

ÍNDICE

I - PARTES.....	3
II - CLÁUSULAS.....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	11
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	14
CLÁUSULA QUARTA - DESTINAÇÃO DOS RECURSOS, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	17
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI	17
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO E CASCATA DE PAGAMENTOS	20
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	23
CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS.....	26
CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	27
CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO	28
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	32
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI	33
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	37
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	39
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE	43
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO.....	43
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS	43
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES.....	43
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS	44
CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	50
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DESDOBRAMENTO DOS CRI	50
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - ARBITRAGEM	51

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”;

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Grupo 514, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”.

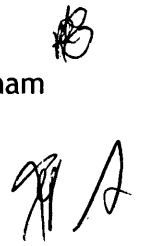
Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 167ª e 168ª Séries da 2ª Emissão da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 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 venham



a optar por financiar o saldo do preço de aquisição das Unidades, por meio da formalização de Escritura de Venda e Compra junto a Cedente, a alienação fiduciária das Unidades será constituída;

- “Aplicações Financeiras”:** As aplicações financeiras a serem realizadas pela Cedente, com os recursos mantidos na Conta Vinculada, de acordo com as especificações constantes do Contrato de Cessão;
- “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;
- “Cascata de Pagamentos”:** A ordem de prioridade nos pagamentos a ser observada para os CRI Seniores e os CRI Subordinados, descrita na Cláusula Sexta deste Termo;
- “CCI”:** 494 (quatrocentas e noventa e quatro) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais, emitidas pela Cedente, sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, cada qual representando a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes de cada uma das Promessas de Compra e Venda do Empreendimento;
- “Cedente”:** Brookfield Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.964.749/0001-30;
- “Cessão Fiduciária da Conta Vinculada e das Aplicações Financeiras”:** Cessão Fiduciária das Aplicações Financeiras e dos direitos que a Cedente titula, ou que venha a titular, em relação à Conta Vinculada (conforme abaixo definido), na qual ficará retido o Valor Retido;
- “CETIP”:** CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;
- “Conta Centralizadora”:** A conta corrente nº 296.880-0, Agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora. Os Créditos Imobiliários serão creditados em conta corrente de titularidade da Cedente, que providenciará a efetiva transferência para a

Conta Centralizadora, impreterivelmente, até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês subseqüente ao mês de competência das prestações previstas nas Promessas de Venda e Compra.

“Conta Vinculada”:

Conta nº 32.317-9, Agência 2373-6, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Cedente, cujo monitoramento e movimentação serão realizados pela Emissora;

“Conta Movimento”:

Conta nº 9803-5, Agência 2373-6, do Banco Bradesco S.A., de titularidade e livre movimentação da Cedente;

“Contrato de Cessão”:

Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, em 26 de setembro de 2011, entre a Cedente, a Emissora e a Fiadora, mediante o qual a Cedente cedeu os Créditos Imobiliários;

“Contrato de Distribuição”:

Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Primária, com Esforços Restritos de Colocação, sob o regime de Garantia Firme, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços, da 167ª e 168ª Séries da 2ª Emissão da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização, firmado em 26 de setembro de 2011, entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Cedente, para reger a forma de distribuição dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados;

“Créditos Imobiliários”:

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 das Unidades, mensalmente, atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nas respectivas Promessas de Venda e Compra, na periodicidade ali estabelecida, bem como a arcar com todos e quaisquer outros valores devidos pelos Devedores por força das Promessas de Compra e Venda, incluindo os acessórios, tais como juros, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais

encargos contratuais e legais previstos nas Promessas de Compra e Venda;

“CRI Seniores”:

São os CRI da 167ª Série da 2ª Emissão da Emissora;

“CRI Subordinados”:

São os CRI da 168ª Série da 2ª Emissão da Emissora;

“CRI”:

Em conjunto, os CRI Seniores e os CRI Subordinados;

“Critérios de Elegibilidade”:

a) Nenhuma parcela vencida e não paga dos Créditos Imobiliários;

b) Promessas de Compra e Venda devidamente formalizadas, com previsão de celebração e registro das Escrituras de Compra e Venda;

c) Prazo Remanescente Máximo das Promessas de Compra e Venda ou Escrituras de Compra e Venda, conforme o caso: 98 (noventa e oito) meses;

d) Nenhum ônus sobre as Unidades; e

e) Inexistência de apontamentos dos Devedores dos Créditos Imobiliários junto ao Serasa;

