

**ATA DA PRIMEIRA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CRI DA 294ª  
SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (“CRI”)**

**Data, horário e local:** No dia 5 de abril de 2013, às 10:00 horas, na sede da Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Emissora”), localizada na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

**Presença:** (i) representantes do ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de único titular dos CRI em Circulação (“Investidor”); (ii) Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); e (iii) representantes da Emissora.

**Convocação:** Conforme disposto no art. 71 § 2º e art.124 § 4º da Lei nº 6.404/76, e na Cláusula 11.13 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 294ª Série da 1ª Emissão da Emissora, ficam dispensadas as formalidades de convocação.

**Composição da Mesa:** Presidente: Sra. Darcira Da Silva C. Goncalves; e Secretário: Sr. Nina Bueno Lahóz Moya Blasquez da Fonte.

**Ordem do dia:** Deliberar sobre a concordância do Investidor com: (i) a não declaração do vencimento antecipado não automático da Cédula de Crédito Bancário nº 100112100015400, emitida em 30 de outubro de 2012 (“CCB”), nos termos da Cláusula 9 item (u) da CCB, tendo em vista o descumprimento, pela XPar Empreendimentos e Participações Ltda. (“Fiduciante”), da obrigação de manutenção do fluxo mensal mínimo prevista na Cláusula 4.5.1 do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças (“Contrato de Cessão Fiduciária”), celebrado em 1 de novembro de 2012, referente ao período entre 01 de fevereiro de 2013 e 28 de



fevereiro de 2013 que foi verificado no mês de março de 2013; (ii) a celebração de Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, substancialmente na forma do Anexo I a esta Ata, para definição do prazo para complementação do fluxo mensal mínimo por parte da Fiduciante.

**Deliberações:** As seguintes deliberações foram tomadas pelo Investidor, sem quaisquer ressalvas: (i) não declaração do vencimento antecipado da CCB, na forma da Cláusula 9 item (u) da CCB, tendo em vista o descumprimento, pela Fiduciante, da obrigação de manutenção do fluxo mensal mínimo prevista na Cláusula 4.5.1 do Contrato de Cessão Fiduciária referente ao período entre 01 de fevereiro de 2013 e 28 de fevereiro de 2013 que foi verificado no mês de março de 2013; (ii) foi aprovado o Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, substancialmente na forma do Anexo I a esta Ata, para definição do prazo para complementação do fluxo mensal mínimo por parte da Fiduciante; e (iii) autorizar a Emissora, o Agente Fiduciário e as demais partes envolvidas a celebrarem todos os documentos necessários para a formalização das matérias aprovadas nos itens (i) e (ii) acima, bem como quaisquer outros documentos necessários.

**DISPOSIÇÕES FINAIS:** Em virtude das deliberações acima e independentemente de quaisquer outras disposições nos documentos da emissão dos CRI, o Investidor, neste ato, exime a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação à autorização ora concedida.

**Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, que, depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes, ficando aprovada a sua publicação por extrato.

*[Página de assinatura a seguir.]*

2



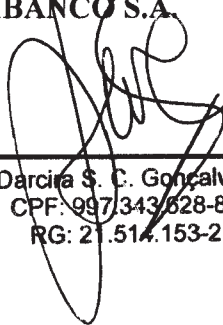
Handwritten signatures and a circular stamp. The stamp is partially obscured by a signature. There are several other handwritten marks and lines around the stamp.

[Página de Assinatura da Ata da Primeira Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 294ª série da 1ª emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização realizada em 5 de abril de 2013]

  
\_\_\_\_\_  
Darcira Da Silva C. Gonçalves  
Presidente

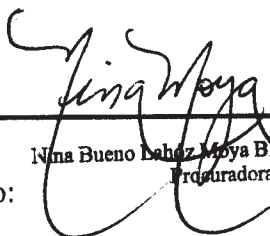
  
\_\_\_\_\_  
Nina Bueno Lahóz Moya Blasquez da Fonte  
Secretária

**ITAÚ UNIBANCO S.A.**

  
\_\_\_\_\_  
Por: Darcira S. C. Gonçalves  
CPF: 997.343.628-87  
Cargo: RG: 21.514.153-2


  
\_\_\_\_\_  
Por: Cleber Cavalcante Diniz  
RG: 22.993.785-8  
CPF: 153.749.608-57  
Cargo:

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

  
\_\_\_\_\_  
Por: Nina Bueno Lahóz Moya Blasquez da Fonte  
Cargo: Procuradora

  
\_\_\_\_\_  
Por: Marcelo Takeshi Yano de Andrade  
Cargo: Procurador

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

  
\_\_\_\_\_  
Por: Roberto Saka  
Cargo: Superintendente

  
\_\_\_\_\_  
Por: Monica Miuki Fujii  
Cargo:



Anexo I

*Minuta do Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária*

**SEGUNDO ADITAMENTO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO  
FIDUCIÁRIA DE DIREITOS CREDITÓRIOS EM GARANTIA E OUTRAS  
AVENÇAS**

Pelo presente Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças (adiante designado simplesmente como "Aditamento"), firmado nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, dos artigos 18 a 20 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e das disposições pertinentes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, as partes:

**XPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 20º andar, conjuntos 203/204, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.953.523/0001-60, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciante");

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Fiduciária" ou "Securitizadora");

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designado simplesmente como "Agente de Recebimento" ou "Itaú BBA");

**OLIVEIRA TRUST SERVICER S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0002-00, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Agente de Garantia").

