

ATA DA SEXTA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 196ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (“CRI”) REALIZADA EM 22 DE SETEMBRO DE 2014 (“ATA DA SEXTA ASSEMBLEIA”)

- 1. Data, Hora e local:** Na data de 22 de setembro de 2014, às 10 horas, no endereço da Brazilian Securities Companhia de Securitização, no endereço da Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 e na Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 01875-9 (“Securitizadora”).
- 2. Convocação:** Dispensada nos termos do artigo 71 § 2º e do artigo 124, § 4º da Lei nº 6.404/76.
- 3. Presença:** **(i)** representantes de detentores de 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, conforme lista de presença constante no Anexo I (“Investidores”); **(ii)** representantes da Securitizadora; **(iii)** representantes da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); **(iv)** na qualidade de ouvinte, representantes de terceiro interessado, notadamente representantes do Twinsk Fundo de Investimentos em Cotas de Fundo de Investimento Multimercado Crédito Privado Investimento no Exterior, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.085.872/0001-65 (“Twinsk”), administrado pela Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº 50, 5º e 6º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.918.160/0001-73; e **(v)** o Sr. Michael Klein, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4.697.446-5 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 498.139.868-91, com endereço comercial na Rua João Pessoa, 83, 5º andar, Centro, na cidade de São Caetano do Sul, Estado de São Paulo (“Michael Klein”).
- 4. Mesa:** Presidente da Assembleia: Giovanna Zoppi Scallet; Secretário: Marcelo Andrade.

5. **Ordem do dia:** Em virtude da solicitação anexa a esta Ata da Sexta Assembleia (“Anexo II”), efetuada, em 19 de setembro de 2014, pelo Fundo de Investimento Imobiliário – FII Comercial Progressivo II, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.237.367/0001-80 (“Fundo”), na qualidade de cedente da totalidade dos créditos imobiliários decorrentes da locação de alguns imóveis (“Créditos Imobiliários”) que serviram de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 196ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora (“CRI”), e pelo Twinsk, na qualidade de fiduciante e único titular das cotas do Fundo, examinar e deliberar sobre a:

(i) autorização para alteração do prazo dos CRI da 196ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização para 120 (cento e vinte) meses contados da data da celebração do quinto aditamento ao *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* (“Termo de Securitização”), qual seja 22 de setembro de 2014, passando a ter como vencimento final 20 de setembro de 2024, e, conseqüentemente, do fluxo de pagamento dos CRI, conforme constantes do Anexo I do Termo de Securitização;

(ii) em razão da alteração aos termos e condições dos CRI indicada no item (i) acima, e autorização para alteração dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para os CRI, sendo que o novo lastro dos CRI será formado por uma fração de 48,294% (quarenta e oito inteiro e duzentos e noventa e quatro milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários;

(iii) autorização para a substituição das atuais cédulas de créditos imobiliários (“CCI”) representativas dos Créditos Imobiliários e a emissão de novas CCI que representarão a fração de 48,294% (quarenta e oito inteiro e duzentos e noventa e quatro milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários que formarão o novo lastro dos CRI;

(iv) autorização para substituição da fiança outorgada pelo Sr. Michael Klein no *Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças*, celebrado em 20 de janeiro de 2011, entre a Securitizadora, a BR Properties S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.751/0001-49 (“BRPR”), e a BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.318.315/0001-56 (“BRPR XII”), aditado posteriormente em 29 de abril de 2011, em 09 de abril de 2012, em 16 de agosto de 2012, em 15 de abril de 2013 e

em 05 de setembro de 2014, quando a Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.718.634/0001-26 (“CBEI”) assumiu todas as obrigações da BRPR XII (“Contrato de Cessão”) por uma carta de fiança a ser outorgada pelo Sr. Michael Klein conforme minuta constante do Anexo III à presente Ata da Sexta Assembleia (“Carta de Fiança”) e que será compartilhada entre os CRI e os certificados de recebíveis imobiliários que serão emitidos pela Securitizadora, que terão como lastro os créditos remanescentes da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação;

