

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 222ª SÉRIE  
DA 2ª EMISSÃO DA**

**CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**

*Companhia Aberta*

CNPJ/MF nº 02.105.040/0001-23



## ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES .....	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	11
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO.....	15
CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI .....	18
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA E AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA DOS CRI .....	18
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	26
CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS E SEGURO .....	30
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	40
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI .....	41
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	43
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES/TITULARES DOS CRI .....	45
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE .....	50
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO .....	51
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS .....	51
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES .....	51
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS.....	52
CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.....	58
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - LEGISLAÇÃO E FORO .....	58

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

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

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 04, Sala 514, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

Firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 222ª Série da 2ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada e a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### II - CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

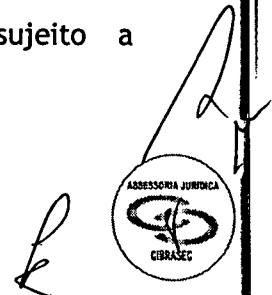
1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

**"Agente Fiduciário":** PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, qualificada no Preâmbulo do presente Termo.

- “Alienação Fiduciária de Imóvel”:** Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.2 abaixo.
- “Amortização Antecipada”:** Tem o significado que lhe é atribuído no item 5.7 abaixo.
- “Assembleia Geral”:** A assembleia geral de titulares dos CRI, a ser convocada e instalada de acordo com os termos da Cláusula Décima Segunda deste Termo.
- “CCI”:** Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pela Cedente por meio das Escrituras de Emissão de CCI, representando os Créditos Imobiliários.
- “Cedente”:** CASA BAHIA COMERCIAL LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Caetano do Sul, no Estado de São Paulo, na Av. Conde Francisco Matarazzo nº 100, Bairro Centro, CEP 09520-900, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.291.534/0001-67.
- “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”** Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.3 abaixo.
- “CETIP”:** CETIP S.A. - Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº230, 11º andar, CEP 20031-170.
- “Condições Precedentes”:** São as condições precedentes previstas no item 3.3 do Contrato de Cessão, as quais devem ser atendidas pela Cedente antes do

pagamento do preço de aquisição dos Créditos Imobiliários pela Emissora à Cedente.

- “Condição Resolutiva”:** Tem o significado que lhe é atribuído no item 2.4.1 abaixo.
- “Conta Centralizadora”:** Conta corrente nº 296.898-3, Agência 3395-2, mantida pela Securitizadora junto ao Banco Bradesco S.A. (nº 237), na qual o produto da liquidação dos Créditos Imobiliários será creditado pelos Locatários durante a vigência dos CRI, submetida ao regime fiduciário e patrimônio separado.
- “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”:** Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.2. abaixo.
- “Contrato de Cessão Fiduciária”:** Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.3. abaixo.
- “Contrato de Cessão”:** *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, firmado nesta data entre a Cedente e a Emissora, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora.
- “Contratos de Locação Vigentes”:** *Instrumentos Particulares de Contratos de Locação Comercial* por meio do qual a Cedente, na qualidade de locadora, formalizou a locação dos Imóveis de sua titularidade às respectivas Locatárias, na qualidade de locatárias.
- “Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva”:** *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóveis Não Residenciais com Cláusula Suspensiva e Outras Avenças*, por meio do qual a Cedente formalizou a locação dos Imóveis à Nova Locatária, estando os efeitos desta locação sujeito a implementação de condição suspensiva.


**“Contratos de Locação”:** Conjuntamente, os Contratos de Locação Vigentes e o Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva.

**“Créditos Imobiliários”:** Os créditos imobiliários decorrentes da obrigação assumida em caráter irrevogável e irretroatável pelos Locatários nos respectivos Contratos de Locação de que são parte, de realizar o pagamento do preço dos aluguéis mensais, na forma, prazos e demais condições estabelecidos nos respectivos Contratos de Locação e atualizado monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos respectivos Contratos de Locação, na periodicidade ali estabelecida, bem como todos e quaisquer outros créditos imobiliários devidos pelas Locatárias por força dos Contratos de Locação, 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 em cada um dos Contratos de Locação, pelo período compreendido entre 17 de julho de 2013 e 17 de julho de 2018.

