

“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“Investidor(es)”:	Em conjunto ou individualmente, o(s) subscritor(es) do(s) CRI;
“ <u>Lei 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei 6.404/76</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei 9.514/97</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>MP 2.158-35/01</u> ”:	Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas com relação às obrigações da Devedora, estabelecidas no Contrato de Locação, inclusive, mas não exclusivamente, pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários pela Devedora, incluindo o principal e todos os seus acessórios, como multas, juros de mora, multa moratória e todos os demais custos e encargos, em montante suficiente para integral liquidação dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários além das obrigações previstas nos demais Documentos da Operação, tais como a de Aquisição Compulsória;
“ <u>Oferta Pública</u> ”:	A oferta pública de distribuição dos CRI, a ser realizada pelo Coordenador Líder nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e da Instrução CVM nº 414/04, com as características constantes da Cláusula Quarta, abaixo;

<p><u>“Operação”</u>:</p>	<p>A operação estruturada, envolvendo a captação de recursos mediante a emissão e colocação no mercado dos CRI;</p>
<p><u>“Patrimônio Separado”</u>:</p>	<p>A totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios, Garantias, incluindo a Conta Centralizadora e a Conta Garantia, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, o qual será integrado <i>(a)</i> pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, <i>(b)</i> pelas Garantias e <i>(c)</i> pela Conta Centralizadora;</p>
<p><u>“Preço de Aquisição”</u>:</p>	<p>O preço de aquisição dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, estabelecido no Contrato de Cessão;</p>
<p><u>“Promessa de Compra e Venda”</u>:</p>	<p>O <i>Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda e Outras Avenças</i>, celebrado em 26 de novembro de 2012, entre a Cedente e a Devedora, por meio do qual a Devedora prometeu vender os Imóveis à Cedente, a qual se comprometeu a adquirir os Imóveis e locá-los à Devedora, nos termos do Contrato de Locação;</p>
<p><u>“Recebíveis”</u>:</p>	<p>Os direitos de crédito de que a Devedora é ou venha a ser titular em decorrência da sublocação do segundo andar do Imóvel Princesa Isabel, os quais, após a implementação da condição suspensiva prevista na Cláusula 1.4 do Contrato de Cessão Fiduciária, deverão ser arrecadados diretamente na Conta Garantia, nos termos da Cláusula 1.1 do Contrato de Cessão Fiduciária;</p>

Handwritten initials or signature.



<p><u>“Regime Fiduciário”:</u></p>	<p>O regime patrimonial instituído pela Securitizadora, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514/97, que segrega os Créditos Imobiliários representados pela CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral dos CRI, isentando os créditos de ações e/ou execuções de credores da Securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados. O Regime Fiduciário foi registrado na Instituição Custodiante e do qual faz parte o Patrimônio Separado;</p>
<p><u>“Resgate Antecipado”:</u></p>	<p>O resgate antecipado total dos CRI em circulação realizado pela Securitizadora em decorrência: (i) do requerimento pela Devedora nesse sentido, observadas as condições estabelecidas no item 8.1.1 da Cláusula Oitava abaixo; ou (ii) ou da declaração de Vencimento Antecipado, conforme deliberação dos Investidores reunidos em Assembleia Geral, na hipótese de ocorrência de um Evento de Avaliação;</p>
<p><u>“Resolução da Cessão”:</u></p>	<p>As hipóteses de resolução da cessão dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, previstas no item 1.7 do Contrato de Cessão, que ocasionam a Aquisição Compulsória, caso assim deliberado pela comunhão de Investidores reunidos em Assembleia Geral;</p>
<p><u>“Securitizadora”:</u></p>	<p>BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, acima qualificada;</p>
<p><u>“Seguro dos Imóveis”:</u></p>	<p>O seguro patrimonial a ser contratado pela Devedora junto a empresa de seguro de primeira linha para manter as edificações existentes nos Imóveis seguradas contra os danos especificados no Contrato de Locação, devendo incluir a</p>

✍

Y



	cobertura patrimonial integral do respectivo Imóvel contra, entre outros riscos, (a) incêndio, (b) raios, (c) fogo, (d) inundações, (e) explosões e (f) vendavais;
“ <u>Série</u> ”:	A 290ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora;
“ <u>Termo</u> ”:	O presente <i>Termo de Securitização de Créditos Imobiliários</i> , por meio do qual será emitido o CRI pela Securitizadora;
“ <u>Valor Nominal Unitário</u> ”:	O valor nominal unitário dos CRI indicado no item 3.1 do Termo.

