
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
286ª, 287ª e 288ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA**

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 03.767.538/0001-14



ÍNDICE

I - PARTES.....	3
II - CLÁUSULAS	3
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	20
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	22
CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	26
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI	26
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA	29
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	32
CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS.....	33
CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	35
CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO	36
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	42
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES	43
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	44
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	46
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE	50
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO	50
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS	50
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES	51
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS	52
CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	58
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - ARBITRAGEM E FORO DE ELEIÇÃO	58

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Emissora” ou “Securitizedora”);

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca, CEP 22640-100, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato devidamente representada, na forma de seu Estatuto Social (adiante designado simplesmente como “Agente Fiduciário”);

Firmam o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*” (“Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários e as CCI, abaixo definidas, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 286ª, 287ª e 288ª Séries da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

“Agente Fiduciário” e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES



<u>“Instituição Custodiante”:</u>	MOBILIÁRIOS S.A., acima qualificada;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel”:</u>	Os instrumentos de alienação fiduciária dos Imóveis, pelas SPEs em favor da Emissora;
<u>“Amortização Antecipada”:</u>	A amortização antecipada dos CRI, conforme definida no item 6.1 deste Termo;
<u>“Amortização Antecipada Parcial”:</u>	A Amortização Antecipada Parcial, conforme prevista no item 6.1 e que deverá obedecer a fórmula prevista no item 6.5 deste Termo;
<u>“Banco Autorizado”:</u>	Banco Itaú Unibanco S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04;
<u>“Boletim de Subscrição das Debêntures Imobiliárias”:</u>	O Boletim de Subscrição das Debêntures Imobiliárias;
<u>“Boletim de Subscrição dos CRI”:</u>	O Boletim de Subscrição dos CRI;
<u>“Best Center”:</u>	Best Center Empreendimentos e Participações S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar (parte), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.576.758/0001-87;
<u>“CCI”:</u>	Cédulas de Crédito Imobiliário emitida sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários, devidamente descritas no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI;
<u>“Certificado de Recebíveis Imobiliários” ou “CRI”:</u>	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários das 286ª, 287ª e 288ª Séries da 1ª Emissão da Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários conforme descrito neste Termo, observado o disposto na Lei nº 9.514/97, na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e na Instrução CVM nº 414;

<p><u>“Cessão Fiduciária de Recebíveis”:</u></p>	<p>A cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da exploração econômica dos Empreendimentos pelas SPEs por meio de locação, constituída em favor da Emissora por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, sob condição suspensiva da vigência dos Contratos de Locação;</p>
<p><u>“CETIP”:</u></p>	<p>CETIP S.A. - Mercados Organizados;</p>
<p><u>“Código Civil”:</u></p>	<p>Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada;</p>
<p><u>“Código de Processo Civil”:</u></p>	<p>Lei nº 5.689, de 11 de janeiro de 1973, conforme posteriormente alterada;</p>
<p><u>“Condição Suspensiva”:</u></p>	<p>A eficácia da alienação das Debêntures Imobiliárias, nos termos do presente Contrato, está suspensivamente condicionada, na forma do artigo 125 do Código Civil, à efetiva subscrição e integralização de cada um dos CRI, na proporção das subscrições e integralizações verificadas no âmbito da Oferta dos CRI. A Condição Suspensiva poderá ser implementada com relação a cada uma das Debêntures Imobiliárias, individualmente, na medida em que cada um dos CRI forem subscritos e integralizados;</p>
<p><u>“Condição Suspensiva das Debêntures Imobiliárias”:</u></p>	<p>A eficácia da emissão das Debêntures Imobiliárias está suspensivamente condicionada, na forma do artigo 125 do Código Civil, à efetiva subscrição e integralização de cada uma das Debêntures Imobiliárias, na proporção das subscrições e integralizações, bem como à observância dos seguintes atos:</p> <p>(i) Registro do arquivamento da ata da AGE da Emissora das Debêntures Imobiliárias na JUCESP;</p> <p>(ii) publicação da ata da AGE da Emissora das Debêntures Imobiliárias no Diário Oficial do Estado de São Paulo (“DOESP”) e no Diário Comercial da Cidade de São Paulo, Estado de São</p>

	<p>Paulo:</p> <p>(a) a ata de AGE da Emissora das Debêntures Imobiliárias que deliberou sobre a emissão das Debêntures Imobiliárias será publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal “Valor Econômico”, em conformidade com o artigo 62, inciso I, da Lei das Sociedades por Ações;</p> <p>(b) os atos societários que, eventualmente, venham a ser praticados após o registro da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias também serão publicados pela Emissora das Debêntures Imobiliárias no DOESP e no jornal “Valor Econômico”, conforme legislação em vigor;</p> <p>(iii) inscrição da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias na Junta Comercial do Estado de São Paulo:</p> <p>(a) a Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias e eventuais aditamentos serão registrados na JUCESP, de acordo com o artigo 62, inciso II, da Lei das Sociedades por Ações;</p>
<p><u>“Conta Centralizadora”:</u></p>	<p>Conta corrente nº 01090-9, mantida na Agência 0910 do Banco Autorizado, de titularidade da Emissora e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Créditos Imobiliários e os recursos destinados ao pagamento dos CRI e custos da Operação, exceto os descritos no anexo IV à Escritura de Emissão de Debêntures, serão mantidos;</p>
<p><u>“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”:</u></p>	<p>“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia”, celebrado em 22 de agosto de 2012, entre a SPE 1, a Securitizadora, e a Best Center; “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia”, celebrado em 22 de agosto de 2012, entre a SPE 2, a Securitizadora, e a Best Center; “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia”, celebrado em 22 de agosto de 2012, entre a SPE 3, a Securitizadora, e a Best Center; “Instrumento</p>

	Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia”, celebrado em 22 de agosto de 2012, entre a SPE 4, a Securitizadora, e a Best Center; e “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia”, celebrado em 22 de agosto de 2012, entre a SPE 5, a Securitizadora, e a Best Center.
“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ”:	“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia”, celebrado em 22 de agosto de 2012, entre as SPEs, a Emissora e a Best Center;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Colocação, sob Regime de Melhores Esforços, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 286ª, 287ª e 288ª Séries da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização”, celebrado em 22 de agosto de 2012, entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a Best Center, para distribuição dos CRI;
“ <u>Contrato de Compra e Venda de Debêntures Imobiliárias</u> ”:	“Instrumento Particular de Negociação Privada de Debêntures Imobiliárias e Outras Avenças”, celebrado em 22 de agosto de 2012, entre a São Carlos, a Securitizadora, e a Best Center;
“ <u>Contratos de Locação</u> ”:	“Contratos de Locação Não Residencial”, nos termos da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, celebrados entre as SPEs e os locatários, descritos e caracterizados nos termos do Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	PETRA - PERSONAL TRADER CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Imobiliárias, sendo que: (i) a 1ª série da 1ª emissão das Debêntures Imobiliárias (“ <u>1ª Série</u> ”), no valor de R\$ 7.000.000,14 (sete milhões de reais e quatorze centavos), será remunerada a uma taxa de 6,10% (seis inteiros e dez centésimos

	<p>por cento) ao ano, corrigido pelo IPCA/IBGE, pagos mensalmente, por um prazo de 8 (oito) anos, tendo 1 (um) ano de carência; (ii) a 2ª série da 1ª emissão das Debêntures Imobiliárias ("<u>2ª Série</u>"), no valor de R\$ 42.000.000,84 (quarenta e dois milhões de reais e oitenta e quatro centavos), será remunerada a uma taxa de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, corrigido pelo IPCA/IBGE, pagos mensalmente, por um prazo de 12 (doze) anos, tendo 1 (um) ano de carência; e (iii) a 3ª série da 1ª emissão das Debêntures Imobiliárias ("<u>3ª Série</u>"), no valor de R\$ 11.000.000,22 (onze milhões de reais e vinte e dois centavos), será remunerada a uma taxa de 6,30% (seis inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, corrigido pelo IPCA/IBGE, pagos mensalmente, por um prazo de 12 (doze) anos, tendo 1 (um) ano de carência;</p>
" <u>CVM</u> ":	Comissão de Valores Mobiliários;
" <u>Data de Emissão</u> ":	É o dia 28 de agosto de 2012;
" <u>Debêntures</u> " ou " <u>Debêntures Imobiliárias</u> ":	Debêntures imobiliárias sem garantia real, emitidas mediante celebração da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, abaixo definida, por meio da qual a Best Center emitiu 35 (trinta e cinco) debêntures imobiliárias em 3 (três) séries de sua 1ª emissão, no valor total de R\$ 60.000.001,20 (sessenta milhões e um reais e vinte centavos);
" <u>Dia Útil</u> ":	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado nacional;
" <u>Documentos da Operação</u> ":	A Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Distribuição, o presente Termo, a Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, a Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Boletim de Subscrição das Debêntures Imobiliárias e o Boletim de Subscrição dos CRI, quando mencionados em conjunto;

“ <u>Emissão</u> ”:	A presente 1ª emissão das 286ª, 287ª e 288ª séries de CRI da Emissora;
“ <u>Empreendimento 1</u> ”:	Empreendimento Comercial a ser desenvolvido no Imóvel 1 pela SPE 4;
“ <u>Empreendimento 2</u> ”:	Empreendimento comercial a ser desenvolvido no Imóvel 2 pela SPE 5;
“ <u>Empreendimento 3</u> ”:	Empreendimento comercial a ser desenvolvido no Imóvel 3 pela SPE 5;
“ <u>Empreendimento 4</u> ”:	Empreendimento comercial a ser desenvolvido no Imóvel 4 pela SPE 5;
“ <u>Empreendimento 5</u> ”:	Empreendimento comercial a ser desenvolvido no Imóvel 5 pela SPE 5;
“ <u>Empreendimento 6</u> ”:	Empreendimento comercial a ser desenvolvido no Imóvel 6 pela SPE 3;
“ <u>Empreendimento 7</u> ”:	Empreendimento comercial a ser desenvolvido no Imóvel 7 pela SPE 2;
“ <u>Empreendimento 8</u> ”:	Empreendimento comercial a ser desenvolvido no Imóvel 8 pela SPE 2;
“ <u>Empreendimento 9</u> ”:	Empreendimento Comercial a ser desenvolvido no Imóvel 9 pela SPE 5;
“ <u>Empreendimento 10</u> ”:	Empreendimento comercial a ser desenvolvido no Imóvel 10 pela SPE 5;
“ <u>Empreendimentos</u> ”:	Significa o Empreendimento 1, o Empreendimento 2, o Empreendimento 3, o Empreendimento 4, o Empreendimento 5, o Empreendimento 6 e o Empreendimento 7, quando mencionados em conjunto;