(v) autorização para que os seguros contratados para os Imóveis não sejam endossados para a Securitizadora, e, ainda, previsão de que em caso de sinistro de qualquer um dos imóveis o Fundo deverá notificar a Securitizadora sobre o ocorrido, informando se irá ou não reconstruir o imóvel, e, em caso positivo, informará o prazo para a referida reconstrução, o qual será improrrogável, sendo que a não reconstrução do imóvel ou o não cumprimento do referido prazo, acarretará na recompra pelo Fundo dos créditos decorrentes do Contrato de Locação daquele imóvel (“Recompra Parcial Compulsória”);

(vi) autorização para alterações no procedimento de administração dos Créditos Imobiliários, passando o Fundo a ser o administrador dos Créditos Imobiliários; e

(vii) autorização para o compartilhamento da garantia objeto do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário em Garantia e Outras Avenças*, celebrado entre a BRPR e a Securitizadora, em 20 de janeiro de 2011, conforme aditado em 15 de abril de 2013 e 05 de setembro de 2014, quando o Twinsk passou a figurar como fiduciante (“Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas”), com a nova emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, que terão como lastro os créditos remanescentes da totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação;

(viii) autorização para o aditamento dos seguintes documentos substancialmente de acordo com as minutas constantes do Anexo III à presente Ata da Sexta Assembleia: (a) Contrato de Cessão visando alterar os Créditos Imobiliários, conforme mencionado nos itens

(ii) e (iii) acima, além de alterar a redação da totalidade do Contrato de Cessão, ou seja, alterar outras disposições que não apenas as elencadas acima, incluindo, mas não se limitando, na alteração da definição de “Obrigações Garantidas”, de forma a refletir o alongamento do prazo dos CRI, o procedimento para a administração dos Créditos Imobiliários e a destinação dos recursos eventualmente existentes em caso de sinistro dos Imóveis em decorrência dos Seguros; (b) Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, visando redefinir a descrição das Obrigações Garantidas, que passarão a vigorar pelo prazo descrito no item “i” acima ; (c) *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial com Cláusula Suspensiva e Outras Avenças*, celebrado em 20 de janeiro de 2011, conforme aditado em 16 de agosto de 2012 e em 05 de setembro de 2014, entre o Fundo, na qualidade de locador, e a BRPR XII, empresa que foi sucedida por incorporação pela BRPR, na qualidade de locatária, a qual foi posteriormente substituída pela CBEI, visando refletir a alteração do prazo dos CRI previsto no item “i” acima (“Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva”);

(ix) autorização para aditar o Termo de Securitização visando refletir as alterações indicadas nos itens (i) a (viii) acima; e

(x) autorização para o Agente Fiduciário e a Securitizadora praticarem todos os atos, bem como celebrarem quaisquer formalizações, instrumentos, declarações, comunicações e aditamentos aos Documentos da Operação, substancialmente de acordo com as minutas constantes do Anexo III, necessários à efetivação direta ou indireta do disposto nos itens (i) a (viii) acima.

6. Deliberações: As matérias constantes na Ordem do Dia foram colocadas em discussão e votação, tendo sido aprovadas pela unanimidade Investidores, na íntegra e sem quaisquer ressalvas.

7. Disposições Finais: Em virtude das deliberações acima e independente de quaisquer outras disposições existentes nos Documentos da Operação dos CRI, os Investidores, neste ato, declaram que estão de acordo com tais deliberações e cientes de todos os aspectos

envolvidos e eximem a Securitizadora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas.

Os Investidores declaram formal e expressamente que são titulares de CRI em circulação, conforme disposto na Cláusula 11.4.1. do Termo de Securitização de Créditos da 196ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora (“Termo de Securitização”).

8. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi lavrada a presente Ata da Sexta Assembleia, que depois de lida e aprovada, foi assinada por todos os presentes, ficando aprovada a sua publicação no *website* da Securitizadora, assim como o envio desta à Comissão de Valores Mobiliários via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.]