1.2. Exceto se de outra forma restar disposto no item 1.1 acima ou nas demais disposições deste Termo, os termos definidos aqui utilizados terão os significados a eles atribuídos nos Documentos da Operação.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários representados pela CCI aos CRI da 290ª Série da 1ª Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.1.1. A presente emissão de CRI foi aprovada pelos diretores da Securitizadora, atuando dentro da atribuição e competência de seus cargos conforme estabelecido no Estatuto Social da Securitizadora, observados os limites da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 10 de janeiro de 2011, cuja ata foi arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 45.404/11-2, em sessão de 10 de fevereiro de 2011, que delibera a respeito do volume máximo de emissões de CRI pela Securitizadora de maneira genérica para todas as suas emissões, uma vez que a emissão de CRI é atividade fim da Securitizadora.



2.1.2. A totalidade dos Créditos Imobiliários vinculada ao CRI encontra-se representada pela CCI, emitida sob a forma escritural e fracionária, na forma da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão de CCI, custodiada pela Instituição Custodiante, de acordo com a declaração de custódia constante do Anexo IV a este Termo, e devidamente registrada junto à B3 para negociação, de acordo com o Parágrafo Quarto do artigo 18 de Lei 10.931/04.

2.1.3. Pela cessão dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representam, a Securitizadora pagará à Cedente, após o atendimento das Condições Precedentes, o Preço de Aquisição, sujeito às condições previstas no Contrato de Cessão. A cessão dos Créditos Imobiliários em favor da Securitizadora será formalizada através da negociação das CCI por meio dos sistemas administrados pela B3.

2.1.4. Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI, após o atendimento das Condições Precedentes, serão utilizados pela Securitizadora para o pagamento à Cedente do Preço de Aquisição dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

2.2. A Securitizadora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à presente Emissão de CRI os Créditos Imobiliários representados pela CCI de sua titularidade, com valor nominal de R\$ 75.917.299,57 (setenta e cinco milhões, novecentos e dezessete mil, duzentos e noventa e nove reais e cinquenta e sete centavos), na Data de Emissão da CCI.

2.3. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo, tais como identificação da Devedora, valor, datas de vencimento, entre outras, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I ao presente, o qual é parte integrante deste Termo.

2.4. A arrecadação e cobrança administrativa dos Créditos Imobiliários representados pela CCI serão realizadas diretamente pela Securitizadora e os recursos decorrentes dos pagamentos pela Devedora serão depositados na Conta Centralizadora.

2.4.1. Conforme disposto no Contrato de Cessão, a Cedente, na condição de fiel depositária, obrigou-se a realizar a custódia e guarda, no interesse da Securitizadora ou de terceiro por esta indicado, de todos os Documentos da Operação, com exceção da

Escritura de Emissão da CCI (cuja via original ficará sob a custódia da Instituição Custodiante, conforme declaração de custódia constante do **Anexo IV** a este Termo), do Termo, do Contrato de Banco Escriturador e do Contrato de Distribuição, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos após o pagamento integral dos Créditos Imobiliários).

2.4.2. Ainda nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente obrigou-se a entregar à Securitizadora, no local por esta indicado, sob as penas da lei, em até 15 (quinze) dias após solicitada para tanto (ou em menor prazo, caso seja assim solicitado pela Securitizadora), os Documentos da Operação que estiverem sob a sua guarda, na condição de fiel depositária, sendo-lhe vedado dispor, por qualquer forma, de qualquer dos documentos, destruir qualquer deles, ou entregá-los a qualquer terceiro, sem prévia e expressa anuência da Securitizadora.

2.5. A Cedente responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI até que todos os CRI tenham sido resgatados integralmente.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI

3.1. Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª (primeira);
- b) Série: 290ª (ducentésima nonagésima);
- c) Local de Emissão: São Paulo-SP;
- d) Quantidade de CRI: 150 (cento e cinquenta);
- e) Forma: nominativa e escritural, sendo que a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido pela B3;
- f) Valor Global da Série: R\$ 75.917.299,57 (setenta e cinco milhões, novecentos e dezessete mil, duzentos e noventa e nove reais e cinquenta e sete centavos), na Data de Emissão;
- g) Valor Nominal Unitário: R\$ 506.115,33047940 (quinhentos e seis mil cento e quinze reais e trinta e três centavos), na Data de Emissão;

- h) Data de Emissão: 14 de dezembro de 2012;
- i) Data de Vencimento Final: 22 de dezembro de 2022;
- j) Atualização Monetária: anual, ou na menor periodicidade permitida em lei, pela variação acumulada do Índice de Atualização Monetária;
- k) Juros Remuneratórios: 7,5000% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano;
- l) Prazo de Amortização: 120 (cento e vinte) meses, contados da Data de Emissão;
- m) Periodicidade de Pagamento de Amortização: mensal, nas Datas de Vencimento, conforme disposto Anexo II deste Termo;
- n) Valor e Forma de Pagamento da Amortização: de acordo com os parâmetros e critérios previstos na Cláusula Quinta, abaixo;
- o) Regime Fiduciário: sim, instituído pela Securitizadora, nos termos do artigo 9º da Lei 9.514/97;
- p) Garantias: os Créditos Imobiliários são garantidos pela Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária, Fiança, Fiança na Locação, Fundo de Reserva e Seguro dos Imóveis;
- q) Garantia flutuante: não há;
- r) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: o sistema administrado e operacionalizado pela B3; e
- s) Classificação de Risco Preliminar: “A”, atribuído pela Agência de Rating.