<p><u>“Escritura de Emissão de CCI”:</u></p>	<p>O “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural”, celebrado pela Emissora e a Instituição Custodiante;</p>
<p><u>“Escritura de Emissão de Debêntures” ou “Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias”:</u></p>	<p>O “Instrumento Particular de Escritura de Primeira Emissão Privada de Debêntures Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Três Séries, da Best Center Empreendimentos e Participações S.A.”, celebrado em 22 de agosto, pela Best Center;</p>
<p><u>“Fiança”:</u></p>	<p>A garantia fidejussória prestada pela São Carlos em garantias das Obrigações Garantidas nos termos do Contrato de Compra e Venda de Debêntures Imobiliárias;</p>
<p><u>“Garantias”:</u></p>	<p>As garantias previstas na cláusula oitava deste Termo;</p>
<p><u>“Imóveis”:</u></p>	<p>Significa o Imóvel 1, o Imóvel 2, o Imóvel 3, o Imóvel 4, o Imóvel 5, o Imóvel 6, o Imóvel 7, o Imóvel 8, o Imóvel 9 e o Imóvel 10, quando denominados em conjunto;</p>
<p><u>“Imóvel 1”:</u></p>	<p>Imóvel correspondente a dois lotes de terreno sob os números 22 da quadra 08 e 23 da quadra 08 do loteamento denominado “Bairro Villa Branca”, sendo que o primeiro mede trinta metros de frente para a Avenida das Letras, tendo nos fundos a mesma medida da frente, por cinquenta e três metros de frente aos fundos, em ambos os lados, confrontando de quem da referida avenida olha para o imóvel, do lado direito com o lote nº 21, do lado esquerdo com o lote nº 23, e nos fundos com os fundos dos lotes nºs. 05, 04 e 03, encerrando a área de 1.590,00 metros quadrados; e o segundo mede doze metros e sessenta e quatro centímetros em linha reta de frente para a Avenida das Letras, mais vinte e quatro e oitenta e um centímetro em linha curva convexa para a confluência desta avenida com a Avenida José Cândido Porto, confrontando de quem da Avenida das Letras</p>

	<p>olha para o imóvel, do lado direito com o lote nº 22, na extensão de cinquenta e três metros, do lado esquerdo com a Avenida José Candido Porto, com a qual faz esquina, na extensão de trinta e seis metros e oito centímetros, e nos fundos com a lateral direita do lote nº 01, na extensão de vinte e quatro metros e cinquenta e quatro centímetros, encerrando a área de 1.358,53 metros quadrados. Ambos situados na Cidade de Jacareí, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nº 62.661 e 62.662, do Oficial de Registro de Imóveis de Jacareí, Estado de São Paulo, de propriedade da SPE 4;</p>
<p>“<u>Imóvel 2</u>”:</p>	<p>Imóvel correspondente a uma residência unifamiliar com área total construída de 615,00 m² e seu respectivo terreno urbano constituído pelos chácaras nºs 01 e 02, da 1ª Gleba das Chácaras Vianna, situado no lugar denominado “Fazendinha”, assim descrito: mede 79,30 metros de frente para a Avenida São Camilo; 5,25 metros na intersecção da Rua Nove América com a Avenida São Camilo, 57,00 metros de frente para a Rua Nova América; do lado esquerdo de quem da Rua Nova América olha para o imóvel, mede 69,60 metros e confronta com o lote 39 de propriedade de Genuíno Vianna; do lado direito de quem da Av. São Camilo olha para o imóvel, mede 52,00 metros, onde confronta com o lote 3, encerrando a área total de 4.028,00 metros quadrados; situado na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 87.609, do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia, Estado de São Paulo, de propriedade da SPE 1;</p>
<p>“<u>Imóvel 3</u>”:</p>	<p>Imóvel correspondente a um terreno constituído de parte do lote 01 da quadra 44, designado Área I, situado no “Parque Marajoara”, perímetro urbano desta cidade, com as seguintes divisas e confrontações: partindo do ponto de nº 20, junto ao alinhamento predial da Avenida Giovanni Battista Pirelli, junto da divisa da área 3, deste desmembramento, segue-se pelo alinhamento predial com o rumo SE82° 50’, numa distancia de</p>

	<p>31,48 metros até o ponto “D”, daí, ainda pelo alinhamento predial da Avenida Giovanni Battista Pirelli, em linha curva, numa distância de 109,24 metros até o ponto “E”, daí defletindo à direita, segue-se com os seguintes rumos e distâncias: SE81°00’-3,18 metros; SE19°02’-2,93 metros, SW3°59’-2,75 metros, SW36°15’-2,93 metros, sw3°59’-2,75 metros, SW36°15’-2,92 metros, até o ponto “F”, no alinhamento predial da Rua Silla Nalon Gonzaga; daí, defletindo à direita, segue-se em linha curva, numa distância de 39,23 metros pelo alinhamento predial já referido, até o ponto “G”, daí, com o rumo SW50°04’, numa distância de 32,95 metros até o ponto nº18, até aqui pelo alinhamento predial da Rua Silla Nallon Gonzaga; daí, defletindo á direita, segue-se em linha curva numa distância de 96,24 metros, até o ponto de nº 19; daí defletindo à direita, segue-se com rumo NE7°50’12’’, numa distância de 24,51 metros, confrontando até aqui com a área 3 resultante do mesmo desmembramento, até o ponto de partida, encerrando a área de 4.624,68 m². Classificação Fiscal 25.175.001 (em área maior). Situado na Cidade de Santo André, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 56.139, do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André, Estado de São Paulo, de propriedade da SPE 1;</p>
<p>“Imóvel 4”:</p>	<p>Imóvel correspondente a um prédio industrial sob o nº 179, da Rua Manoel da Nóbrega, com 760,00 metros quadrados de área construída, e seu respectivo terreno, constituído da Gleba “B” da subdivisão da “Chácara Quisiana”, com a área de 2.853,25 metros quadrados, tendo o terreno as seguintes medidas e confrontações: começa no marco nº 1 cravado à beira da Rua José de Alencar, segue com frente para a mesma rua, na extensão de 50,00 metros, até o marco nº 8, na esquina da rua Manoel da Nóbrega; numa extensão de 59,80 metros até o marco nº 7, fazendo fundo em relação à rua José de Alencar, dividindo com a gleba C, numa extensão de 46,20 metros até o</p>

	<p>marco nº 2, e pelo outro lado divide com a gleba A, numa extensão de 59,46 metros até alcançar o marco nº 1, ponto de partida. IM. Nº 30.006.005. Sendo que, a partir de 24/05/2011, o imóvel passou a ser lançado pelo nº 219 da Rua Manoel da Nóbrega. Situado na Cidade de Diadema, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 25.464, do Oficial de Registro de Imóveis de Diadema, Estado de São Paulo, de propriedade da SPE 1;</p>
<p><u>“Imóvel 5”:</u></p>	<p>Imóvel correspondente a dois terrenos urbanos, o primeiro em parte do Quinhão ou Gleba 05 da “Fazenda Cabanas” ou “Moinho Velho”, designada para efeito de localização como sendo área nº 03, com área total de 2.960,00 metros quadrados, medindo 61,44 metros em curva à direita, mais 15,63 metros em reta de frente para a Avenida José Giorgi; pelo lado direito mede 49,50 metros e confronta com a área 02; pelo lado esquerdo mede 50,00 metros, confrontando com a área 04; pelos fundos mede em dois segmentos da direita para a esquerda em reta com 10,00 metros, mais 34,30 metros e confrontando com a área 05; e o segundo em um terreno urbano, parte do Quinhão ou Gleba 05 da “Fazenda Cabanas” ou “Moinho Velho”, designada para efeito de localização como sendo área nº 04, com área total de 2.978,00 metros quadrados, medindo 28,65 metros de frente para a Avenida José Giorgi; pelo lado direito mede 50,00 metros e confronta com a área 03; pelo lado esquerdo mede 28,56 metros em curva à direita, segue em reta com 23,24 metros; em curva para à direita com 11,80 metros, segue novamente em reta com 8,90 metros, até o início da área 05, confrontando na lateral esquerda com a Estrada dos Estudantes; e nos fundos mede 71,80 metros para a área 05. Ambos situados na Cidade de Cotia, Estado de São Paulo, objeto das matrículas nºs 59.901 e 59.902, do Oficial de Registro de Imóveis de Cotia, Estado de São Paulo, de propriedade da SPE 1;</p>

<p><u>“Imóvel 6”:</u></p>	<p>Imóvel correspondente a um terreno medindo 22,00 metros de frente para a Rua Alagoas, 70,00 metros de frente para a Rua Alagoas e Estrada da Covanca, atual Avenida Comendador Teles, 40,00 metros de frente para a Rua Capivari, 52,00 metros do lado direito confrontando com o lote 19 e 14,00 metros nos fundos confrontando com o lote 24 e 50,00 metros do lado esquerdo confrontando com o lote 24, com a área de 5.321,00 m², situado na Vila São João, dentro do perímetro urbano, 1º Distrito do Cidade de São João de Meriti, Estado do Rio de Janeiro, objeto da matrícula n.º 14.744, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São João de Meriti, Estado do Rio de Janeiro, de propriedade da SPE 3;</p>
<p><u>“Imóvel 7”:</u></p>	<p>Imóvel correspondente a três terrenos destacados da gleba C, Sítio Tirol, o primeiro inicia na estaca 0, situado na Rua Santa Cruz e confrontando com propriedade de Magdalena Ferragut, segue por esta até a estaca 0A, situada na Avenida Benedito Storani, na extensão de 20,00 metros, deflete à esquerda seguindo pela Avenida Benedito Storani até a estaca 2, confrontando com propriedade de propriedade de Joaquim Alves de Nogueira, na extensão de 102,00 metros, deflete à esquerda até a estaca 3 confrontando com propriedade de Joaquim Alves Nogueira, na extensão de 30,00m, deflete à esquerda até a estaca 4, na extensão de 12,00 metros, deflete à direita até a estaca 4A, na extensão de 18,50 metros, fazendo divisa com propriedade de Joaquim Alves Nogueira, deflete à esquerda até a estaca 4B, na extensão de 56,00 metros, confrontando com propriedade de Joaquim Alves Nogueira, deflete à esquerda até a estaca 7, na extensão de 13,50 metros, confrontando com propriedade de Magdalena Ferragut, deflete à direita até a estaca 0 inicial, na extensão de 30,50 metros, confrontando com propriedade de Magdalena Ferragut, encerrando uma área de 3.350,00 m². Sobre o descrito terreno, foi edificado um prédio com 152,00 m² de área construída,</p>

	<p>localizado na Rua Santa Cruz esquina com a Avenida Benedito Storani. O segundo mede 54,00 metros, de frente para uma Rua Santo Antônio, de um lado mede 30,50 metros, (confrontando com propriedade de Carlos Adolfo Capellato), do outro lado mede 30,00 metros, (confrontando com propriedade de Magdalena Ferragut e Isidoro Jundo), e nos fundos mede 56,00 metros, (confrontando com propriedade da Viação Vinhedo Ltda.), encerrando a área de 1.650,00 m². Sobre o descrito lote esta edificado o prédio residência s/n. com frente para a Rua Projetada, esquina com a Rua Santa Cruz. O terceiro mede 30,50 metros, de frente para a Rua Santo Antônio, por 49,00 metros, de um lado (confrontando com propriedade da Viação Vinhedo Limitada e propriedade Adolfo Capelato), de outro lado mede 55,50 metros, (confrontando com a Rua Ida Mauro Viel) e nos fundos mede 32,00 metros, (confrontando com propriedade de Zulmira Haddad e Viação Vinhedo Limitada), encerrando a área de 1.567,50 m². Todos situados na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, objeto das matrículas n^{os} 1.851, 7.967 e 7.968, do Oficial de Registro de Imóveis de Vinhedo, Estado de São Paulo, de propriedade da SPE 2;</p>
<p><u>“Imóvel 8”:</u></p>	<p>Lote de Terreno sob o n^o “08”, Lote de terreno sob o n^o “09” e Lote de terreno sob o n^o “10”, da quadra “I-1” do Loteamento denominado RESIDENCIAL JARDIM MÔNACO, situado no Município de Hortolândia, comarca de Sumaré/SP, objeto das matrículas n^o 127.966, 132.782 e 132.783, do Oficial de Registro de Imóveis de Sumaré, Estado de São Paulo, de propriedade da SPE 2;</p>
<p><u>“Imóvel 9”:</u></p>	<p>PRÉDIO situado na Avenida Ellis Maas, antiga estrada que da sede de Santo Amaro vai ao Bairro Capão Redondo, sem número, e seu respectivo terreno, no Bairro Capão Redondo, 29^o subdistrito - Santo Amaro, e que assim se descreve: Inicia no ponto 01, cravado a 40,35m do cruzamento predial da Rua Ana Elisa com a Avenida Ellis Maas, do lado esquerdo de quem da Ana Elisa segue em direção ao imóvel pela Avenida Ellis</p>