Giovanna Zoppi Scallet
Presidente

Marcelo Andrade
Secretário

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Securizadora

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Agente Fiduciário

**TWINSK FUNDO DE INVESTIMENTOS EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO
MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**
Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

MICHAEL KLEIN

**ANEXO II À ATA DA SEXTA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 196ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES
COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO - CARTA ENVIADA PELO TWINSK EM 19 DE SETEMBRO DE
2014**

São Paulo, 19 de setembro de 2014

À
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Av. Paulista nº 1.374 – 10º andar
São Paulo - SP
CEP: 01.310-916
A/C: Sr. Frederico Pessoa Porto

Ref.: Solicitação de alterações na estrutura do CRI Série 196

Prezados,

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII COMERCIAL PROGRESSIVO II**, inscrito no CNPJ/MF sob o n. 08.098.114/0001-28 (“Fundo CPII”), neste ato representado pela sua administradora BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, por sua vez representada por seus representantes legais, e o **TWINSK FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR**, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.085.872/0001-65, neste ato representado por sua administradora Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 50, 5º e 6º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.918.160/0001-73 (“Fundo Twinsk”), vêm por meio da presente, relatar e requerer a V.Sas. o seguinte:

1. Em 22 de agosto de 2014 o Fundo Twinsk, juntamente com a BR Properties S.A., sociedade por ações com registro de companhia aberta, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A – Torre Nações Unidas, 18º andar, escritório 181, Brooklin Novo, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.751/0001-49 (“BRPR”), enviaram notificação a V.Sas. solicitando a convocação de Assembleia Geral de Titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da Série 196 da 1ª Emissão (“CRI”) da Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Securizadora”), para deliberar, entre outros assuntos, sobre: (a) a autorização para alienação da totalidade das cotas representativas do patrimônio (“Cotas”) do Fundo CPII pela BRPR para o Fundo Twinsk; (b) substituição da fiança concedida pela BRPR em garantia dos CRI por uma garantia fidejussória do Sr. Michael Klein; (c) a cessão, à Capital Brasileiro de Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.718.634/0001-26 (“CBEI”), dos direitos e obrigações pertencentes ao Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial com Cláusula Suspensiva e Outras Avenças; e (d) o aditamento do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário em Garantia e Outras Avenças, visando substituir a BRPR pelo Fundo Twinsk na qualidade de fiduciante do referido contrato.
2. Em 05 de setembro de 2014, a Securizadora realizou a Quinta Assembleia Geral de Titulares do CRI (“Quinta Assembleia”), por meio da qual foram aprovadas as deliberações indicadas no item 1 acima. Em 05 de setembro de 2014 foram celebrados os referidos documentos, aprovados na Quinta Assembleia.
3. De acordo com as negociações realizadas entre o Fundo CPII e o Banco Bradesco S.A., o Fundo CPII logrou êxito em obter a aprovação do citado detentor dos CRI para a formalização de uma nova operação de emissão de certificados de recebíveis imobiliários, a ser intentada pelo Fundo CPII e tendo o Fundo Twinsk como garantidor, tendo como lastro créditos imobiliários originados dos contratos de locação dos imóveis integrantes da carteira do Fundo CPII, lastro dos CRI.

4. Em função das negociações mencionadas no item 3 acima, o Banco Bradesco S.A., o Fundo CPII e o Fundo Twinsk acordaram em renegociar os termos e condições do CRI de forma a (i) alongar o prazo do CRI para 120 (cento e vinte) meses contados da data da celebração do quinto aditamento ao *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série 196 da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização* ("Termo de Securitização"), qual seja 22 de setembro de 2014, passando a ter como vencimento final 20 de setembro de 2024; (ii) atualizar o fluxo de pagamento dos CRI; (iii) alterar o percentual dos créditos imobiliários que são lastro dos CRI, atualmente correspondente a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários originados dos contratos de locação dos imóveis integrantes da carteira do Fundo CPII, em razão do alongamento do seu prazo e para utilizar o percentual excedente para viabilizar uma nova emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora ("Nova Emissão"), passando o lastro dos CRI a ser correspondente a 48,294% (quarenta e oito inteiro e duzentos e noventa e quatro milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários originados dos contratos de locação dos imóveis integrantes da carteira do Fundo CPII; (iv) substituir a fiança outorgada pelo Sr. Michael Klein do *Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças*, celebrado em 20 de janeiro de 2011, entre a Securitizadora, a BRPR e a BRPR XII Empreendimentos e Participações Ltda. empresa que foi sucedida via incorporação pela BRPR, aditado posteriormente em 29 de abril de 2011, em 09 de abril de 2012, em 16 de agosto de 2012, em 15 de abril de 2013 e em 05 de setembro de 2014, quando a CBEI assumiu todas as obrigações da BRPR XII naquele instrumento ("Contrato de Cessão") por uma carta de fiança a ser outorgada pelo Sr. Michel Klein, em garantia dos CRI e da Nova Emissão; (v) prever o procedimento específico para a destinação dos recursos eventualmente existentes em caso de sinistro de qualquer um dos Imóveis em função dos seguros patrimoniais existentes para os Imóveis ("Seguros"); (vi) estabelecer que a administração dos Créditos Imobiliários será de responsabilidade do Fundo CPII, ao passo que a Securitizadora será responsável pelo recebimento dos créditos decorrentes dos Contratos de Locação em conta centralizadora aberta exclusivamente para esse fim, segregada por meio da instituição do patrimônio separado, bem como o repasse dos valores referentes à Nova Emissão para a conta centralizadora relacionada à Nova Emissão.