CLÁUSULA QUARTA - FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

4.1. Os CRI serão registrados para distribuição primária e negociação secundária na B3, sendo distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476/09.

4.2. A oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM 476/09 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 476/09.

4.2.1. A oferta dos CRI é destinada apenas a investidores qualificados (“Investidores Qualificados”), nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 476/09 e do artigo 109 da Instrução CVM 409/04, 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 409/04 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

4.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476/09, os CRI serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) Investidores.

4.2.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes que:

- a) a oferta primária dos CRI se dará nos termos da Instrução CVM 476/09, estando automaticamente dispensada de registro na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476/09.

4.3. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento no prazo legal, nos termos do Contrato de Distribuição.

4.3.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476, 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, de 16 de janeiro de 2009, ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

4.3.2. Caso a Oferta dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na cláusula 3.4.1 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

4.3.3. Caso a totalidade dos CRI não seja distribuída pelo Coordenador Líder no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da Data de Emissão, os CRI que não forem subscritos e integralizados serão utilizados para pagamento do Preço de Aquisição por meio de Dação em Pagamento, nos termos do Contrato de Cessão.

4.4. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato expedido pela B3, quando depositados no CETIP 21.

4.5. 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 pelos Investidores.

CLÁUSULA QUINTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão subscritos na forma do subitem 5.1.1 e 5.1.2, abaixo. O preço de integralização de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da Atualização Monetária calculada *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, admitindo-se ainda ágio ou deságio sobre o preço de integralização, sendo certo que o preço de integralização será o mesmo para os Investidores da Data de Integralização.

5.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada no Boletim de Subscrição, pelo preço de integralização, conforme previsto no item 4.1 deste Termo.

5.1.2. O valor subscrito será utilizado integralmente para aquisição dos créditos imobiliários, não implicando em nenhum impacto nas demonstrações financeiras da Securitizadora. Eventual ágio ou deságio deverá ser uniforme para os CRI, de modo que os CRI façam jus à mesma taxa efetiva de remuneração.

5.2. A integralização dos CRI será realizada via B3.



5.3. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo “Relatório de Posição de Ativos” expedido pela B3, acompanhado de extrato em nome do Investidor emitido pela instituição financeira responsável pela custódia desses títulos quando depositados na B3.

CLÁUSULA SEXTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E AMORTIZAÇÃO DO CRI

6.1. Atualização Monetária: O saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado anualmente, sempre no dia 20 de janeiro de cada ano (“Data de Atualização”), sendo certo que a primeira atualização ocorrerá em 20 de janeiro de 2014, pela variação acumulada do Índice de Atualização Monetária, conforme fórmula a seguir.

$SDa = SD \times C$, onde:

SDa = Saldo devedor unitário dos CRI, atualizado monetariamente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD = Saldo devedor unitário dos CRI 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 IPCA/IBGE, 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 IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês da Data de Atualização. Por exemplo: Para a primeira da data de atualização, em 20 de janeiro de 2014,

NI_{n-1} corresponderá ao número índice do mês de dezembro de 2013; e



NI_{n-2} = Valor do número índice IPCA/IBGE do mês de dezembro de 2012 ou do mês imediatamente anterior ao mês da última atualização. Por exemplo: Para a primeira data de atualização, em 20 de janeiro de 2014, NI_{n-2} corresponderá ao número índice do mês de dezembro de 2012; para a segunda data de atualização, em 20 de janeiro de 2015, NI_{n-2} corresponderá ao número índice do mês de dezembro de 2013.