**“CRI”:** Os certificados de recebíveis imobiliários da 222ª Série da 2ª 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 Emissão”:** 17 de julho de 2013.

**“Data de Integralização”:** Data de integralização de CRI, a ser informada no boletim de subscrição.

- “Data de Verificação”:** Tem o significado que lhe é atribuído no item 2.4.1 abaixo.
- “Dia Útil”:** Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil.
- “Documentos da Operação”:** Em conjunto, (i) as Escrituras de Emissão de CCI, (ii) o Contrato de Cessão, (iii) o presente Termo, (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, (v) o Contrato de Cessão Fiduciária, (vi) cada um dos Contratos de Locação; (vii) o “Contrato de Prestação de Serviços de Administração e Cobrança de Créditos Imobiliários” celebrado entre a Cessionária e a Cedente; e (viii) os boletins de subscrição dos CRI.
- “Emissão”:** A presente 222ª Série, da 2ª Emissão de CRI, da Emissora.
- “Escrituras de Emissão de CCI”:** Conjuntamente, o *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliários Fracionárias Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*, e o *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliários Integrais Sob a Forma Escritural e Outras Avenças*, firmados nesta data entre a Emissora e a Instituição Custodiante.
- “Garantias”:** Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1 deste Termo.
- “IGPM”:** Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
- “Imóveis”:** 12 (doze) imóveis objeto dos Contratos de Locação Vigentes.
- “Imóvel Onerado”:** Significa o imóvel de titularidade da Cedente alienado fiduciariamente em garantia em benefício da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, o qual

está matriculado sob o nº 9.473 junto ao 6º Cartório de Registro de Imóveis de Salvador - BA.

**“Indenização por Lucros Cessantes”:** Tem o significado que lhe é atribuído 8.4.1 abaixo.

**“Indenizações Adicionais”:** Tem o significado que lhe é atribuído 8.4.1 abaixo.

**“Instituição Custodiante”:** PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, qualificada no preâmbulo do presente instrumento.

**“Instituições Financeiras de Primeira Linha”:** Conjuntamente, o Banco do Brasil S.A., o Banco Bradesco S.A., o Banco Santander (Brasil) S.A., o Itaú Unibanco S.A., o Banco BTG Pactual S.A., a Caixa Econômica Federal e o HSBC Bank Brasil S.A. - Banco Múltiplo, bem como as demais instituições financeiras por eles controladas.

**“Instrução CVM nº 409”:** Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento.

**“Instrução CVM nº 476”:** Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos.

**“Instrução CVM nº 414”:** Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI.

**“Investimentos Permitidos”:** Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.1 abaixo.



- “Juros Remuneratórios”:** Tem o significado que lhe é atribuído no item 5.2 abaixo.
- “Lei das Sociedades por Ações”:** Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
- “Lei nº 9.514/1997”:** Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.
- “Locatários”:** Significam os locatários parte de cada um dos Contratos de Locação.
- “Medida Provisória nº 2.158-35/2001”:** Medida Provisória nº 2.158-35/2001, de 24 de agosto de 2001.
- “Nova Locatária”:** CAPITAL BRASILEIRO DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade empresária limitada com sede na Cidade de São Caetano do Sul, no Estado de São Paulo, na Rua João Pessoa n.º83, 5º andar, Centro, CEP 09520-010, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.602.484/0001-90, que figura como locatária no Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva.
- “Obrigações Garantidas”:** Sem prejuízo do detalhamento constante do Contrato de Cessão, bem como Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e do Contrato de Cessão Fiduciária, (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Locatários nos respectivos Contratos de Locação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência do pagamento de indenização por rescisão contratual, ou qualquer pagamento oriundo dos Contratos de Locação; (ii) de todas as obrigações,

presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, nos demais Documentos da Operação, o que inclui, sem limitação, o cumprimento da obrigação de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão); e (iii) de todas as obrigações de pagamento, presentes e futuras, principais e acessórias, relativas aos CRI, incluindo seu principal, remuneração e demais encargos, conforme previstos neste Termo.