	<p>Maas, daí deflete à esquerda e segue com o azimute $148^{\circ}46'17''$ com distancia de 41,20m, confrontando com as propriedades de Donaria Cândido Viana e José Reis Soares, até atingir o ponto 2; confrontando com a Travessa Teixeira, até atingir o ponto 3; deste ponto deflete à esquerda com o azimute $147^{\circ}48'33''$ e distancia de 3,60m confrontando com a Travessa Teixeira, até atingir o ponto 3; deste ponto deflete à direita e segue como azimute $149^{\circ}23'44''$ e distancia de 45,13m, confrontando com a propriedade de Reinaldo Francisco e com a propriedade de Edgar Rubens Cruz, até atingir o ponto 4; deste ponto deflete à direita e segue com os seguintes azimutes e distancias: 4-5 $231^{\circ}09'20''$ e distancia de 29,54m; 5-6= $228^{\circ}01'58''$ e distancia de 17,97m; 6-7= $235^{\circ}10'46''$ e distancia de 5,20m; do ponto 4 ao ponto 7 confronta com as propriedades de Edilson Barbosa, Ester Weiss dos Reis Souza e área municipal, daí deflete À direita e segue com os seguintes azimutes e distancia: 7-8= $328^{\circ}45'02''$ e distancia de 39,05m; 8-9= $328^{\circ}45'02''$ e distancia de 39,05m, do ponto 7 ao ponto 9 confronta com a propriedade da Igreja Universal do Reino de Deus; daí deflete à direita com os seguinte azimutes e distancia: 9-10= $53^{\circ}21'11''$ e distancia de 16,22m; 10-11= $51^{\circ}14'31''$ e distancia de 17,11m; 11-12= $49^{\circ}20'04''$ e distancia de 2,95m; 12-1= $47^{\circ}43'45''$ e distancia de 16,96m, confrontando do ponto 9 ao ponto 1 com a Avenida Ellis Maas, onde teve início e descrição, totalizando a área de 4.433,05m², objeto da matrícula nº 365.590, do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da SPE 5;</p>
<p>“Imóvel 10”:</p>	<p>TERRENO situado na Avenida Washington Luiz, lote 7 da Quadra 2, do Jardim Marajoara, 29º Distrito de Santo Amaro, medindo 15m de frente, 38m de ambos os lados e metragem da frente nos fundos, com a área de 570m², aproximadamente, confinando do lado direito, vista da Avenida com o lote 08, do lado esquerdo com o lote 06 e nos fundos com o lote 16, que</p>

	<p>faz frente para a Rua Arapixi. TERRENO situado na Avenida Washington Luiz, lote 8 da Quadra 2, do Jardim Marajora, 29º Subdistrito de Santo Amaro, medindo 15m de frente, 38m de ambos os lados e metragem da frente nos fundos, com a área de 570m², aproximadamente, confinando do lado direito, vista da Avenida com o lote 09, do lado esquerdo com o lote 07 e nos fundos com o lote 15 que faz frente para a Rua Arapixi. TERRENO situado na Avenida Washington Luiz, parte do lote 6 da Quadra 2, do Jardim Marajora, 29º Subdistrito de Santo Amaro, medindo 15m de frente, 38,00m do lado esquerdo e 15,00m nos fundos, encerrando a área de 570,00m², confrontando no lado direito de quem da Avenida olha para o terreno com o lote 7, do lado esquerdo com o lote 5, ambos com frente para a mesma Avenida Washington Luiz, e nos fundos com o lote 17 com frente para a Rua Arapixi. TERRENO situado na Avenida Washington Luiz, lote 9 da Quadra 2, do Jardim Marajora, 29º Subdistrito de Santo Amaro, medindo 15m de frente, 38m de ambos os lados e metragem da frente nos fundos, com a área de 570m², aproximadamente, confinando do lado direito, vista da Avenida com o lote 10, do lado esquerdo com o lote 08 e nos fundos com o lote 14 que faz frente para a Rua Arapixi. Todos objeto das matrículas nº 85.084, 85.085, 117.308 e 85.086, do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, Estado de São Paulo, de propriedade da SPE 5;.</p>
<p>“<u>IPCA/IBGE</u>”:</p>	<p>Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;</p>
<p>“<u>Instrução CVM nº 28</u>”:</p>	<p>Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;</p>
<p>“<u>Instrução CVM nº 409</u>”:</p>	<p>Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;</p>
<p>“<u>Instrução CVM nº 414</u>”:</p>	<p>Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2.004, conforme</p>

	alterada;
<u>“Instrução CVM nº 476”:</u>	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2.009, conforme alterada;
<u>“Investidores”:</u>	Os subscritores dos 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>“Montante Mínimo”:</u>	Caso ao final da distribuição seja verificado que o montante de no mínimo 145 (cento e quarenta e cinco) CRI, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 48.333.334,30 (quarenta e oito milhões, trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e quatro reais e trinta centavos), não tenham sido subscritos e integralizados, a distribuição pública de CRI será cancelada;
<u>“Obrigações Garantidas”:</u>	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Best Center na Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias e no Contrato de Compra e Venda de Debêntures Imobiliárias e suas posteriores alterações, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor das Debêntures Imobiliárias, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, e demais acessórios devidos, na forma e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias e no Contrato de Compra e Venda de Debêntures Imobiliárias;
<u>“Patrimônio Separado”:</u>	Totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios, Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, excetuados os custos de administração descritos no anexo 4 à Escritura de Emissão de Debêntures

	Imobiliárias, que serão arcadas pela Best Center, e de obrigações fiscais, se for o caso;
<u>“Regime Fiduciário”</u> :	Regime Fiduciário, instituído sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 9º da Lei 9.514/97;
<u>“São Carlos”</u> :	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.780.061/0001-09, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social;
<u>“Séries”</u> :	As 286ª, 287ª e 288ª Séries da 1ª Emissão da Emissora;
<u>“SPE 1”</u> :	SC Varejo Grande São Paulo Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar (parte), Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.486.320/0001-78, controlada pela Best Center e titular do Imóvel 2, do Imóvel 3, do Imóvel 4 e do Imóvel 5;
<u>“SPE 2”</u> :	SC Varejo Grande Campinas Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar (parte), Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.518.926/0001-15, neste ato representado na forma de seu Contrato Social, controlada pela Best Center e titular do Imóvel 7 e do Imóvel 8;
<u>“SPE 3”</u> :	Best Center Grande Rio Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar (parte), Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.310.276/0001-80, controlada pela Best Center e titular do

	Imóvel 6;
“ <u>SPE 4</u> ”:	Best Center Vale do Paraíba Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar (parte), Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.310.127/0001-11, controlada pela Best Center e titular do Imóvel 1;
“ <u>SPE 5</u> ”:	SC Varejo São Paulo Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar (parte), Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº CNPJ nº 13.222.616/0001-59, controlada pela Best Center e titular do Imóvel 9 e do Imóvel 10;
“ <u>SPEs</u> ”:	A SPE 1, a SPE 2, a SPE 3, a SPE 4 e a SPE 5 quando denominadas em conjunto;
“ <u>Termo</u> ”:	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 286ª, 287ª e 288ª Séries da 1ª Emissão de CRI da Emissora; e
“ <u>Evento de Inadimplemento</u> ”:	São as hipóteses de inadimplemento das Debêntures Imobiliárias, conforme previsto no item 7.1 da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e as Garantias, aos CRI das 286ª, 287ª e 288ª Séries da 1ª Emissão, cujas características são descritas na cláusula terceira, abaixo. 8

2.1.1. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Emissora para pagamento do preço de integralização das Debêntures Imobiliárias, emitidas 8

pela Best Center e alienadas pela São Carlos à Emissora, no valor de R\$ 60.000.001,20 (sessenta milhões e um reais e vinte centavos).

2.2. Valor Nominal: A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à Emissão os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, de sua titularidade com valor nominal de R\$ 60.000.001,20 (sessenta milhões e um reais e vinte centavos), na Data de Emissão. Ainda a Emissora declara que os Créditos Imobiliários decorrentes da 1ª série da 1ª emissão das Debêntures Imobiliárias foram vinculados à 286ª Série da Emissão de CRI, os Créditos Imobiliários decorrentes das 2ª série da 1ª emissão das Debêntures Imobiliárias foram vinculados à 287ª Série da Emissão de CRI, e os Créditos Imobiliários decorrentes da 3ª série da 1ª emissão das Debêntures Imobiliárias foram vinculados à 288ª Série da Emissão de CRI.

2.2.1. A eficácia da alienação das Debêntures Imobiliárias, nos termos do presente Contrato, está suspensivamente condicionada, na forma do artigo 125 do Código Civil, à efetiva subscrição e integralização de cada um dos CRI, na proporção das subscrições e integralizações verificadas no âmbito da Oferta dos CRI ("Condição Suspensiva").

2.2.2. A Condição Suspensiva poderá ser implementada com relação a cada uma das Debêntures Imobiliárias, individualmente, na medida em que cada um dos CRI forem subscritos e integralizados.

2.2.3. A não implementação da Condição Suspensiva das Debêntures Imobiliárias, exceto quanto à integralização das Debêntures Imobiliárias, no prazo de 15 (quinze) dias contados da data de assinatura da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, resolverá a Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias de pleno direito.

2.2.3.1. No caso previsto na cláusula 2.2.3. acima, a Emissora devolverá aos Investidores os recursos recebidos com a integralização dos CRI, devidamente corrigidos conforme cláusula 5.1 abaixo, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis do pagamento dos recursos pela Emissora das Debêntures Imobiliárias.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, vinculados a este Termo, tais como identificação das Debêntures Imobiliárias, estão perfeitamente descritas e individualizadas no anexo I ("Anexo I") deste

Termo e na Escritura de Emissão de CCI, o qual fica fazendo parte integrante deste Termo.