“Custo de Construção”:

O custo de construção do Empreendimento, que abrange a construção integral dos setores “A”, “B” e “C”, e o custo de infra estrutura do Setor “D”, conforme estabelecido no Cronograma Físico Financeiro, no valor de R\$100.428.713,62 (cem milhões, quatrocentos e vinte e oito mil, setecentos e treze reais e sessenta e dois centavos);

“Cronograma Físico-Financeiro”:

Cronograma Físico Financeiro das obras civis do Empreendimento constante do Anexo III do Contrato de Cessão;

“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Aniversário”:

O dia 26 de cada mês;

“Data de Emissão”:

26 de setembro de 2011;

“Devedores”:

Os promissários-compradores das Unidades;

- “Dia Útil”:** Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil;
- “Emissão”:** A presente 167ª e 168ª Séries, da 2ª Emissão de CRI da Emissora;
- “Empreendimento”:** O empreendimento denominado “One World Offices”, que está sendo desenvolvido pela Cedente no Lote 1 da Quadra 4.5/NO (2ª categoria) do PAL nº 40.481, localizado na Avenida 3 com a Avenida 6, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula n.º 159.401, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, RJ. O Empreendimento é dividido em 4 (quatro) setores, designados como “A”, “B”, “C” e “D”, de forma que a 1ª Fase corresponde aos Setores “A”, “B” e “C” (salas comerciais) e a 2ª Fase corresponde ao Setor “D” (lajes corporativas);
- “Escritura de Emissão”:** Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, em 26 de setembro de 2011, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas pela Cedente para representar os Créditos Imobiliários;
- “Fiadora”:** Brookfield Incorporações S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.700.557/0001-84;
- “Fiança”:** Fiança solidária prestada pela Fiadora em favor da Cedente, com renúncia expressa ao benefício de ordem e a outros benefícios previstos na legislação em vigor, para garantir o cumprimento dos Créditos Imobiliários, bem como das obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão. A Fiança extinguir-se-á automaticamente (i) quando total e eficaz cumprimento da totalidade das obrigações afiançadas; ou (ii) em relação a cada um dos Créditos Imobiliários, na ocorrência simultânea: (a) expedição do auto de conclusão das obras do Empreendimento, com a averbação da construção do Empreendimento na

respectiva matrícula no Serviço de Registro de Imóveis competente; (b) aprovação por empresa de auditoria a ser contratada pela Emissora, para verificação do enquadramento das Escrituras de Compra e Venda às seguintes condições, adicionalmente aos Critérios de Elegibilidade: I) LTV máximo de 75% (setenta e cinco inteiros por cento); II) As parcelas intermediárias não poderão ser superiores a 13 (trezes) vezes o valor das parcelas mensais; III) Nenhuma parcela vencida e não paga dos Créditos Imobiliários ; IV) Os 5 (cinco) maiores saldos devedores não poderão representar mais que 55% (cinquenta e cinco inteiros por cento) do saldo devedor de toda a carteira; V) Inexistência de apontamentos dos compradores das unidades residenciais junto ao Serasa e ao Banco Bradesco S.A.; VI) Formalização das Escrituras de Compra e Venda, que deverá ser registrada na respectiva matrícula, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data da especificação de condomínio, juntamente com a CCI averbada na matrícula e registrada junto à CETIP; e VII) Contratação de seguros, após a conclusão da obra, de Morte e Invalidez Permanente - MIP, e de Danos Físicos do Imóvel - DFI, sendo que tais custos deverão ser arcados pelos Devedores. Conforme previsto no Contrato de Cessão, os Créditos Imobiliários que não observarem as condições acima serão recomprados pela Fiadora, mediante amortização integral do saldo devedor do respectivo Crédito Imobiliário, acrescido de eventuais encargos em atraso devidamente atualizados;

“Garantias”:

Aquelas previstas no item 8.1 deste Termo;

“Hipoteca”:

A Hipoteca outorgada, nesta data, pela Cedente, por meio da Escritura Pública de Constituição de Hipoteca, para garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores, bem como pelo cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão;