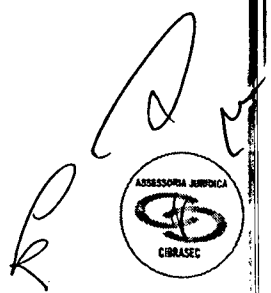

**“Oferta”:** Tem o significado que lhe é atribuído no item 3.3. abaixo.

**“Parcela Resolvida da Cessão”:** Tem o significado que lhe é atribuído no item 2.4.5 abaixo.

**“Patrimônio Separado”:** Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários 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, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo dos CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado.

**“PR”:** Tem o significado que lhe é atribuído no item 2.4.5 abaixo.

**“Prazo de Recompra Compulsória”:** Tem o significado que lhe é atribuído no item 6.1.2 abaixo.

“Prazo de Reconstrução”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.4.2.3 abaixo.

“Preço de Integralização”: Valor correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, devidamente atualizado na forma deste Termo, se aplicável, acrescido dos Juros Remuneratórios calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que tenham ocorrido desde a Data de Emissão.

“QMM”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 2.4.2 abaixo.

“Recompra Compulsória”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 6.1 abaixo.

“Regime Fiduciário”: Regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, instituído por meio do presente Termo, conforme item 9 abaixo, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.

“Seguro”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 8.4 abaixo.

“Valor da Cessão”: Valor pago pela Emissora à Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, após o cumprimento das Condições Precedentes, conforme as condições estabelecidas no Contrato de Cessão.

“Valor de Recompra”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 6.1.1 abaixo.

“VA”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 2.4.2 abaixo.

“VR”: Tem o significado que lhe é atribuído no item 2.4.2 abaixo.

## CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários de sua titularidade, representados pelas CCI, com saldo devedor de R\$ 36.598.326,60 (trinta e seis milhões, quinhentos e noventa e oito mil, trezentos e vinte e seis reais e sessenta centavos), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo I deste Termo.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo, encontram-se representados por 13 (treze) CCI, representativas dos créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação firmados com seus respectivos Locatários.

2.2.2. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/2004.

2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão.

2.3.1. A cessão, em favor da Emissora, dos Créditos Imobiliários representados por CCI, será formalizada através da transferência das CCI por meio dos sistemas administrados pela CETIP.

2.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários a Emissora pagará à Cedente, após o atendimento das Condições Precedentes e observadas as demais condições previstas no Contrato de Cessão, o Valor da Cessão.

2.4.1. Conforme previsto no Contrato de Cessão, a cessão dos Créditos Imobiliários será parcialmente resolvida sempre que, com base na verificação a ser realizada pela Emissora até o 3º (terceiro) Dia Útil subsequente ao último dia de vencimento das prestações que constituem lastro do CRI (sendo cada data em que se realizar referida

verificação adiante designada simplesmente como “Data de Verificação”), o VR, abaixo definido, for um número inferior a 1 (um) (“Condição Resolutiva”).

2.4.2. O valor de referência (“VR”) será calculado com base na seguinte fórmula:

$$VR = (QMM/VA)$$

onde:

VR = Valor de Referência;

QMM = Quantidade mínima mensal de recursos necessária para (a) o pagamento integral da parcela de amortização programada, devida no mês de apuração dos CRI, (b) remuneração devida no respectivo período de apuração, que será equivalente à variação do IGP-M/FGV acrescida da taxa efetiva de juros em vigor para o CRI, conforme Cláusula Quinta deste Termo de Securitização, e (c) custos e despesas do Patrimônio Separado, conforme previstas na Cláusula Décima Terceira do Termo de Securitização; e

VA = Valor devido dos Créditos Imobiliários pelos Locatários no mês de apuração, calculado nos termos dos Contratos de Locação.