2.4. Arrecadação dos Créditos Imobiliários: A arrecadação dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pela Emissora e os recursos decorrentes das Debêntures Imobiliárias serão creditados na Conta Centralizadora, sendo que a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

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

1ª Série	2ª Série	3ª Série
1. Emissão: 1ª;	1. Emissão: 1ª;	1. Emissão: 1ª;
2. Série: 286ª;	2. Série: 287ª;	2. Série: 288ª;
3. Quantidade de CRI: 21 (vinte e um);	3. Quantidade de CRI: 126 (cento e vinte e seis);	3. Quantidade de CRI: 33 (trinta e três);
4. Valor Global da Série: R\$ 7.000.000,14 (sete milhões de reais e quatorze centavos);	4. Valor Global da Série: R\$ 42.000.000,84 (quarenta e dois milhões de reais e oitenta e quatro centavos);	4. Valor Global da Série: R\$ 11.000.000,22 (onze milhões de reais e vinte e dois centavos);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 333.333,34 (trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos);	5. Valor Nominal Unitário: R\$ 333.333,34 (trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos);	5. Valor Nominal Unitário: R\$ 333.333,34 (trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos);
6. Prazo de Amortização: 8 (oito) anos;	6. Prazo de Amortização: 12 (doze) anos;	6. Prazo de Amortização: 12 (doze) anos;
7. Atualização Monetária: mensal, pelo IPCA/IBGE;	7. Atualização Monetária: mensal, pelo IPCA/IBGE;	7. Atualização Monetária: mensal, pelo IPCA/IBGE;



<p>8. Juros Remuneratórios: 6,10% (seis inteiros e dez centésimos por cento) ao ano;</p> <p>9. Período de Carência de Amortização Mensal e Atualização Monetária: 1 (um) ano;</p> <p>10. Periodicidade de Pagamento da Amortização: mensal;</p> <p>11. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: mensal de acordo com a tabela indicativa constante do Anexo II a este Termo de Securitização (“<u>Tabela Vigente</u>”), sendo o primeiro pagamento em 02 de outubro de 2012;</p> <p>12. Regime Fiduciário: sim;</p> <p>13. Garantia Flutuante: não;</p> <p>14. Sistema de Registro, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: CETIP;</p> <p>15. Local de Emissão: São Paulo;</p> <p>16. Data de Emissão: 28 de agosto de 2012;</p>	<p>8. Juros Remuneratórios: 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano;</p> <p>9. Período de Carência de Amortização Mensal e Atualização Monetária: 1 (um) ano;</p> <p>10. Periodicidade de Pagamento da Amortização: mensal;</p> <p>11. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: mensal de acordo com a tabela indicativa constante do Anexo II a este Termo de Securitização (“<u>Tabela Vigente</u>”), sendo o primeiro pagamento em 02 de outubro de 2012;</p> <p>12. Regime Fiduciário: sim;</p> <p>13. Garantia Flutuante: não;</p> <p>14. Sistema de Registro, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: CETIP;</p> <p>15. Local de Emissão: São Paulo;</p> <p>16. Data de Emissão: 28 de agosto de 2012;</p>	<p>8. Juros Remuneratórios: 6,30% (seis inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano;</p> <p>9. Período de Carência de Amortização Mensal e Atualização Monetária: 1 (um) ano;</p> <p>10. Periodicidade de Pagamento da Amortização: mensal;</p> <p>11. Periodicidade de Pagamento da Remuneração: mensal de acordo com a tabela indicativa constante do Anexo II a este Termo de Securitização (“<u>Tabela Vigente</u>”);</p> <p>12. Regime Fiduciário: sim;</p> <p>13. Garantia Flutuante: não;</p> <p>14. Sistema de Registro, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: CETIP;</p> <p>15. Local de Emissão: São Paulo;</p> <p>16. Data de Emissão: 28 de agosto de 2012;</p>
---	---	---

17. Data de Vencimento Inicial: no dia 28 subsequente à primeira integralização dos CRI desta Série;	17. Data de Vencimento Inicial: no dia 28 subsequente à primeira integralização dos CRI desta Série;	17. Data de Vencimento Inicial: no dia 28 subsequente à primeira integralização dos CRI desta Série;
18. Data de Vencimento Final (resgate): 96 meses após a primeira integralização dos CRI desta Série;	18. Data de Vencimento Final (resgate): 144 meses após a primeira integralização dos CRI desta Série;	18. Data de Vencimento Final (resgate): 144 meses após a primeira integralização dos CRI desta Série;
19. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II.	19. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II.	19. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo II.

3.2. Registro dos CRI: Os CRI serão registrados para distribuição primária e negociação secundária na CETIP e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476, através da Cetip.

3.3. Oferta dos CRI: A oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476. A Emissão não será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação ("Oferta Restrita"), nos termos do artigo 25, §1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBIMA").

3.3.1. A oferta dos CRI é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 476 e do artigo 109 da Instrução CVM nº409, 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 nº409 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

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

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, de acordo com as regras de liquidação da CETIP, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição dos CRI, atestando que estão cientes de que:

a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e

b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476.

3.4. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI ou no prazo de 6 (seis) meses, o que ocorrer primeiro, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.5. Montante Mínimo de Colocação: Caso ao final da distribuição seja verificado que o montante de no mínimo de 145 (cento e quarenta e cinco) CRI, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 48.333.334,30 (quarenta e oito milhões, trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e quatro reais e trinta centavos), não tenham sido subscritos e integralizados, a distribuição pública de CRI será cancelada ("Montante Mínimo"). Nesta hipótese, os investidores que já tiverem subscrito e integralizado CRI no âmbito da Oferta receberão do Coordenador Líder os montantes utilizados na integralização dos CRI, deduzidos dos encargos e tributos devidos, não sendo devida, nessas hipóteses, qualquer remuneração ou atualização pela Emissora aos referidos investidores.

3.5.1. Uma vez atingido o Montante Mínimo, a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o valor total da Emissão até um montante equivalente ao Montante Mínimo, cancelando os CRI não subscritos.

3.6. Negociação dos CRI: 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 QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: O preço de subscrição de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão.

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

4.1.2. A integralização e subscrição de todos os CRI da 288ª Série deve ocorrer em um só dia, sendo que, caso algum CRI não seja subscrito nesta data, o mesmo será cancelado pela Emissora.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada via CETIP ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

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

5.1. Cálculo do Saldo Devedor Atualizado: O saldo devedor unitário de cada CRI será atualizado monetariamente da seguinte forma:

$$SDa = SDb \times C$$

onde:

SDa = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, até a data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDb = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, para a 286ª e 287ª séries, ou Valor Nominal Unitário na Data de Subscrição para a 288ª série, ou após incorporação de juros, atualização ou

amortização, se houver, o que ocorrer por último, no mês imediatamente anterior à data de cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

onde:

NI_n = Número Índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês da atualização.

NI_0 = Número Índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês da emissão dos CRI, para a 286ª e 287ª séries, ou mês imediatamente anterior ao mês de subscrição para a 288ª série, de incorporação de juros ou da última amortização. No caso de ocorrer Amortização Extraordinária, NI_0 será o número índice do mês imediatamente anterior ao mês da última atualização mensal.

5.2. Cálculo dos juros:

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

onde:

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

SDa = Saldo devedor unitário da emissão ou subscrição do(s) CRI, conforme calculado e definido na cláusula 5.1;

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

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{12}} \right]^{\left(\frac{dcp}{dct} \right)}$$

onde:

i = Taxa de juros ao ano do(s) CRI informada com 4 (quatro) casas decimais na base exponencial 360 (trezentos e sessenta) dias corridos; e

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão, para a 286ª e 287ª séries, ou Data de Subscrição para a 288ª série, ou a data de pagamento de juros da Debênture imediatamente anterior, conforme as datas na coluna “Datas de Pagamentos Debêntures” da tabela constante do Anexo IV deste Termo, conforme o caso, e a data do cálculo.

dct = Número de dias corridos existentes entre a Data de Emissão, para a 286ª e 287ª séries, ou Data de Subscrição para a 288ª série, ou data de incorporação ou último pagamento de juros da Debênture imediatamente anterior e o próximo pagamento de juros da Debênture, conforme as datas na coluna “Datas de Pagamentos Debênture” da tabela constante do Anexo IV deste Termo.

5.3. Cálculo da Amortização Mensal: Cada CRI será amortizado mensal e sucessivamente de acordo com as datas e os valores indicados no Anexo II ao Termo de Securitização, calculados obedecendo à seguinte expressão:

$$Va_i = \left[SDa \times Ta_n \right]$$

onde:

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

SDa = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme calculado e definido na cláusula 5.1;

Ta_n = Taxa da i -ésima parcela de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela de amortização do(s) CRI do Anexo II ao Termo de Securitização

Fica certo e acordado que o pagamento de Juros e Amortização de Principal dos CRI (ou seja, Datas de Pagamentos) sempre se dará 2 (dois) Dias Úteis, sem que haja

qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, após a Data de Pagamento de juros e amortização de principal da Debênture, conforme as datas na coluna "Datas de Pagamentos Debênture" da tabela constante do Anexo IV deste Termo.

5.4. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Emissora, 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.

5.4.1. 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 pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram pelo menos 2 (dois) Dias Úteis.

5.5. Extinção do Índice de Atualização Monetária: Se o IPCA/IBGE for extinto ou considerado inaplicável aos Créditos Imobiliários, observar-se-á o critério de substituição previsto na Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA

6.1. Amortização Antecipada: A Securitizadora deverá promover a Amortização Antecipada, total ou parcial, dos CRI vinculados a este Termo nas seguintes hipóteses: (i) de ocorrência de qualquer um dos Eventos de Inadimplemento das Debêntures Imobiliárias, caso aprovado em Assembleia de Titulares do CRI o vencimento antecipado, total ou parcial, das Debêntures Imobiliárias; e (ii) de Amortização Parcial Extraordinária e/ou Resgate Antecipado das Debêntures Imobiliárias, na forma e nos termos descritos nos referidos instrumentos.

6.2. Forma da Amortização Antecipada: A Amortização Antecipada será feita por meio do pagamento (a) do Valor Nominal Unitário dos CRI em caso de Amortização Antecipada total, ou (b) do efetivo valor a ser amortizado pela Emissora, no caso da Amortização Antecipada parcial.

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

6.3. Amortização Antecipada Parcial dos CRI: Na hipótese de Amortização Antecipada parcial dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário e à CETIP uma nova tabela de pagamentos dos CRI, recalculando, se necessário, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, na mesma conformidade das alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro dos CRI.

6.4 Repasse aos Investidores pela Emissora das Importâncias por ela Recebidas: Nas hipóteses previstas no item 6.1 acima, que (a) resultem em Amortização Antecipada Parcial dos CRI, a Emissora repassará aos Investidores as importâncias por ela recebidas correspondentes ao efetivo valor a ser amortizado e (b) resultem em Amortização Antecipada total dos CRI, a Emissora repassará aos Investidores as importâncias por ela recebidas.

6.4 Disposições comuns à Amortização Parcial Extraordinária e Resgate Antecipado. Após 4 (quatro) anos contados da data de emissão das Debêntures Imobiliárias a Best Center poderá resgatar totalmente as Debêntures Imobiliárias desde que não esteja inadimplente com as obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias. O resgate deverá ser informado à Emissora, mediante notificação escrita, com um prazo mínimo de 30 (trinta) dias e somente poderá ser realizada nas Datas de Pagamento.

6.4.1 Para fins desta cláusula, no caso de resgate antecipado das Debêntures Imobiliárias pela Best Center, de forma espontânea, o valor de resgate total (“VRT”) será apurado pelo maior dos 2 (dois) valores descritos abaixo, que será utilizado na amortização extraordinária dos CRI:

a) pelo saldo remanescente das Debêntures Imobiliárias acrescido de penalidade única de 1,0% (um por cento); ou

b) pela seguinte fórmula:

$$VRT = \frac{Pm}{Pn} \frac{PMT \times \frac{NI_N - 1}{NI_0}}{1 + \frac{i_d}{100} \frac{P}{12}}$$

Onde:

Pm = termo relativo ao vencimento da parcela de amortização e juros (PMT) conforme descrito no Anexo III, vencível no mês do resgate antecipado;

P_n = termo relativo ao vencimento da última parcela de amortização e juros (PMT), conforme definido no anexo III;

PMT = valor de cada uma das parcelas de amortização e juros constantes no anexo III;

P = número de meses compreendido no período contado do mês de resgate antecipado, exclusive, até o mês de vencimento de cada uma das parcelas de amortização e juros (PMT), inclusive;

id = taxa de juros anual da NTN-B com duration mais próximo do duration das debêntures com adicional de 1% (um por cento);

N_{In-1} = número índice do IPCA relativo ao primeiro mês anterior ao mês do resgate antecipado;

N_{I0} = número índice do IPCA relativo ao primeiro mês anterior ao mês de emissão das debêntures.