Observações:

- a) *Considera-se como ano de atualização, o ano compreendido entre duas Datas de Atualização consecutivas dos CRI em questão;*
- b) *O IPCA/IBGE deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.*
- c) *Para fins exclusivamente de acompanhamento da evolução do Saldo Devedor em qualquer data diferente das Datas de Atualização será considerado o seguinte cálculo para atualização monetária:*

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

SDa' = Saldo devedor unitário dos CRI, atualizado monetariamente em qualquer data diferente das Datas de Atualização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SD = Saldo devedor unitário dos CRI 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 IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C' = \frac{NI_{t-1}}{NI_{t-2}}$$



NI_{t-1} = Valor do número índice IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês da data de cálculo;

NI_{t-2} = Valor do número índice IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês da última atualização do saldo devedor;

d) Caso, se até a data de cálculo dos CRI, o Número-Índice referente ao mês imediatamente anterior ao mês da data de cálculo não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado, calculado com base na última projeção disponível, divulgada pela ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais ("ANBIMA") da variação percentual do IPCA/IBGE, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_k \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:

NI_{kp} = Número Índice Projetado do IPCA/IBGE para o mês imediatamente anterior ao mês da data de cálculo;

NI_k = Valor do número índice IPCA/IBGE do segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de cálculo;

Projeção = variação percentual do IPCA/IBGE projetada pela ANBIMA referente ao mês imediatamente anterior ao mês da data de cálculo.

O Número Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês imediatamente anterior ao mês da data de cálculo, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Emissora e os titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável.

Y



X

O número índice do IPCA/IBGE, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

e) Fica certo e acordando, caso necessário, que para fins de negociação do CRI entre a Data de Emissão e 20 de janeiro de 2013, o saldo devedor do CRI não terá atualização monetária.

6.1.1. Cálculo dos Juros Remuneratórios Mensais:

$$J_i = SDa \times (Fator_de_Juros - 1)$$

onde:

J_i = Valor unitário dos *i*-ésimos juros acumulados. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme definido acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixo calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme definido a seguir:

$$Fator\ de\ Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right) \right]^{\left(\frac{dcp}{dct} \right)}$$

onde:

i = 7,5% (sete inteiros e cinco décimos por cento) ao ano; e

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão, ou a última data de pagamento de juros e a data do cálculo (base 360 dias corridos).

6.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Securitizadora, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja feriado local na praça onde o pagamento deva ser efetivado, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

6.5.1. As datas de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI serão prorrogadas pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o dia do recebimento da última arrecadação dos Créditos Imobiliários representados pela CCI pela Securitizadora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram pelo menos 2 (dois) Dias Úteis.

6.6. Multa e Juros Moratórios: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Securitizadora de qualquer quantia devida aos Investidores e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, tendo havido adimplemento pela Devedora dos respectivos Créditos Imobiliários representados pela CCI, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Securitizadora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

6.6.1. Os encargos de que trata esta cláusula não serão devidos pela Securitizadora caso a impontualidade decorra do não pagamento pela Devedora dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

6.7. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: Sem prejuízo do aqui disposto, o não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Securitizadora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

6.8. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3. Caso, por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja

custodiado na B3 na data de seu pagamento, a Securitizadora deixará, em sua sede, o pagamento à disposição do respectivo titular. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do referido Investidor na sede da Securitizadora.

6.9. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os pagamentos e transferências referidos nesta Cláusula Sexta serão realizados nos referidos prazos e deverão obedecer à seguinte Ordem de Prioridade de Pagamentos, de forma que um item somente será pago caso ainda haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- a) pagamento das despesas relacionadas à Emissão e manutenção dos CRI;
- b) recomposição de quaisquer garantias constituídas ou que venham a ser constituídas em favor dos Créditos Imobiliários, notadamente com relação ao Fundo de Reserva;
- c) pagamento de juros dos CRI; e
- d) pagamento de amortização dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA - DOS EVENTOS DE AVALIAÇÃO

7.1. Conforme previsto na cláusula 1.7. do Contrato de Cessão, são hipóteses de resolução do Contrato de Cessão, na ocorrência de qualquer dos eventos que acarretem o vencimento antecipado automático ou não automático, independente de notificação da Cessionária à Cedente e aos Fiadores.

7.1.1. As seguintes hipóteses serão consideradas Eventos de Avaliação dos CRI com consequente vencimento automático, com a necessidade de aprovação dos Investidores em Assembleia Geral:

- (a) caso a Cedente não comprove à Securitizadora o atendimento das Condições Precedentes, ou venha a contestar extrajudicialmente ou judicialmente, o direito da Cessionária de reter os valores, nos termos do item 2.2 do Contrato de Cessão;