2.4.3. Para os fins do subitem 2.4.2, acima, entende-se por mês de apuração o mês civil em curso na Data de Verificação respectiva.

2.4.4. Em cada Data de Verificação, a Emissora realizará o cálculo do VR de forma a verificar a ocorrência da Condição Resolutiva.

2.4.5. Caso o VR seja inferior a 1 (um), considerar-se-á automaticamente resolvida a cessão da correspondente parcela dos Créditos Imobiliários, cujo valor será calculado de acordo com a seguinte fórmula, observado ainda o quanto disposto no item 2.4.5.2 abaixo (“Parcela Resolvida da Cessão”).

$$PR = [(1 - VR) \times VA] + RL$$

onde:

PR = Valor da Parcela Resolvida da Cessão, em virtude da constatação, na Data de Verificação em questão, do implemento da Condição Resolutiva;

VA = Valor devido dos Créditos Imobiliários pelos Locatários no mês de apuração, calculado nos termos dos Contratos de Locação; e

RL = Valor positivo dos rendimentos líquidos dos Investimentos Permitidos verificado no mês de apuração, se houver.

2.4.5.1. A Parcela Resolvida da Cessão será restituída pela Emissora à Cedente no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da Data de Verificação.

2.4.5.2. Após a integral liquidação, pela Emissora, das obrigações decorrentes do presente Termo, quaisquer recursos remanescentes na Conta Centralizadora integrarão a Parcela Resolvida da Cessão, e deverão ser transferidos para uma conta de livre movimentação da Cedente.

2.4.6. (i) Caso, em qualquer Data de Verificação, o VA for inferior à QMM, a Cedente estará obrigada a pagar à Emissora o montante em reais correspondente à diferença positiva entre a QMM e o VA, a título de ajuste do Valor da Cessão, na data de vencimento da respectiva parcela dos Créditos Imobiliários. Em qualquer hipótese, caso a integralidade da respectiva parcela dos CRI não possa ser paga pela Emissora por conta do não pagamento ou do pagamento parcial dos valores devidos pelos Locatários e pela Cedente, nos termos dos Contratos de Locação e do Contrato de Cessão, respectivamente, a Cedente ficará obrigada a pagar à Emissora, a título de ajuste do Valor da Cessão, a diferença apurada, sendo a obrigação da Cedente ora estipulada exigível a partir do vencimento da referida parcela.

2.5. A cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pela Cedente, observados os termos do "Contrato de Prestação de Serviços de Administração e Cobrança de Créditos Imobiliários" celebrado entre a Cedente e a Emissora.

### 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:

- a) Emissão: 2ª;
- b) Série: 222ª;
- c) Quantidade de CRI: 90 (noventa);
- d) Valor Global da Série: R\$ 30.116.963,70 (trinta milhões, cento e dezesseis mil, novecentos e sessenta e três reais e setenta centavos);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 334.632,93 (trezentos e trinta e quatro mil, seiscentos e trinta e dois reais e noventa e três centavos), na Data de Emissão;
- f) Prazo de Duração: 1.826 (um mil, oitocentos e vinte e seis) dias, contados da Data de Emissão;
- g) Atualização Monetária: Anual, pelo IGPM;
- h) Juros Remuneratórios: 8,00% (oito por cento) ao ano, base 360 (trezentos e sessenta) dias;
- i) Periodicidade de Pagamento da Amortização e Juros Remuneratórios: conforme definido no Anexo II a este Termo;
- j) Garantias: (i) alienação fiduciária do Imóvel Onerado, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária; e (iii) coobrigação assumida pela Cedente, nos termos do Contrato de Cessão;
- k) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- l) Data de Emissão: 17 de julho de 2013;
- m) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- n) Data de Vencimento Final: 17 de julho de 2018;
- o) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II do presente Termo.

3.2. Os CRI serão registrados para distribuição na CETIP e subscritos por investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409 e artigo 4º da Instrução CVM nº 476.