6.4.1.1. Em nenhuma hipótese o valor de resgate total poderá ser inferior ao valor necessário à amortização integral do CRI;

6.4.1.2. Em qualquer das hipóteses de resgate antecipado total das debêntures, espontânea ou compulsória, o Investidor continuará tendo direito ao recebimento das parcelas de amortização e juros (PMT) enquanto não pago o valor de resgate antecipado pela emissora;

6.4.2. Para fins desta cláusula, no caso de amortização extraordinária das Debêntures Imobiliárias, pela Best Center, de forma compulsória, parcial ou total, o valor de resgate será apurado pelo saldo devedor à época trazido a valor presente corrigido pelo IPCA e utilizado pela Emissora para amortizar extraordinariamente os CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Emissora 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 do mês subsequente à data base do relatório, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. 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 no mês;
- f) Valor recebido das Debêntures Imobiliárias;
- g) Valor nominal remanescente dos Créditos Imobiliários
- h) Laudo de Avaliação dos Imóveis ou a data da última avaliação dos imóveis, caso não haja novo laudo; e
- i) Fluxo da Conta Centralizadora.

7.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI.

7.4. Administração Ordinária: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Emissora.

7.5. Dados Financeiros e Atos Societários: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual,

conforme ICVM 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM.

7.6. Cálculo do Valor Unitário dos CRI: A Emissora calculará o valor unitário dos CRI que será verificado pelo Agente Fiduciário.

7.7. Declarações Total ou Parcialmente Inverídicas: A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Investidores e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.8. Legalidade e Ausência de Vícios da Emissão dos CRI: A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo.

7.9. Declarações: As declarações previstas no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, integram o presente Termo na forma do anexo III ("Anexo III").

7.10. Fornecimento de Informações relativas aos Eventos de Inadimplemento das Debêntures Imobiliárias: A Securitizadora obriga-se a comunicar, ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) dia útil de seu conhecimento, a ocorrência do Evento de Inadimplemento das Debêntures Imobiliárias. O descumprimento desse dever pela Securitizadora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Titulares do CRI de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos no presente Termo.

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS

8.1. Garantias: Serão constituídas as seguintes Garantias para a presente emissão de CRI:

- a) Regime Fiduciário;
- b) Fiança;
- c) Alienação Fiduciária de Imóvel; e



d) Cessão Fiduciária de Recebíveis.

8.2. Fiança: Por meio do Contrato de Compra e Venda de Debêntures Imobiliárias, a São Carlos prestou a Fiança, mediante a qual se constituiu, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretroatável, como fiadora e principal pagadora das Obrigações Garantidas, com renúncia aos benefícios de ordem e divisão, bem como a outros previstos na legislação em vigor, notadamente, os benefícios dos artigos 366, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil.

8.2.1. O Contrato de Compra e Venda de Debêntures Imobiliárias será objeto de registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competente, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data de sua celebração. O ato societário do Fiador que deliberou pela outorga da Fiança às Obrigações Garantidas será objeto de registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar da data de assinatura do Contrato de Compra e Venda de Debêntures Imobiliárias.

8.2.2. O Agente Fiduciário declara que, na Data de Emissão, a Fiança não se encontra devidamente constituída e exequível, entretanto, é, com base na Declaração Patrimonial referente ao exercício de 2011 da São Carlos, suficiente em relação ao saldo devedor do CRI.

8.3. Alienação Fiduciária de Imóvel: Por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, as SPEs constituiu em favor da Securitizadora a Alienação Fiduciária de Imóvel, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.3.1. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel será objeto de registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da sua celebração, prorrogáveis, por igual período, nos termos da cláusula 3.3.1. do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel .

8.3.2. O Agente Fiduciário declara que, na Data de Emissão, a Alienação Fiduciária de Imóvel não se encontra devidamente constituída e exequível, bem como não é suficiente em relação ao saldo devedor do CRI, considerando o valor de aquisição dos Imóveis, conforme escrituras públicas de compra e venda dos imóveis, devidamente registradas

junto às matrículas dos Imóveis, que corresponde a R\$ 41.789.179,29 (quarenta e um milhões, setecentos e oitenta e nove mil, cento e setenta e nove reais e vinte e nove centavos).

8.4. Cessão Fiduciária de Recebíveis: Por meio da celebração do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, as SPEs constituíram em favor da Securitizadora a Cessão Fiduciária de Recebíveis, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas.

8.4.1. O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis será objeto de registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, no prazo de até 10 (dez) dias a contar da data de sua celebração, nos termos da cláusula 4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

8.4.2. O Agente Fiduciário declara que, na Data de Emissão, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se encontra devidamente constituída e exequível, bem como não é suficiente em relação ao saldo devedor do CRI, tendo em vista a condição suspensiva descrita no item 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.

8.5. Liberação Parcial das Garantias: As garantias de Alienação Fiduciária dos Imóveis 8, 9 e 10 poderão ser objeto de liberação parcial, nos termos do item 3.18 da Alienação Fiduciária, caso se coloque apenas o Montante Mínimo dos CRI ofertados, sem a necessidade de Assembleia Geral de titulares dos CRI.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

9.2. Conta Centralizadora: Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97, os Créditos Imobiliários, Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, que será objeto de registro contábil próprio e independente, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.5. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.6. Insolvência da Emissora: A insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído.

CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

10.2. Declaração do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

a) aceitar integralmente o presente Termo, com todas as suas cláusulas e condições;

b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;

c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o Parágrafo Terceiro do Artigo 66 da Lei 6.404/76;

d) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social;

e) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos Artigos 9º, inciso II, e 10, da Instrução CVM nº 28;

f) que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no Termo, ressaltando, no entanto, que os contratos das Garantias prestadas à presente emissão de CRI foram celebrados nesta data e, por essa razão, estão pendentes de registro. Os prazos previstos para registro dos contratos das Garantias estão explicitados nos respectivos Documentos da Operação;

g) que verificou a suficiência e exequibilidade das Garantias previstas neste Termo conforme declarações descritas na Cláusula Oitava deste Termo; e,

h) que verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento.

10.3. Incumbência do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;

b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;

- c) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo;
- d) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) convocar assembleia geral dos Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- f) no caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
- h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo e demais documentos entregues pela Securitizadora, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- i) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidores, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo; (ii) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários; (iii) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos deste Termo e dos CRI.
- j) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
- k) cientificar os Investidores, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da ciência, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente emissão de CRI, por parte da Securitizadora;



l) disponibilizar aos Investidores, sempre que solicitado, o acompanhamento do pagamento, pela Securitizadora, dos CRI, das despesas relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora; e

m)acompanhar o valor unitário dos CRI calculado pela Securitizadora e disponibilizar o valor unitário dos CRI aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website.

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, às expensas da Best Center, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcela única no valor de R\$ 8.640,00 (oito mil seiscentos e quarenta reais), a ser quitada em 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de integralização dos CRI, bem como parcelas semestrais de R\$ 4.320,00 (quatro mil trezentos e vinte reais), devida nas mesmas datas dos semestres subsequentes.

10.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembleia geral dos Investidores, ata da assembleia geral dos Investidores, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

10.4.2. No caso de inadimplemento da Securitizadora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência e excussão das Garantias, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as

despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas.

10.4.3. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.4. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pelo IGP-M, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.

10.4.5. A remuneração definida no item 10.4, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

10.4.6. As parcelas acima mencionadas deverão ser acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, retido na fonte.

10.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembleia geral dos Investidores para a escolha do novo Agente Fiduciário;

b) a assembleia geral dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI, ou pela CVM;

c) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em assembleia geral de Investidores, especialmente convocada para esse fim;

d) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no Art. 4º da Instrução CVM nº 28;

e) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo;

f) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;

g) o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo, fixada para o Agente Fiduciário substituído; e,

h) o Agente Fiduciário substituído deverá comunicar imediatamente a substituição aos Investidores, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ou por carta com aviso de recebimento a cada Investidor, às expensas do Patrimônio Separado.

10.6. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.5, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.7. Substituto Provisório para o Agente Fiduciário: Os Investidores poderão nomear substituto provisório para o Agente Fiduciário nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta daqueles.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 11.3, abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3, acima, deverá realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos Investidores venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Convocação da Assembleia Geral dos Investidores: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos Investidores, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei 9.514/97.

11.2.1. A assembleia geral dos Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.3. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembleia geral dos Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme itens 11.1 a 11.2, acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que tenha recebido os Créditos Imobiliários da São

Carlos, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES

12.1. Assembleia Geral dos Investidores: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

12.2. Convocação da Assembleia Geral: A assembleia geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

12.2.1. Aplicar-se-á subsidiariamente à assembleia geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514/97, bem como o disposto na Lei 6.404/76, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.2.2. A assembleia geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, no jornal de publicação legal da Emissora e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se quórum maior não for exigido pela legislação aplicável.

12.3. Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei 6.404/76.

12.4. Quórum de Instalação e/ou Deliberação: Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Décima Segunda, "CRI em circulação" serão todos aqueles subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Emissora e os de titularidade de sociedades por ela controladas. Para efeitos de *quorum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.



12.4.1. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas assembleias gerais.

12.4.2. O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

12.4.3. A presidência da assembleia geral caberá aos Investidores eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

12.5. Deliberações: Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações serão tomadas por 66% (sessenta e seis por cento) dos presentes à assembleia geral.

12.5.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à alteração da remuneração dos CRI, (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI, (iv) aos eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos quoruns de deliberação dos Investidores em assembleia geral, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por Investidores que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em circulação.

12.5.2. As deliberações acerca da declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, serão tomadas por titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação.

12.5.3. A deliberação acerca do desdobramento dos CRI será tomada por Investidores que representem a maioria simples dos CRI em Circulação.

12.6. Dispensa das Formalidades: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regular a assembleia geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO



13.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

a) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Investidores e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Investidores; No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar adiantamento aos Investidores.

b) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora;

c) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado, excetuado eventuais disposições em contrário nos documentos da operação;

d) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, excetuado eventuais disposições em contrário nos documentos da operação;

e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; e

f) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo.

13.2. Despesas Suportadas pelos Investidores: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514/97 e do item 9.5 deste Termo, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.3. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2, acima, são de responsabilidade dos Investidores:

a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1, acima;

b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores; e

c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados no item 14.1, abaixo.

13.3.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea “b” do item 13.3, acima, as despesas a serem incorridas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: Serão de responsabilidade dos Investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os



Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares de CRI.

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos aos investimentos em CRI é o mesmo aplicado com relação aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis. Assim, os rendimentos dos CRI serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% para as aplicações com prazo de até 180 dias; (ii) 20% para as aplicações com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% para as aplicações com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% para as aplicações com prazo superior a 720 dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de Investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por CRI, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo

IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à compensação com o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não integram atualmente a base de cálculo da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”) e da Contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”), caso a respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática cumulativa. Por outro lado, no caso de pessoa jurídica tributada de acordo com a sistemática não-cumulativa, tais contribuições incidem atualmente à alíquota zero sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do IR incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.



Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do IR. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n° 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (Jurisdição de Tributação Favorecida).

(ii) IOF:

Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n°. 2.689), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 6% no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos. Tal alíquota pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o limite de 25%, com relação a operações futuras.

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme disposto no Decreto n° 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com alterações posteriores. Tal alíquota pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o limite de 1,5% ao dia, com relação a operações futuras.



CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

16.1. Registro e Averbação do Termo: Em atendimento ao disposto no parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, este Termo será entregue para a Instituição Custodiante das CCI, no caso o Agente Fiduciário, para que seja declarado, pelo Agente Fiduciário, a instituição do Regime Fiduciário com a consequente constituição do Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Relatórios de Gestão dos Créditos Imobiliários: Sempre que solicitada pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.

17.2. Ilegalidade, Ineficácia ou Invalidade: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

17.3. Documentos da Emissora: O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de tais documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.



17.4. Informações Técnicas e Financeiras: O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo e dos demais documentos da operação.

17.5. Validade dos Atos ou Manifestações por parte do Agente Fiduciário: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Investidores e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Investidores reunidos em assembleia geral.

17.6. Isenção do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Investidores, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas por estes. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Investidores a ele transmitidas conforme definidas pelos Investidores e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Investidores ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da ICVM nº 28, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Para a Emissora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Avenida Paulista, nº 1374, 15º andar
São Paulo - SP
At.: Sr. Fernando Pinilha Cruz
Telefone: (11) 4081-4654
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br
Website: www.bfre.com.br/braziliansecurities

Para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca
Rio de Janeiro - RJ
CEP 22.640-100

At.: Sr. Henrique Noronha

Telefone: (21) 3514-0000

Fax: (21) 3514-0099

Correio eletrônico: ger1.agente@oliveiratrust.com.br e/ou gustavo@oliveiratrust.com.br

18.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS

19.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Best Center e a São Carlos. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo depende do pagamento pela Best Center e pela São Carlos em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Best Center e da São Carlos poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures Imobiliárias o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas neste Termo. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

c) Risco de Amortização Antecipada: A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Inadimplemento, Amortização Parcial Extraordinária e/ou Resgate Antecipado das Debêntures Imobiliárias, definidos e nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, acarretará Amortização Antecipada, parcial ou total, dos CRI.

Nestes casos, os recursos decorrentes destes eventos serão imputados pela Emissora na Amortização Antecipada dos CRI, conforme previsto neste Termo, hipótese em que os Investidores receberão antecipadamente, total ou parcialmente, a amortização de seu investimento podendo ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos

auferidos. Neste caso, os Investidores deixarão de receber a rentabilidade que estes CRI hipoteticamente poderiam lhe proporcionar caso não tivessem sido pré-pagos.

Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até o Data de Vencimento Final.

e) Risco de desapropriação dos Imóveis: Os Imóveis poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI.

f) Os Investidores dos CRI não têm qualquer direito sobre os Imóveis vinculado à Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias: Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Imóveis vinculado à Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

g) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

h) Risco de Questionamentos Judiciais da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias: Não obstante a legalidade e regularidade da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, o que poderá impactar negativamente a expectativa de retorno do investimento do Titular do CRI.

i) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Emissora obteve seu registro de companhia aberta em 2007. A sua atuação como securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à companhia aberta, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

j) Risco de Estrutura: a presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos;

k) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: a elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos Investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por

títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente;

l) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos investidores por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

m) Risco de Insuficiência da Garantia Real imobiliária: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, de forma negativa, durante todo o prazo dos CRI. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários, dessa forma o valor de mercado dos imóveis à época de eventual execução da garantia poderá não ser suficiente para o pagamento da integralidade do CRI.

n) Risco em Função da Dispensa de Registro: a oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

o) Risco de não formalização das Garantias: As Garantias da presente Emissão não estão perfeitamente formalizadas na data de assinatura deste Termo. Desta forma, caso haja a subscrição dos CRI sem que haja a devida formalização destas Garantias, os Investidores assumirão tal risco e terão ciência que eventual execução destas Garantias pode vir a ser inviabilizada por esta falta de formalização das Garantias. Especialmente em relação à Cessão Fiduciária de Recebíveis, esta garantia somente será formalizada XX dias após o início da

vigência das Locações de forma que eventual inadimplência anterior à este evento não contará com esta garantia;

p) Ausência de Procedimento de Due Diligence: O escritório da operação analisou as matrículas imobiliárias cujos imóveis estão relacionados como sendo os destinatários dos recursos das debêntures. No entanto, não foi feita análise de crédito das SPEs, da Best Center, e da São Carlos, bem como não foi analisada a situação tributária dos Imóveis, tendo a São Carlos entregue os seguintes relatório *due diligence*, que foram utilizados quando da aquisição dos Imóveis:

- i) Relatório do Imóvel - Matrícula nº 365.590 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, datado de 07 de outubro de 2011;
- ii) Relatório do Imóvel - Matrículas nºs 117.308, 85.084/85.085/85.086 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, datado de 22 de junho de 2011;
- iii) Relatório do Imóvel - Matrículas nºs 127.961, 127.964, 127.965, 127.966, 127.967 e 127.968 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré-SP, datado de 26 de março de 2011;
- iv) Relatório do Imóvel - Matrícula nº 87.609 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia-SP, datado de 02 de agosto de 2012;
- v) Relatório do Imóvel - Matrícula nº 25.646 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema-SP, datado de 03 de agosto de 2012;
- vi) Relatório do Imóvel - Matrícula 14.744 do Cartório de Registro de Imóveis de São João de Meriti - RJ, datado de 15 de dezembro de 2011;
- vii) Relatório do Imóvel - Matrícula 62.661 do Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí-SP, datado de 15 de dezembro de 2011;
- viii) Relatório do Imóvel - Matrícula 59.901 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia-SP, datado de 14 de outubro de 2011;
- ix) Relatório do Imóvel - Matrícula 59.902 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia-SP, datado de 14 de outubro de 2011;
- x) Relatório do Imóvel - Matrícula 56.139 do Cartório de Registro de Imóveis de Santo André-SP, datado de 17 de outubro de 2011; e
- xi) Relatório do Imóvel - Matrícula 7.967 e 7.968 do Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo-SP, datado de 15 de dezembro de 2011.

Esses relatórios não apresentam conclusão expressa e contam com a indicação de listagem de documentos não entregues para análise. Por essa razão, há um risco de ocorrência ou a existência de pendência, constrição, ônus ou gravame de qualquer natureza que podem impactar diretamente na capacidade de realização dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, ou ainda, a exequibilidade das Garantias prestadas no âmbito da Emissão. Nesta hipótese, o fluxo de pagamento dos CRI poderá ser prejudicado, caso os recursos do Patrimônio Separado sejam insuficientes para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade do Investidor.

q) Risco de Não Contratação de Risco de obra: Nos termos dos instrumentos de Alienação Fiduciária de Imóveis, não obstante as SPEs, nos termo do item 3.8 do referido instrumento, terem se obrigado a contratar seguro de obra dos imóveis ante do início das obras e a endossar ou fazer com que endossem, em favor da Emissora tal seguro, há o risco da não contratação ou da contratação tardia desse seguro, o que poderá impactar negativamente a expectativa de retorno do investimento do Titular do CRI.

r) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - FORO DE ELEIÇÃO

21.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

21.2. Foro de Eleição: O Foro Central da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, fica eleito como o único competente para conhecer qualquer assunto ligado diretamente a este Termo, havendo formal e expressa renúncia das Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo - SP, 22 de agosto de 2012.

George Verras
Diretor

Monica Miuki Fujii

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZACAO

Nome:
Cargo:

Emissora

Nome:
Cargo:

Fernando Lodi de Oliveira

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

Agente Fiduciário

Nome: Fernando Lodi de Oliveira
Cargo: Procurador

Nome: Marcelo Takeshi Yano de Andrade
Cargo: Procurador

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG n°: Fernanda Akemi Iqueda
CPF: 301.529.968-93
CPF/MF n°: Rg: 29.845.714-3

Nome:

RG n°: Renata Neves de Carvalho
CPF: 368.104.838-02
CPF/MF n°: RG 28.730.355-X

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 286ª, 287ª e 288ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado em 22 de agosto de 2012, entre esta última e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)



ANEXO I - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - As características da 1ª Série das Debêntures são as seguintes:

- (i) Quantidade. Será emitida 1 (uma) Debênture Imobiliária, relativa à 1ª Série;
- (ii) Espécie. As Debêntures são da espécie quirografária;
- (iii) Forma. As Debêntures Imobiliárias são emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cédulas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures Imobiliária é comprovada pela apresentação do Boletim de Subscrição anexo à Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, bem como pelo registro do nome do Debenturista e do número das Debêntures Imobiliárias de sua propriedade nos Livros de Registro e Transferência de Debêntures da Emissora das Debêntures Imobiliárias;
- (iv) Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, a data de emissão das Debêntures Imobiliárias será 28 de Agosto de 2012 ("Data de Emissão"). Na Data de Emissão, as partes deverão firmar o Boletim de Subscrição;
- (v) Valor Total da 1ª Série. Na presente data, o valor total da 1ª Série da Emissão é de R\$ 7.000.000,14 (sete milhões de reais e quatorze centavos) ("Valor Total da 1ª Série");
- (vi) Valor Nominal Unitário. R\$ 7.000.000,14 (sete milhões de reais e quatorze centavos);
- (vii) Subscrição. A subscrição das Debêntures Imobiliárias será privada e deverá ocorrer mediante assinatura, pelo Debenturista, do Boletim de Subscrição das Debêntures Imobiliárias, conforme minuta constante do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias. Ao assinar o Boletim de Subscrição, o Debenturista ficará automaticamente obrigado a cumprir e anuir integralmente

com todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias;

- (viii) Integralização. As Debêntures Imobiliárias serão integralizadas pelo Debenturista na mesma data em que ocorrer a integralização dos CRI, caso a integralização dos CRI ocorra até às 16:00 horas, caso contrário a integralização ocorrerá no dia útil posterior, sem qualquer remuneração ("Data de Integralização das Debêntures Imobiliárias"), à vista, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição, mediante pagamento do Valor Total da Emissão das Debêntures Imobiliárias, deduzidos os Custos à Vista da Operação Estruturada, calculado, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, na Data de Integralização das Debêntures Imobiliárias;
- (ix) Remuneração. A Remuneração será exclusivamente aquela estabelecida no item **Erro! Fonte de referência não encontrada.** da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias;
- (x) Periodicidade de Pagamento da Remuneração. O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente em cada data conforme previsto no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias ("Data de Pagamento"), sendo certo que nestas datas também serão realizados os pagamentos das amortizações. A Emissora das Debêntures Imobiliárias, na Data de Pagamento, disponibilizará os recursos para os referidos pagamentos em conta vinculada do regime fiduciário do CRI nº 01090-9, mantida na Agência 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A. (nº 341) ("Conta Centralizadora");
- (xi) Data de Vencimento. As Debêntures Imobiliárias terão vencimento na última Data de Pagamento, conforme Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias ("Data de Vencimento Série 1");
- (xii) Amortização. A amortização do valor nominal unitário será realizada mensalmente, a cada Data de Pagamento, observado o período de carência de 1

(um) ano (“Período de Carência”), conforme Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias;

- (xiii) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures Imobiliárias será atualizado mensalmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, incidente a partir da Data de Emissão, observado o Período de Carência para seu pagamento;
- (xiv) Taxa de Juros Remuneratórios 1ª Série. Taxa efetiva de juros de 6,10% (seis inteiros e dez centésimos por cento) ao ano, capitalizada mensalmente, de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em meses de 30 (trinta) dias e um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculada a partir da Data de Emissão sobre o Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente;
- (xv) Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, por quaisquer das Partes da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias até o próximo Dia Útil se o vencimento não coincidir com um Dia Útil. Para os fins da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, “Dia Útil” significa qualquer dia que não seja sábado, domingo e feriados nacionais;
- (xvi) Encargos Moratórios. Na hipótese de a Emissora das Debêntures Imobiliárias não efetuar, total ou parcialmente, o pagamento da Remuneração e/ou amortização das Debêntures Imobiliárias nas respectivas Datas de Pagamento, sobre os valores não pagos, devidamente acrescidos da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, incidirão, (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias (“Encargos Moratórios”);
- (xvii) Repactuação. Não haverá repactuação das Debêntures Imobiliárias;

- (xviii) Local de Pagamento: As Debêntures Imobiliárias serão devidas e pagas pela Emissora das Debêntures Imobiliárias na conta vinculada do regime fiduciário do CRI, conforme acima indicada;
- (xix) Classe: Simples, não conversíveis em ações;
- (xx) Prazo: 8 (oito) anos.