- (b) caso qualquer parcela dos Créditos Imobiliários representados pela CCI não tenha sido paga em sua integralidade em até 90 (noventa) dias a contar da correspondente data de vencimento;
- (c) rescisão do Contrato de Locação, pela Cedente e/ou pela Devedora; e/ou questionamento, em juízo ou fora dele, pela Devedora e/ou pelos Fiaidores da Locação de qualquer cláusula do Contrato de Locação, especialmente, mas não se limitando, às cláusulas referentes às condições financeiras do Contrato de Locação;
- (d) caso contra a Cedente e/ou contra a Devedora e/ou os Fiaidores seja movida qualquer ação ou execução ou, ainda, qualquer outra medida, mesmo administrativa, que afete significativamente sua solvência, ou ainda, que afete significativamente as Garantias prestadas na forma dos Documentos da Operação;
- (e) caso qualquer das Garantias e/ou dos Documentos da Operação que as embasam venham a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas e dos demais Documentos da Operação, seja por nulidade, anulação, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito;
- (f) caso as Garantias constituídas por meio dos Documentos da Operação tornem-se inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas (observadas as respectivas razões de garantia), exceto caso sejam substituídas ou complementadas, nos termos dos Documentos da Operação;
- (g) caso, por qualquer forma, os Imóveis e/ou as demais Garantias prestadas na forma dos Documentos da Operação sejam objeto de alienação, promessa de alienação ou constituição de novos ônus, sem o prévio e expresse consentimento da Securitizadora;

- (h) caso a Devedora e/ou os Fiadores requeiram falência ou tenham sua falência requerida ou decretada, ou estejam sujeita a qualquer forma de concurso de credores;
- (i) caso ocorra a cessão ou transferência, pela Cedente e/ou pela Devedora, de seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Locação e/ou dos demais Documentos da Operação, sem a anuência prévia e expressa da Securitizadora;
- (j) caso seja comprovado, a qualquer tempo, pela Securitizadora, que qualquer das declarações e garantias prestadas pela Cedente, pelos Fiadores e/ou pela Devedora nos Documentos da Operação é materialmente incorreta ou enganosa em qualquer aspecto relevante;
- (k) caso não tenha sido realizada, por culpa da Cedente, a transferência das CCI e suas garantias, à Cessionária, na B3; ou
- (l) não pagamento pela Securitizadora do Preço de Aquisição.

7.1.2 Serão consideradas hipóteses de Eventos de Avaliação dos CRI com consequente vencimento antecipado não automático:

- a) descumprimento, pela Cedente e/ou pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar da data da notificação enviada nesse sentido pela Securitizadora;
- b) caso venha a ocorrer, em relação à Cedente e/ou contra a Devedora e/ou os Fiadores, qualquer protesto de títulos em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) salvo: (a) se o protesto tiver sido efetuado por erro ou má-fé de terceiros; ou (b) se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir de sua ocorrência, desde que validamente comprovado pela Cedente à Securitizadora;

- c) caso não haja o reforço de qualquer das Garantias, nos termos e nas hipóteses previstas nos Documentos da Operação;
- d) existência de procedimento administrativo ou judicial de desapropriação, sequestro ou expropriação, unilateralmente iniciado por autoridade governamental, com relação aos Imóveis ou qualquer das demais Garantias, exceto se tal procedimento for suspenso, sobrestado (enquanto perdurar tal suspensão ou sobrestamento), revertido ou extinto;
- e) caso haja pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Devedora e/ou dos Fiadores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano e não apresentada defesa no prazo legal; ou se a Devedora e/ou os Fiadores ingressarem em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Devedora e/ou os Fiadores formularem pedido de autofalência;
- f) caso ocorra a cisão, fusão, incorporação ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora e/ou os Fiadores, que implique, direta ou indiretamente, na alteração do atual bloco de controle, salvo em caso de expressa concordância pela Securitizadora ou pelo(s) Investidor(es), conforme o caso;
- g) caso a Devedora venha a renunciar a direitos, desistir de pretensões ou cancelar créditos ou recebíveis de sua titularidade, em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), salvo mediante prévia e expressa anuência da Securitizadora ou do(s) Investidor(es), conforme o caso;
- h) caso não sejam mantidos em dia os pagamentos de quaisquer tributos, contribuições, condomínios, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre os Imóveis ou qualquer das demais Garantias, exceto se a exigibilidade

desses créditos estiver suspensa, ou caso não sejam exibidos à Securitizadora, no prazo de até 10 (dez) dias, contados da solicitação formulada neste sentido, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir, sobre os Imóveis ou qualquer das demais Garantias, bem como sobre as acessões, melhorias e benfeitorias que a estas forem acrescidas;