5. Em virtude do exposto acima, o Fundo CPII solicita a V.Sas. a convocação de Assembleia Geral de Titulares do CRI, com a finalidade de autorizar (i) a reestruturação do CRI nos termos indicados no item 4 acima, inclusive mediante a substituição das cédulas de crédito imobiliário ("CCI") atualmente vinculadas aos CRI por novas CCI que serão emitidas no mesmo dia, para representar a fração de 48,294% (quarenta e oito inteiro e duzentos e noventa e quatro milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários decorrentes dos contratos de locação; (ii) a Securitizadora e o agente fiduciário do CRI a tomar todas as providências necessárias para formalizar as deliberações aprovadas na referida assembleia, o que inclui a alteração dos Documentos da Operação, quais sejam (a) *Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças*, celebrado em 20 de janeiro de 2011, entre a Securitizadora, a BRPR e a BRPR XII, aditado posteriormente em 29 de abril de 2011, em 09 de abril de 2012, em 16 de agosto de 2012, em 15 de abril de 2013 e em 05 de setembro de 2014, quando a CBEI assumiu todas as obrigações da BRPR XII naquele instrumento ("Contrato de Cessão") visando alterar os créditos imobiliários, conforme mencionado no item 4 acima, além de alterar a redação da totalidade do Contrato de Cessão, incluindo mas não se limitando à definição de "Obrigações Garantidas" para excluir a Fiança e prever a existência da Carta de Fiança, refletir o alongamento do prazo dos CRI, conforme alterado no Termo de Securitização, estabelecer a obrigação do Fundo CPII de informar a Securitizadora em caso de sinistro de qualquer um dos imóveis objeto dos Contratos de Locação, e a sua obrigação de recompra dos créditos decorrentes daquele contrato na hipótese de não reconstrução do imóvel ou do atraso na reconstrução do imóvel de acordo com o prazo estabelecido; (b) *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário em Garantia e Outras Avenças*, celebrado entre a BRPR e a Securitizadora, em 20 de janeiro de 2011, conforme aditado em 15 de abril de 2013 e 05 de setembro de 2014, quando o Twinsk passou a figurar como fiduciante ("Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas") visando atualizar a descrição das Obrigações Garantidas, que passarão a vigorar pelo prazo descrito no item 4 acima; e (c) *Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial com Cláusula Suspensiva e Outras Avenças*, celebrado em 20 de janeiro de 2011, conforme aditado em 16 de agosto de 2012 e em 05 de setembro de 2014, entre o Fundo CPII, na qualidade de locador, e a BRPR XII, empresa que foi sucedida por incorporação pela BRPR, na qualidade de locatária, a qual foi posteriormente substituída pela CBEI, visando refletir a alteração do prazo dos CRI previsto no item 4 acima; e (iii) o compartilhamento da garantia objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, de forma a garantir os CRI e os certificados de recebíveis imobiliários que serão objeto da nova emissão, conforme previsto no item 4 acima.

6. Por derradeiro, os representantes do Fundo CPII e do Fundo Twinsk permanecem à total disposição de V.Sas. para prestar quaisquer esclarecimentos referentes ao objeto da presente missiva, reiterando seus mais elevados votos de estima e consideração.

Atenciosamente,

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII COMERCIAL PROGRESSIVO II, por seu administrador BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.

Nome:

CPF/MF nº:

Nome:

CPF/MF nº:

TWINSK FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO INVESTIMENTO NO EXTERIOR, por seu administrador Gradual Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Nome:

CPF/MF nº:

Nome:

CPF/MF nº:

ANEXO III À ATA DA SEXTA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 196ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO – MINUTAS APROVADAS DOS DOCUMENTOS