E ainda, na qualidade de interveniente anuente:

**PARTAGE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 20º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.987.230/0001-59, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Partage" ou "Avalista").



Handwritten signatures and initials, including a large signature that appears to be 'Thais Zimmermann' and other initials.

(A Fiduciante, a Securitizadora, o Agente de Recebimento, o Agente de Garantia e a Partage adiante também denominados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como "Partes" e, isoladamente, como "Parte")

**CONSIDERANDO QUE:**

- a) As Partes celebraram, em 1 de novembro de 2012, o "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças" ("Contrato"), o qual foi posteriormente aditado em 13 de dezembro de 2012; e
- b) Conforme aprovado em assembleia geral de investidores realizada em 5 de abril de 2013, foi aprovada a alteração das Cláusula 4.5.1 e 4.6 do Contrato de forma a esclarecer os termos negociados entre as Partes em caso de não atendimento da obrigação da Fiduciante prevista na Cláusula 4.5.1 do Contrato.

Resolvem as Partes celebrar o presente Aditamento, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DOS TERMOS DEFINIDOS**

1.1. Os termos utilizados neste Aditamento que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no Contrato.

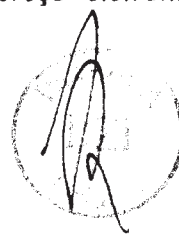
**CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO**

2.1. As Cláusulas 4.5.1 e 4.6 do Contrato, passarão a vigorar com a seguinte redação:

*“4.5.1. No prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do extrato bancário da Conta Vinculada mencionado na Cláusula 4.5 acima ("Data de Apuração"), o Agente de Garantia verificará se, no mês imediatamente anterior, circularam pela Conta Vinculada recursos com valor de, no mínimo, R\$ 195.000,00 (cento e noventa e cinco mil reais) ("Fluxo Mensal Mínimo"), sendo facultado à Fiduciante, sem necessidade de notificação, complementar com recursos próprios o saldo existente na Conta Vinculada de forma a garantir a verificação do Fluxo Mensal Mínimo pelo Agente Fiduciário, sendo certo que tal complementação deverá ocorrer até o último dia do mês anterior à Data de Apuração. Caso, em qualquer Data de Apuração, o Agente de Garantia verifique que o Fluxo Mensal Mínimo não foi atingido, enviará imediatamente comunicação por correio eletrônico ao Agente de Recebimento, com cópia para a Fiduciante, a Partage, a Securitizadora e o Agente Fiduciário (através do endereço eletrônico*



Handwritten initials 'TH'.



Handwritten signature and initials.

*gustavo.dezouart@oliveiratrust.com.br*  
*ger1.agente@oliveiratrust.com.br)* nesse sentido.

e

- 4.6 O Agente de Recebimento reterá os recursos referentes aos Direitos Creditórios Locação creditados na Conta Vinculada, no Dia Útil imediatamente seguinte, caso (i) receba instrução por correio eletrônico da Securitizadora nesse sentido fundada na ocorrência de qualquer uma das seguintes situações (a) verificação de mora ou inadimplemento de qualquer Obrigação Garantida, ou (b) ocorrência de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado previstos na Cláusula 09 da CCB; e (ii) receba instrução por correio eletrônico enviada pelo Agente de Garantia mencionada na Cláusula 4.5.1 acima, observado o disposto nas Cláusulas 4.15 e 4.17 abaixo.”

### **CLÁUSULA TERCEIRA- DO REGISTRO**

3.1. A Fiduciante e a Partage obrigam-se a realizar, às suas expensas, e em prazo não excedente a 10 (dez) Dias Úteis contados da data de assinatura deste Aditamento, o seu registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes de todas as Partes, devendo entregar à Fiduciária comprovante de tal registro dentro do prazo acima referido.

### **CLÁUSULA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

4.1. Ratificação. Ficam desde já ratificadas todas as demais disposições constantes do Contrato que não foram expressamente alteradas pelo presente Aditamento.

4.2. Despesas. A Fiduciante e a Partage suportarão todos e quaisquer tributos, encargos, despesas, ônus e quaisquer outros custos que venham a ser pagos ou devidos pela Fiduciária em razão do presente Aditamento, especialmente aqueles decorrentes da efetivação, manutenção, registro, excussão e extinção da cessão fiduciária em garantia prevista no Contrato.

4.3. Não Novação. As Partes declaram expressamente que o presente Aditamento não constitui de nenhuma forma a novação de qualquer uma das Obrigações Garantidas.

4.4. Lei Aplicável. Este Aditamento é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

4.5. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Aditamento, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.



h

h

h