- i) caso a Cedente não apresente à Securitizadora ou ao(s) Investidor(es), conforme o caso, a renovação anual do laudo de avaliação dos Imóveis objetos da Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como caso o valor de venda forçada dos Imóveis objetos de Alienação Fiduciária de Imóveis, apurado em referido laudo, seja inferior à Razão de Garantia prevista na Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis, sem que a Devedora realize a recomposição desta garantia, nos termos de referido instrumento;
- j) caso não ocorra o endosso do Seguro dos Imóveis;
- k) caso a Cedente não apresente à Securitizadora a renovação semestral do relatório elaborado pela Agência de *Rating* para avaliação e monitoramento dos CRI e/ou sua renovação quando se fizer necessária, podendo este prazo ser prorrogado por 30 (trinta) dias caso se verifique que o atraso não depende da Cedente nem da Devedora, nos termos dos Documentos da Operação, bem como caso a nota por ela atribuída venha, a qualquer tempo, a ser inferior a “A-”, podendo referida renovação ser realizada tanto pela Agência de Rating como por outras empresas especializadas (notadamente, S&P, Moody’s, Fitch e SR Rating), devendo as despesas referentes à renovação semestral ou a contratação das outras empresas especializadas serem arcadas pela Cedente;
- l) caso a Devedora e/ou os Fiadores apresentem passivos fiscais, fora do âmbito de parcelamentos já obtidos, nesta data, junto à Receita Federal do Brasil e/ou à Procuradoria da Fazenda Nacional, e/ou dívidas trabalhistas em valores

superiores a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), considerados conjuntamente;

- m) não observância dos seguintes limites e índices financeiros, semestralmente calculados de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil, a serem verificados ao término de cada ano fiscal e apurados a partir das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, elaboradas em conformidade com o disposto na Lei 6.404/76 e auditadas por auditor independente registrado na CVM, na forma do inciso III do § 1º do artigo, 5º da Instrução CVM 414: **(a)** a partir do ano fiscal coincidente com o ano de encerramento da Oferta Pública (inclusive), a relação entre a Dívida Líquida e o EBITDA dos últimos 12 (doze) meses não poderá ser superior ou igual a 3,5 vezes, ressalvados, única e exclusivamente, os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2015 e 2016, durante os quais a relação supracitada não poderá ser superior ou igual a 4,14 vezes. Caso o descumprimento deste indicador tenha ocorrido em um período onde a Variação Cambial tenha sido superior a 15% (quinze por cento), fica desde já estabelecido que, somente nesta hipótese, haverá uma nova medição, com base nos resultados relativos ao semestre fiscal imediatamente subsequente, onde a relação entre a Dívida Líquida e o EBITDA dos últimos 12 (doze) meses deverá corresponder àquela acima prevista; e **(b)** a partir do ano fiscal coincidente com o ano de encerramento da Oferta Pública (inclusive), a relação entre o EBITDA dos últimos 12 (doze) meses e a Despesa Financeira Líquida dos últimos 12 (doze) meses não poderá ser inferior a 2,0 vezes, ressalvados, única e exclusivamente, os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2015 e 2016, durante os quais a relação supracitada não poderá ser inferior a 1,09 vezes. Caso o descumprimento deste indicador tenha ocorrido em um período durante o qual a Variação Cambial tenha sido superior a 15% (quinze por cento), fica desde já estabelecido que, somente nesta hipótese, haverá uma nova medição, com base nos resultados relativos ao semestre fiscal imediatamente subsequente, durante o qual a relação entre o EBITDA dos últimos 12 (doze) meses e a Despesa Financeira Líquida dos últimos 12 (doze) meses deverá corresponder àquela acima prevista;

- n) não conclusão da colocação dos CRI no mercado brasileiro de capitais em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data da celebração do Termo dos CRI;
- o) em qualquer dos casos previstos nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro;
- p) redução do Capital Social da Devedora e/ou dos Fiadores, exceto se pela absorção de prejuízos acumulados, ou salvo se aprovado previamente pelo(s) Investidor(es) por meio de Assembleia Geral de Investidores, nos termos deste Termo;
- q) caso a Devedora não apresente à Securitizadora ou ao(s) Investidor(es) dos CRI a certidão de inteiro teor, nos termos da Lei de Registros Públicos, do imóvel “Imóvel 5 - Imóvel Loja Colatina”, conforme melhor descrito e caracterizado no Anexo V ao presente Termo, em até 30 (trinta) dias a partir da data de encerramento da Oferta dos CRI;
- r) caso a Devedora não encaminhe à Securitizadora cópia digitalizada do Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Vitória/ES e São Paulo/SP em até 15 (quinze) dias corridos, contados da data de celebração do referido contrato, observada a possibilidade de prorrogação do referido prazo para o cumprimento de exigências que não poderá superar 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária;
- s) caso após a efetivação da condição suspensiva prevista na Cláusula 1.4 do Contrato de Cessão Fiduciária, os recursos decorrentes dos pagamentos dos Recebíveis venham a ser arrecadados em conta distinta da Conta Garantia; ou
- t) caso ao final do prazo para pagamento da Cédula de Crédito Bancário nº 73747-1, celebrada entre a Devedora e o Banco Daycoval S.A., em 14 de

abril de 2014 (“CCB Daycoval”), a Devedora não encaminhe às Lojas Renner S.A., na qualidade de sublocatária de parte do andar térreo do Imóvel Princesa Isabel, em até 15 (quinze) dias a contar do término do prazo da CCB Daycoval, notificação solicitando a alteração do domicílio bancário para pagamento dos alugueis devidos em razão da sublocação de parte do andar térreo do Imóvel Princesa Isabel, que deverá ser realizado diretamente na Conta Centralizadora, nos termos das Cláusulas 9.4.3 e 9.4.3.1 do Contrato de Locação.