- “IGP-M/FGV”:
Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas;
- “Instituição Custodiante”:
A Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, conforme acima qualificada;
- “Instrução CVM nº 28”:
Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme posteriormente alterada;
- “Instrução CVM nº 400”:
Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme posteriormente alterada;
- “Instrução CVM nº 409”:
Instrução da CVM nº 409 de 18 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada;
- “Instrução CVM nº 414”:
Instrução da CVM nº 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada;
- “Instrução CVM nº 476”:
Instrução da CVM nº 476 de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada;
- “Lei nº 6.404/1976”:
Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada;
- “Lei nº 10.931/2004”:
Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada;
- “Lei nº 9.514/1997”:
Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada;
- “LTV”:
A relação existente entre o valor do imóvel e o saldo devedor do respectivo crédito imobiliário;
- “Oferta Restrita”:
A oferta pública dos CRI objeto da Emissão, a ser realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476;
- “Patrimônio Separado”:
Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e Garantias, 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 à Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, quando do cumprimento das Condições Precedentes estabelecidas no item 2.7 do Contrato de Cessão;

“Promessas de Compra e Venda”:

Instrumentos Públicos ou Particulares de Promessa de Venda e Compra de Imóvel firmados entre a Cedente e os Devedores, tendo por objeto a promessa de venda e compra das Unidades;

“Regime Fiduciário”:

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, os quais serão transferidos mensalmente para a Conta Centralizadora, representados pelas CCI, e Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

“Seguros”:

Os seguros, durante a fase da construção do Empreendimento de: (i) seguro de performance das obras do Empreendimento, no montante mínimo equivalente a 70% (setenta por cento) do Custo de Construção, cuja seguradora deverá ser previamente aprovada pelo Coordenador Líder.; e (ii) seguro de riscos de engenharia e responsabilidade civil; a serem contratados pela Cedente nos termos do item 3.5 do Contrato de Cessão; e, após a conclusão da obra, de Morte e Invalidez Permanente - MIP, e de Danos Físicos do Imóvel - DFI, sendo que tais custos deverão ser arcados pelos Devedores, nos termos do item 7.5.5. do Contrato de Cessão;

“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 Cláusula Sexta deste Termo;

“Unidades”: As unidades imobiliárias do Empreendimento, as quais integram somente os setores “A” “B” e “C” do Empreendimento, objeto das Promessas de Compra e Venda, devidamente relacionadas no Anexo I e II do Contrato de Cessão;

“Valor Retido”: O valor de 30% (trinta por cento) do Custo de Construção, que ficará retido na Conta Vinculada.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI e cedidos à Emissora nos termos do Contrato 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 167ª e 168ª 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\$ 124.185.474,13, na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo I e no Anexo II deste Termo, sendo o montante de R\$ 105.557.653,01 relativos aos CRI Seniores e R\$ 18.627.821,12 aos CRI Subordinados.

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

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

2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato 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 à Cedente, após o atendimento das Condições Precedentes, o Preço de Aquisição, nos termos da cláusula segunda do Contrato de Cessão.

2.4.1. A Emissora liberará à Cedente, parcelas do Valor Retido, mediante transferência dos recursos depositados na Conta Vinculada na Conta Movimento, correspondentes a diferença entre o valor constante da Conta Vinculada, incluindo o rendimento das Aplicações Financeiras e o percentual de 30% (trinta) por cento do Custo de Construção remanescente, de acordo com o estabelecido no Cronograma Físico Financeiro.

2.4.1.1. Para os fins do subitem 2.4.1., acima, a medição e o acompanhamento dos percentuais de construção e do Custo de Construção remanescente, conforme Cronograma Físico Financeiro serão realizados, às expensas da Cedente, pelo Dexter Engenharia S/S Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o no 67.566.711/0001-07 (“Agente de Medição”).

2.4.2. Conforme previsto no Contrato de Cessão, o Preço de Aquisição poderá ser, respectivamente, acrescido ou deduzido dos pagamentos residuais Cedente e/ou dos pagamentos residuais Emissora.

2.4.3. Nos termos previstos no Contrato de Cessão, a Emissora poderá, a seu exclusivo critério e após a integralização de todos os CRI Seniores, efetuar o pagamento de parte do Preço de Aquisição à Cedente mediante dação em pagamento dos CRI Subordinados (“Dação em Pagamento”).

2.5. Os Créditos Imobiliários tem seu principal atualizado monetariamente de acordo com o índice, variação e periodicidade e acrescido das taxas de juros contratados nas Promessas de Compra e Venda. A gestão financeira e o relacionamento com os Devedores dos Créditos Imobiliários será realizada pela Cedente, na condição de mandatária da Emissora, até a

expedição do alvará de conclusão das obras do Empreendimento e, posteriormente a essa data, será realizado diretamente pela Emissora, por si ou por terceiros, prestadores de serviço, por ela contratados.