II - As características da 2ª Série das Debêntures Imobiliárias são as seguintes:

- (i) Quantidade. Será emitida 1 (uma) Debênture Imobiliária, relativa à 2ª Série;
- (ii) Espécie. As Debêntures são da espécie quirografária;
- (iii) Forma. As Debêntures Imobiliárias são emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cédulas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures Imobiliárias é comprovada pela apresentação do Boletim de Subscrição anexo à Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, bem como pelo registro do nome do Debenturista e do número das Debêntures Imobiliárias de sua propriedade nos Livros de Registro e Transferência de Debêntures da Emissora das Debêntures Imobiliárias.
- (iv) Data de Emissão. A Data de Emissão;
- (v) Valor Total da 2ª Série. Na presente data, o valor total da 2ª Série da Emissão é de R\$ 42.000.000,84 (quarenta e dois milhões de reais e oitenta e quatro centavos) ("Valor Total da 2ª Série");
- (vi) Valor Nominal Unitário. R\$ 42.000.000,84 (quarenta e dois milhões de reais e oitenta e quatro centavos);
- (vii) Subscrição. A subscrição das Debêntures Imobiliárias será privada e deverá ocorrer mediante assinatura, pelo Debenturista, do Boletim de Subscrição das Debêntures Imobiliárias, conforme minuta constante do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias. Ao assinar o Boletim de Subscrição, o

Debenturista ficará automaticamente obrigado a cumprir e anuir integralmente com todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias;

- (viii) Integralização. As Debêntures Imobiliárias serão integralizadas pelo Debenturista na Data de Integralização das Debêntures Imobiliárias, à vista em moeda corrente nacional, observados os termos e condições estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição, mediante pagamento do Valor Total da Emissão das Debêntures Imobiliárias, deduzidos os Custos à Vista da Operação Estruturada, calculado, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, na Data de Integralização das Debêntures Imobiliárias;
- (ix) Remuneração. A Remuneração será exclusivamente aquela estabelecida no item 2.6.7, da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias;
- (x) Periodicidade de Pagamento da Remuneração. O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente na Data de Pagamento, sendo certo que nestas datas também serão realizados os pagamentos das amortizações. A Emissora das Debêntures Imobiliárias, na Data de Pagamento, disponibilizará os recursos para os referidos pagamentos na Conta Centralizadora.
- (xi) Data de Vencimento. As Debêntures Imobiliárias terão vencimento na última Data de Pagamento, conforme Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias ("Data de Vencimento Série 2");
- (xii) Amortização. A amortização do valor nominal unitário será realizada mensalmente, observado o período de carência, a cada Data de Pagamento, conforme Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias;
- (xiii) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures Imobiliárias será atualizado mensalmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, incidente a partir da Data de Emissão, observado o Período de Carência para seu pagamento;

- (xiv) Taxa de Juros Remuneratórios 2ª Série. Taxa efetiva de juros de 6,50% (seis inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, capitalizada mensalmente, de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em meses de 30 (trinta) dias e um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculada a partir da Data de Emissão sobre o Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente;
- (xv) Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, por quaisquer das Partes da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias até o próximo Dia Útil se o vencimento não coincidir com um Dia Útil;
- (xvi) Encargos Moratórios. Na hipótese de a Emissora das Debêntures Imobiliárias não efetuar, total ou parcialmente, o pagamento da Remuneração e/ou amortização das Debêntures Imobiliárias nas respectivas Datas de Pagamento, sobre os valores não pagos, devidamente acrescidos da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, incidirão os Encargos Moratórios;
- (xvii) Repactuação. Não haverá repactuação das Debêntures Imobiliárias;
- (xviii) Local de Pagamento: As Debêntures Imobiliárias serão devidas e pagas pela Emissora das Debêntures Imobiliárias na Conta Centralizadora, conforme acima indicada;
- (xix) Classe: Simples, não conversíveis em ações; e
- (xx) Prazo: 12 (doze) anos.

III - As características da 3ª Série das Debêntures Imobiliárias são as seguintes:

- (i) Quantidade. Serão emitidas 33 (trinta e três) Debêntures Imobiliárias, relativas à 3ª Série;
- (ii) Espécie. As Debêntures são da espécie quirografária;

f

S
A

- (iii) Forma. As Debêntures Imobiliárias são emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cédulas ou certificados, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures Imobiliárias é comprovada pela apresentação do Boletim de Subscrição anexo à Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, bem como pelo registro do nome do Debenturista e do número das Debêntures Imobiliárias de sua propriedade nos Livros de Registro e Transferência de Debêntures da Emissora das Debêntures Imobiliárias.
- (iv) Data de Emissão. A Data de Emissão;
- (v) Valor Total da 3ª Série. Na presente data, o valor total da 3ª Série da Emissão é de R\$ 11.000.000,22 (onze milhões de reais e vinte e dois centavos) ("Valor Total da 3ª Série"), que somado ao Valor Total da 1ª Série e ao Valor Total da 2ª Série, totalizam R\$ 60.000.001,20 (sessenta milhões e um reais e vinte centavos) ("Valor Total da Emissão");
- (vi) Valor Nominal Unitário. R\$ 333.333,34 (trezentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e quatro centavos);
- (vii) Subscrição. A subscrição das Debêntures Imobiliárias será privada e deverá ocorrer mediante assinatura, pelo Debenturista, do Boletim de Subscrição das Debêntures Imobiliárias, conforme minuta constante do Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias. Ao assinar o Boletim de Subscrição, o Debenturista ficará automaticamente obrigado a cumprir e anuir integralmente com todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias;
- (viii) Integralização. As Debêntures Imobiliárias serão integralizadas pelo Debenturista na Data de Integralização das Debêntures Imobiliárias, à vista em moeda corrente nacional, observados os termos e condições estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição, mediante pagamento do Valor Total da Emissão das Debêntures Imobiliárias, deduzidos os Custos à Vista da Operação Estruturada, calculado, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, na Data de Integralização das Debêntures Imobiliárias;

- (ix) Remuneração. A Remuneração será exclusivamente aquela estabelecida no item 2.6.7 da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias;
- (x) Periodicidade de Pagamento da Remuneração. O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente na Data de Pagamento, sendo certo que nestas datas também serão realizados os pagamentos das amortizações. A Emissora das Debêntures Imobiliárias, na Data de Pagamento, disponibilizará os recursos para os referidos pagamentos na Conta Centralizadora.
- (xi) Data de Vencimento. As Debêntures Imobiliárias terão vencimento na última Data de Pagamento, conforme Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias ("Data de Vencimento Série 3");
- (xii) Amortização. A amortização do valor nominal unitário será realizada mensalmente, observado o Período de Carência, a cada Data de Pagamento, conforme Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias;
- (xiii) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures Imobiliárias será atualizado mensalmente, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, incidente a partir da data de subscrição, observado o Período de Carência para seu pagamento;
- (xiv) Taxa de Juros Remuneratórios 3ª Série. Taxa efetiva de juros de 6,30 % (seis inteiros e trinta centésimos por cento) ao ano, capitalizada mensalmente, de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em meses de 30 (trinta) dias e um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculada a partir da data de subscrição sobre o Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente;
- (xv) Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, por quaisquer das Partes da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias até o próximo Dia Útil se o vencimento não coincidir com um Dia Útil;

- (xvi) Encargos Moratórios. Na hipótese de a Emissora das Debêntures Imobiliárias não efetuar, total ou parcialmente, o pagamento da Remuneração e/ou amortização das Debêntures Imobiliárias nas respectivas Datas de Pagamento, sobre os valores não pagos, devidamente acrescidos da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, incidirão os Encargos Moratórios;
- (xvii) Repactuação. Não haverá repactuação das Debêntures Imobiliárias;
- (xviii) Local de Pagamento: As Debêntures Imobiliárias serão devidas e pagas pela Emissora das Debêntures Imobiliárias na Conta Centralizadora, conforme acima indicada;
- (xix) Classe: Simples, não conversíveis em ações;
- (xx) Prazo: 12 (doze) anos.

ANEXO II - FLUXO DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Fluxo de Amortização dos CRI da Série 286

N.	Data de Pgto Debênture	Data de Pgto CRI	Taxa de Amortização
0	28/08/12		
1	28/09/12	02/10/12	0,00000000000%
2	29/10/12	31/10/12	0,00000000000%
3	28/11/12	30/11/12	0,00000000000%
4	28/12/12	02/01/13	0,00000000000%
5	28/01/13	30/01/13	0,00000000000%
6	28/02/13	04/03/13	0,00000000000%
7	28/03/13	02/04/13	0,00000000000%
8	29/04/13	02/05/13	0,00000000000%
9	28/05/13	31/05/13	0,00000000000%
10	28/06/13	02/07/13	0,00000000000%
11	29/07/13	31/07/13	0,00000000000%
12	28/08/13	30/08/13	0,00000000000%
13	30/09/13	02/10/13	1,19047619000%
14	28/10/13	30/10/13	1,20481927700%
15	28/11/13	02/12/13	1,21951219500%
16	30/12/13	02/01/14	1,23456790100%
17	28/01/14	30/01/14	1,25000000000%
18	28/02/14	06/03/14	1,26582278400%
19	28/03/14	01/04/14	1,28205128200%
20	28/04/14	30/04/14	1,29870129800%
21	28/05/14	30/05/14	1,31578947300%
22	30/06/14	02/07/14	1,33333333300%
23	28/07/14	30/07/14	1,35135135100%
24	28/08/14	01/09/14	1,36986301300%
25	29/09/14	01/10/14	1,38888888800%
26	28/10/14	30/10/14	1,40845070400%
27	28/11/14	02/12/14	1,42857142800%
28	29/12/14	31/12/14	1,44927536200%
29	28/01/15	30/01/15	1,47058823500%
30	02/03/15	04/03/15	1,49253731300%
31	30/03/15	01/04/15	1,51515151500%
32	28/04/15	30/04/15	1,53846153800%
33	28/05/15	01/06/15	1,56250000000%
34	29/06/15	01/07/15	1,58730158700%
35	28/07/15	30/07/15	1,61290322500%