3.3. Os CRI serão objeto de oferta pública, com esforços restritos de colocação, em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis ("Oferta"). A Oferta está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476. A Oferta não será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA por se tratar de oferta pública com regime de melhores esforços de colocação, 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 ("Código ANBIMA").

3.3.1. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos titulares dos CRI, devendo os titulares dos CRI, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, nos termos do artigo 7º da Instrução CVM nº 476, atestando que estão cientes, entre outras coisas, 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.

3.4.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta deverá ser informado à CVM, pelo coordenador líder, 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 dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, deverá realizar a comunicação prevista no item 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 no mercado secundário 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.

3.6. Caso qualquer Locatário Atual (conforme definido no Contrato de Cessão) manifeste expressamente interesse na prorrogação do prazo locatício do respectivo Contrato de Locação Vigente, a Cedente obriga-se (a) a comunicar a Emissora, em até 02 (dois) Dias Úteis, o pleito do Locatário Atual, e (b) encaminhar, em até 05 (cinco) Dias Úteis, minuta do aditamento ao Contrato de Locação Vigente a ser celebrado para aprovação da Emissora. Fica desde já estabelecido que tal aditamento deverá ser formalizado antes do término do prazo locatício estabelecido no respectivo Contrato de Locação Vigente e não poderá prever alteração do fluxo dos recebíveis cedidos, especialmente no que tange a diminuição do valor da locação, e/ou alteração do índice e forma da atualização monetária.

3.6.1. No caso de formalização de qualquer aditamento a um Contrato de Locação Vigente serão necessários aditamentos aos Documentos da Operação, em especial às Escrituras de Emissão de CCI e ao Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva, independentemente de aprovação dos Titulares dos CRI, sendo que para cada uma das eventuais prorrogações de prazo dos Contratos de Locação Vigentes que venham a ser realizadas, a Cedente deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização de tais aditamentos, inclusive, mas não se limitando, as despesas, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, de registro de títulos e documentos, de registro de imóveis, e à CETIP, ou ainda, aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao

assessor legal escolhido a critério da Emissora, acrescido das despesas e custos devidos a tal assessor legal.

#### **CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

4.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma do item 4.1.1, abaixo, pelo Preço de Integralização.

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na Data de Integralização, pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo.

4.2. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.

4.3. A distribuição pública dos CRI será coordenada pela Petra Personal Trader Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição, na qualidade de coordenador líder da Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

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

5.1. Atualização Monetária: O saldo do Valor Nominal será atualizado monetariamente pela variação acumulada do IGPM, anualmente, com primeiro reajuste em 17 de julho de 2014, conforme fórmula a seguir:

$$VNa = VNb \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal dos CRI utilizado como base para atualização, assim entendido como o Valor Nominal na Data de Emissão ou, conforme o caso, saldo do Valor Nominal ou do Valor Nominal atualizado monetariamente, em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IGPM, 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 mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

$NI_{n-2}$  = Valor do número índice do mês imediatamente anterior ao mês de emissão ou da última atualização;

- Considera-se como ano de atualização, o ano compreendido entre duas datas de atualização consecutivas dos CRI em questão
- Considera-se data de atualização o dia 17 do mês de julho de cada ano
- O IGPM deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração

5.2. Sobre o saldo do Valor Nominal atualizado incidirão juros remuneratórios, apurados da seguinte forma ("Juros Remuneratórios"):

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

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

VNa = Conforme cláusula 5.1 acima.

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

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

$i = 8,0000000;$

$dcp$  = Número de dias corridos entre a data de emissão ou data de aniversário mensal anterior, conforme o caso, e a data de atualização.

$dct$  = Número de dias corridos existentes entre a data de aniversário anterior e a próxima data de aniversário.

Considera-se como data de aniversário o dia 17 (dezesete) de cada mês.

### 5.3. Cálculo Da Amortização Mensal:

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

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

$VN_b$  = conforme definido acima, cláusula 5.1.

$Ta_i$  =  $i$ -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.