2.5.1. A Cedente, na qualidade de mandatária da Emissora, conforme mandato outorgado no Contrato de Cessão, poderá renegociar os Créditos Imobiliários com os respectivos Devedores, ressalvado que tal renegociação não deverá resultar em:

- a) qualquer redução do valor dos Créditos Imobiliários;
- b) qualquer alteração na taxa de juros ou no índice de correção monetária dos Créditos Imobiliários;
- c) insuficiência de recursos para o integral pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI;
- d) concessão de desconto dos juros, encargos moratórios e eventuais custos incorridos pelo inadimplemento do Crédito Imobiliário; e
- e) aumento do prazo de pagamento dos Créditos Imobiliários, de modo a prorrogar o pagamento dos Créditos Imobiliários em prazo superior a 30 (trinta) dias antes da data de vencimento final dos CRI, prevista na Cláusula Terceira deste Termo de Securitização.

2.6. Nos termos do item 3.7. da Escritura de Emissão, na hipótese de os Devedores optarem por pagar o saldo do preço de aquisição das respectivas Unidades mediante obtenção de financiamento imobiliário, junto a Cedente, para pagamento do saldo do preço de aquisição das respectivas Unidades, por meio da formalização de Contrato de Financiamento Imobiliário, Compra e Venda, Com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária do Imóvel em Garantia, a respectiva CCI representativa do Crédito Imobiliário será alterada no ambiente da CETIP, mediante aditamento à Escritura de Emissão, de modo que a referida CCI passe a refletir as novas características e garantias do Crédito Imobiliário, sendo que, nesta hipótese, as CCI cujas características tenham sido alteradas, estarão automaticamente vinculadas à presente Emissão



incluindo 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.

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:

CRI Seniores
1. Emissão: 2ª;
2. Série: 167ª;
3. Quantidade de CRI Seniores: 253;
4. Valor Global da Série: R\$ 84.556.731,49;
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 334.216,33;
6. Prazo de Amortização: 95 meses;
7. Índice de Atualização Monetária: IGP-M;
8. Juros Remuneratórios até 26 de setembro de 2014: 8,40000000 % ao ano;
9. Juros Remuneratórios após 26 de setembro de 2014: 8,40000000 % ao ano;
10. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal sendo o primeiro pagamento em 09 de dezembro de 2011;

CRI Subordinados
1. Emissão: 2ª;
2. Série: 168ª;
3. Quantidade de CRI Subordinados: 44;
4. Valor Global da Série: R\$ 14.921.776,32;
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 339.131,28;
6. Prazo de Amortização: 95 meses;
7. Índice de Atualização Monetária: IGP-M;
8. Juros Remuneratórios: até 26 de setembro de 2014: 8,40000000 % ao ano;
9. Juros Remuneratórios após 26 de setembro de 2014: 34,55482560 % ao ano;
10. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, sendo o primeiro pagamento em 09 de dezembro de 2011 observada a Cascata de Pagamentos descrita na Cláusula Sexta do presente Termo;

CRI Seniores

11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Conforme previsto no item 3.2, abaixo;
13. Data de Emissão: 26 de setembro de 2011;
14. Local de Emissão: São Paulo - SP;
15. Data de Vencimento Final: 26 de setembro de 2019;
16. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo III deste Termo ("Anexo III").

CRI Subordinados

11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: Conforme previsto no item 3.2, abaixo;
13. Data de Emissão: 26 de setembro de 2011;
14. Local de Emissão: São Paulo - SP;
15. Data de Vencimento Final: 26 de setembro de 2019;
16. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo IV deste Termo ("Anexo IV"), respeitada a Cascata de Pagamentos, abaixo definida.

3.2. Os CRI serão registrados para distribuição primária e negociação secundária, na CETIP 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, em moeda corrente nacional, pelos investidores, devendo os investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando, entre outros, 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 tal fato ser comunicado ao Coordenador Líder para que este envie 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.

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 pelo respectivo titular.

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 do Contrato de Cessão.

4.2. Observada a 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, conforme critérios da Cláusula Quinta a seguir.

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 o dia 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 de atualização com base no vencimento dos CRI Sênior e Subordinado;

NI_{n-2} = Valor do número índice do IGP-M do terceiro mês imediatamente anterior ao mês de atualização com base no vencimento dos CRI Sênior e Subordinado;

5.2. Cálculo dos juros:

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

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.