7.1.3. Na ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático, desde que não sanado nos prazos de cura ali estabelecidos, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral de Investidores desde que tome ciência da ocorrência do referido evento, a ser realizada no prazo e forma estabelecido na Cláusula Quinze adiante. A não realização da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, por qualquer motivo, no prazo de 30 (trinta) dias será interpretada como manifestação favorável ao vencimento antecipado dos CRI.

7.1.4. Caso venha a ocorrer um Evento de Avaliação que dê causa ao vencimento antecipado automático dos CRI, o Agente Fiduciário, assim que tomar ciência de sua ocorrência, tempestivamente notificará a Emissora para que esta efetue o pagamento necessário para a liquidação integral dos CRI no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir do recebimento dos recursos pagos pela Devedora e/ou pelos Fiadores.

7.1.4.1. Caso a Emissora não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado mesmo tendo recebido os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários tempestivamente, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula Catorze deste Termo.

7.1.5. Caso venha a ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado dos CRI, em até 2 (dois) Dias Úteis o Agente Fiduciário deverá comunicar à Emissora ou a Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário, o que ocorrer primeiro.

7.1.6. Para fins da cláusula 7.1.2. alínea “(m)” acima, a Devedora compromete-se a encaminhar ao Agente Fiduciário, (a) trimestralmente, as suas demonstrações financeiras consolidadas, elaboradas em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404/76; (b) semestralmente, as suas demonstrações financeiras consolidadas, elaboradas em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404/76 e auditadas por auditor independente registrado na CVM; e (c) anualmente, em até 90 (noventa) dias contados do término do exercício social, suas demonstrações financeiras consolidadas e devidamente auditadas, acompanhadas do relatório consolidado da memória de cálculo compreendendo todas as rubricas necessárias para a obtenção dos índices financeiros auditados por auditores independentes, contratados pela Devedora, sob pena de impossibilidade de verificação e conferência pelo Agente Fiduciário, podendo este solicitar à Devedora e/ou aos seus auditores independentes todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

CLÁUSULA OITAVA - DA AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA E DO RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

8.1. Amortização Antecipada: A Securitizadora deverá promover a Amortização Antecipada, total ou parcial, dos CRI vinculados a este Termo nas hipóteses previstas nos Eventos de Avaliação que ensejam vencimento antecipado automático ou não dos CRI e a consequente Aquisição Compulsória pelos Fiadores da Cessão, bem como nas hipóteses previstas nas Cláusulas 11.5 e 11.1, item (e), abaixo.

8.1.1. A Amortização Antecipada será realizada por meio do pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI em caso de Amortização Antecipada.

8.1.2. Previamente a qualquer Amortização Antecipada, o Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente e remunerado, observadas as condições previstas neste Termo.

8.2. Resgate Antecipado: A Securitizadora poderá promover o Resgate Antecipado e, observadas as condições estabelecidas nos itens 8.2.1 e 8.2.2 abaixo, proporcionalmente à sua emissão.

8.2.1. O Resgate Antecipado poderá ser realizado a partir do 61º (sexagésimo primeiro) mês, inclusive, contado da Data de Emissão, sem a necessidade de aprovação dos Investidores e mediante requerimento formal da Devedora nesse sentido, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, de acordo com a fórmula abaixo:

Valor do Resgate Antecipado = SDr + Prêmio de Resgate, onde:

Prêmio de Resgate = SDr x 1,5%;

SDr = Saldo devedor unitário dos CRI atualizado no mês de resgate antecipado. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, calculado conforme fórmula abaixo:

SDr = SD x C*, onde:

SD = conforme definido acima, cláusula 5.1;

C* = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C^* = \frac{NI_{t-1}}{NI_{t-2}}$$

NI_{t-1} = Valor do número índice IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês da data de resgate antecipado;

NI_{t-2} = Valor do número índice IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior ao mês da última atualização do saldo devedor;

8.2.2. Poderá ainda ser objeto do resgate antecipado total dos CRI a declaração de vencimento antecipado automático ou não, conforme estabelecido na cláusula sétima acima;

8.2. O Resgate Antecipado será efetuado sob o acompanhamento do Agente Fiduciário, por meio do pagamento do Valor Nominal Unitário dos CRI ou do saldo devedor à época, acrescido da remuneração devida desde a data de pagamento da remuneração imediatamente anterior até a data do Resgate Antecipado.

CLÁUSULA NONA - DAS DECLARAÇÕES E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

9.1. A Securitizadora declara, sob as penas da lei, que:

9.1.1. Quanto aos Créditos Imobiliários:

- a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- b) a cessão prevista no Contrato de Cessão operou-se plena e integralmente;
- c) conforme declarado pelo Cedente no Contrato de Cessão, nos exatos valores e nas condições enunciadas nos Documentos da Operação, os Créditos Imobiliários representados pela CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora em celebrar este Termo;
- d) nas exatas condições enunciadas nos Documentos da Operação, a Securitizadora não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pela CCI ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- e) observadas as disposições do Contrato de Cessão, a Securitizadora passou a ser legítima credora da Devedora;
- f) não há qualquer ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o

Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

- g) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Securitizadora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

CLÁUSULA DÉZ - OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

10.1. A Securitizadora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI mediante publicação no jornal “O Dia - SP”, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

10.2. A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

10.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) Data de Emissão dos CRI;
- b) Saldo devedor dos CRI;
- c) Critério de atualização monetária dos CRI;
- d) Data de Vencimento Final dos CRI;
- e) Valor pago aos Investidores em cada mês;
- f) Valor recebido da Devedora, da Cedente, dos Fiadores e dos Fiadores da Locação, conforme o caso; e
- g) Valor nominal remanescente dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

10.3. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com o CRI, de acordo com a documentação disponibilizada pela Cedente até a data do presente Termo, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Investidores.

10.3.1. A Securitizadora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, inclusive quanto a ocorrência dos eventos de Aquisição Compulsória.

10.4. A Securitizadora obriga-se desde já a informar o organograma, enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM 583, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do mesmo na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

10.5. As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Securitizadora. Ainda, a Securitizadora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de banco mandatário e banco liquidante dos CRI, sendo que o pagamento dos CRI será realizado através da Conta Centralizadora.

10.6. A Securitizadora declara que, com base em relatório de diligência jurídica elaborado por escritório especializado, verificou a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo, observadas as ressalvas e apontamentos dispostos em referido relatório.

10.7. A Securitizadora compromete-se a notificar em até 5 (cinco) Dias Úteis, da data em que tomar conhecimento (conforme aplicável), os Investidores, através de publicação, e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes.

CLÁUSULA ONZE - GARANTIAS, FUNDO DE RESERVA E SEGURO

11.1. As obrigações totais do CRI perante o Investidor serão garantidas por meio das seguintes garantias:

- a) Alienação Fiduciária de Imóveis: Alienação Fiduciária de Imóveis, outorgada pela Devedora em favor da Securitizadora, com a anuência da Cedente, na qualidade de promitente compradora, nos termos da Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis, em garantia das Obrigações Garantidas. Todas as hipóteses de execução da Alienação Fiduciária de Imóveis implicarão na consolidação do respectivo Imóvel em nome da Securitizadora, de forma que, na hipótese de execução dessa garantia, executar-se-á o respectivo Imóvel, bem como todas as suas acessões e benfeitorias. Ainda, no ato da outorga da escritura definitiva nos termos da Promessa de Compra e Venda, a Devedora e a Cedente obrigaram-se a ratificar a Alienação Fiduciária de Imóveis em favor da Securitizadora;
- b) Fiança na Cessão: A garantia fidejussória de fiança outorgada pelos Fiadores na forma do Contrato de Cessão, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas;
- c) Fiança na Locação: A garantia fidejussória de fiança outorgada pelos Fiadores da Locação na forma do Contrato de Locação, em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas; e
- d) Fundo de Reserva: Será constituído um Fundo de Reserva, na Conta Centralizadora em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas. Os recursos do Fundo de Reserva também estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e poderão ser aplicados em: *(i)* fundos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pré ou pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil; *(ii)* Certificados de Depósito Bancário emitidos por qualquer uma das seguintes instituições financeiras: *(a)* Banco Bradesco S.A.; *(b)* Itaú S.A.; *(c)* Banco Santander (Brasil) S.A.; *(d)* Banco do Brasil S.A.; ou *(e)* Caixa Econômica Federal; ou, ainda; e /ou *(iii)* títulos públicos federais. Caso a instituição onde os ativos estejam aplicados entre em processo de liquidação, recuperação judicial ou qualquer outra forma que prejudique a liquidez dos ativos, a Securitizadora não será responsável por qualquer prejuízo que o Fundo de Reserva venha a sofrer. O Fundo de reserva deverá ser composto por, no mínimo, 5 (cinco) parcelas mensais (data base junho de 2016) atualizadas pela Remuneração dos