36	28/08/15	01/09/15	1,63934426200%
37	28/09/15	30/09/15	1,66666666600%
38	28/10/15	30/10/15	1,69491525400%
39	30/11/15	02/12/15	1,72413793100%
40	28/12/15	30/12/15	1,75438596400%
41	28/01/16	01/02/16	1,78571428500%
42	29/02/16	02/03/16	1,81818181800%
43	28/03/16	30/03/16	1,85185185100%
44	28/04/16	02/05/16	1,88679245200%
45	30/05/16	01/06/16	1,92307692300%
46	28/06/16	30/06/16	1,96078431300%
47	28/07/16	01/08/16	2,00000000000%
48	29/08/16	31/08/16	2,04081632600%
49	28/09/16	30/09/16	2,08333333300%
50	28/10/16	01/11/16	2,12765957400%
51	28/11/16	30/11/16	2,17391304300%
52	28/12/16	30/12/16	2,22222222200%
53	30/01/17	01/02/17	2,27272727200%
54	01/03/17	03/03/17	2,32558139500%
55	28/03/17	30/03/17	2,38095238000%
56	28/04/17	03/05/17	2,43902439000%
57	29/05/17	31/05/17	2,50000000000%
58	28/06/17	30/06/17	2,56410256400%
59	28/07/17	01/08/17	2,63157894700%
60	28/08/17	30/08/17	2,70270270200%
61	28/09/17	02/10/17	2,77777777700%
62	30/10/17	01/11/17	2,85714285700%
63	28/11/17	30/11/17	2,94117647000%
64	28/12/17	02/01/18	3,03030303000%
65	29/01/18	31/01/18	3,12500000000%
66	28/02/18	02/03/18	3,22580645100%
67	28/03/18	02/04/18	3,33333333300%
68	30/04/18	03/05/18	3,44827586200%
69	28/05/18	30/05/18	3,57142857100%
70	28/06/18	02/07/18	3,70370370300%
71	30/07/18	01/08/18	3,84615384600%
72	28/08/18	30/08/18	4,00000000000%
73	28/09/18	02/10/18	4,16666666600%
74	29/10/18	31/10/18	4,34782608600%
75	28/11/18	30/11/18	4,54545454500%
76	28/12/18	02/01/19	4,76190476100%
77	28/01/19	30/01/19	4,99999999900%
78	28/02/19	06/03/19	5,26315789400%
79	28/03/19	01/04/19	5,55555555500%

8
A

80	29/04/19	02/05/19	5,88235294100%
81	28/05/19	30/05/19	6,24999999900%
82	28/06/19	02/07/19	6,66666666600%
83	29/07/19	31/07/19	7,14285714200%
84	28/08/19	30/08/19	7,69230769200%
85	30/09/19	02/10/19	8,33333333300%
86	28/10/19	30/10/19	9,09090909000%
87	28/11/19	02/12/19	9,99999999900%
88	30/12/19	02/01/20	11,11111111100%
89	28/01/20	30/01/20	12,49999999900%
90	28/02/20	03/03/20	14,28571428500%
91	30/03/20	01/04/20	16,66666666600%
92	28/04/20	30/04/20	19,99999999900%
93	28/05/20	01/06/20	24,99999999900%
94	29/06/20	01/07/20	33,33333333300%
95	28/07/20	30/07/20	49,99999999900%
96	28/08/20	01/09/20	100,00000000%

P

8
D

Fluxo de Amortização dos CRI da Série 287

N.	Data de Pgto Debênture	Data de Pgto CRI	Taxa de Amortização
0	28/08/12		
1	28/09/12	02/10/12	0,000000000000%
2	29/10/12	31/10/12	0,000000000000%
3	28/11/12	30/11/12	0,000000000000%
4	28/12/12	02/01/13	0,000000000000%
5	28/01/13	30/01/13	0,000000000000%
6	28/02/13	04/03/13	0,000000000000%
7	28/03/13	02/04/13	0,000000000000%
8	29/04/13	02/05/13	0,000000000000%
9	28/05/13	31/05/13	0,000000000000%
10	28/06/13	02/07/13	0,000000000000%
11	29/07/13	31/07/13	0,000000000000%
12	28/08/13	30/08/13	0,000000000000%
13	30/09/13	02/10/13	0,75757575700%
14	28/10/13	30/10/13	0,76335877800%
15	28/11/13	02/12/13	0,76923076900%
16	30/12/13	02/01/14	0,77519379800%
17	28/01/14	30/01/14	0,78125000000%
18	28/02/14	06/03/14	0,78740157400%
19	28/03/14	01/04/14	0,79365079300%
20	28/04/14	30/04/14	0,80000000000%
21	28/05/14	30/05/14	0,80645161200%
22	30/06/14	02/07/14	0,81300813000%
23	28/07/14	30/07/14	0,81967213100%
24	28/08/14	01/09/14	0,82644628000%
25	29/09/14	01/10/14	0,83333333300%
26	28/10/14	30/10/14	0,84033613400%
27	28/11/14	02/12/14	0,84745762700%
28	29/12/14	31/12/14	0,85470085400%
29	28/01/15	30/01/15	0,86206896500%
30	02/03/15	04/03/15	0,86956521700%
31	30/03/15	01/04/15	0,87719298200%
32	28/04/15	30/04/15	0,88495575200%
33	28/05/15	01/06/15	0,89285714200%
34	29/06/15	01/07/15	0,90090090000%
35	28/07/15	30/07/15	0,90909090900%

36	28/08/15	01/09/15	0,91743119200%
37	28/09/15	30/09/15	0,92592592500%
38	28/10/15	30/10/15	0,93457943900%
39	30/11/15	02/12/15	0,94339622600%
40	28/12/15	30/12/15	0,95238095200%
41	28/01/16	01/02/16	0,96153846100%
42	29/02/16	02/03/16	0,97087378600%
43	28/03/16	30/03/16	0,98039215600%
44	28/04/16	02/05/16	0,99009900900%
45	30/05/16	01/06/16	1,00000000000%
46	28/06/16	30/06/16	1,01010101000%
47	28/07/16	01/08/16	1,02040816300%
48	29/08/16	31/08/16	1,03092783500%
49	28/09/16	30/09/16	1,04166666600%
50	28/10/16	01/11/16	1,05263157800%
51	28/11/16	30/11/16	1,06382978700%
52	28/12/16	30/12/16	1,07526881700%
53	30/01/17	01/02/17	1,08695652100%
54	01/03/17	03/03/17	1,09890109800%
55	28/03/17	30/03/17	1,11111111100%
56	28/04/17	03/05/17	1,12359550500%
57	29/05/17	31/05/17	1,13636363600%
58	28/06/17	30/06/17	1,14942528700%
59	28/07/17	01/08/17	1,16279069700%
60	28/08/17	30/08/17	1,17647058800%
61	28/09/17	02/10/17	1,19047619000%
62	30/10/17	01/11/17	1,20481927700%
63	28/11/17	30/11/17	1,21951219500%
64	28/12/17	02/01/18	1,23456790100%
65	29/01/18	31/01/18	1,25000000000%
66	28/02/18	02/03/18	1,26582278400%
67	28/03/18	02/04/18	1,28205128200%
68	30/04/18	03/05/18	1,29870129800%
69	28/05/18	30/05/18	1,31578947300%
70	28/06/18	02/07/18	1,33333333300%
71	30/07/18	01/08/18	1,35135135100%
72	28/08/18	30/08/18	1,36986301300%
73	28/09/18	02/10/18	1,38888888800%
74	29/10/18	31/10/18	1,40845070400%
75	28/11/18	30/11/18	1,42857142800%
76	28/12/18	02/01/19	1,44927536200%
77	28/01/19	30/01/19	1,47058823500%
78	28/02/19	06/03/19	1,49253731300%
79	28/03/19	01/04/19	1,51515151500%

P

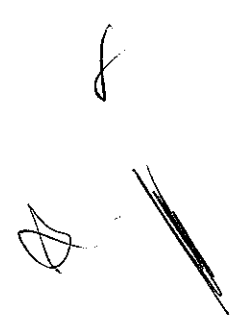
8
D

80	29/04/19	02/05/19	1,53846153800%
81	28/05/19	30/05/19	1,56250000000%
82	28/06/19	02/07/19	1,58730158700%
83	29/07/19	31/07/19	1,61290322500%
84	28/08/19	30/08/19	1,63934426200%
85	30/09/19	02/10/19	1,66666666600%
86	28/10/19	30/10/19	1,69491525400%
87	28/11/19	02/12/19	1,72413793100%
88	30/12/19	02/01/20	1,75438596400%
89	28/01/20	30/01/20	1,78571428500%
90	28/02/20	03/03/20	1,81818181800%
91	30/03/20	01/04/20	1,85185185100%
92	28/04/20	30/04/20	1,88679245200%
93	28/05/20	01/06/20	1,92307692300%
94	29/06/20	01/07/20	1,96078431300%
95	28/07/20	30/07/20	2,00000000000%
96	28/08/20	01/09/20	2,04081632600%
97	28/09/20	30/09/20	2,08333333300%
98	28/10/20	30/10/20	2,12765957400%
99	30/11/20	02/12/20	2,17391304300%
100	28/12/20	30/12/20	2,22222222200%
101	28/01/21	01/02/21	2,27272727200%
102	01/03/21	03/03/21	2,32558139500%
103	29/03/21	31/03/21	2,38095238000%
104	28/04/21	30/04/21	2,43902439000%
105	28/05/21	01/06/21	2,50000000000%
106	28/06/21	30/06/21	2,56410256400%
107	28/07/21	30/07/21	2,63157894700%
108	30/08/21	01/09/21	2,70270270200%
109	28/09/21	30/09/21	2,77777777700%
110	28/10/21	01/11/21	2,85714285700%
111	29/11/21	01/12/21	2,94117647000%
112	28/12/21	30/12/21	3,03030303000%
113	28/01/22	01/02/22	3,12500000000%
114	02/03/22	04/03/22	3,22580645100%
115	28/03/22	30/03/22	3,33333333300%
116	28/04/22	02/05/22	3,44827586200%
117	30/05/22	01/06/22	3,57142857100%
118	28/06/22	30/06/22	3,70370370300%
119	28/07/22	01/08/22	3,84615384600%
120	29/08/22	31/08/22	4,00000000000%
121	28/09/22	30/09/22	4,16666666600%
122	28/10/22	01/11/22	4,34782608600%
123	28/11/22	30/11/22	4,54545454500%

9

8


124	28/12/22	30/12/22	4,76190476100%
125	30/01/23	01/02/23	5,00000000000%
126	28/02/23	02/03/23	5,26315789400%
127	28/03/23	30/03/23	5,55555555500%
128	28/04/23	03/05/23	5,88235294100%
129	29/05/23	31/05/23	6,25000000000%
130	28/06/23	30/06/23	6,66666666600%
131	28/07/23	01/08/23	7,14285714200%
132	28/08/23	30/08/23	7,69230769200%
133	28/09/23	02/10/23	8,33333333300%
134	30/10/23	01/11/23	9,09090909000%
135	28/11/23	30/11/23	10,00000000000%
136	28/12/23	02/01/24	11,11111111100%
137	29/01/24	31/01/24	12,50000000000%
138	28/02/24	01/03/24	14,28571428500%
139	28/03/24	02/04/24	16,66666666600%
140	29/04/24	02/05/24	20,00000000000%
141	28/05/24	31/05/24	25,00000000000%
142	28/06/24	02/07/24	33,33333333300%
143	29/07/24	31/07/24	50,00000000000%
144	28/08/24	30/08/24	100,00000000000%

f


Fluxo de Amortização dos CRI da Série 288

N.	Data de Pgto Debênture	Data de Pgto CRI	Taxa de Amortização
0	28/08/12		
1	28/09/12	02/10/12	0,0000000000%
2	29/10/12	31/10/12	0,0000000000%
3	28/11/12	30/11/12	0,0000000000%
4	28/12/12	02/01/13	0,0000000000%
5	28/01/13	30/01/13	0,0000000000%
6	28/02/13	04/03/13	0,0000000000%
7	28/03/13	02/04/13	0,0000000000%
8	29/04/13	02/05/13	0,0000000000%
9	28/05/13	31/05/13	0,0000000000%
10	28/06/13	02/07/13	0,0000000000%
11	29/07/13	31/07/13	0,0000000000%
12	28/08/13	30/08/13	0,0000000000%
13	30/09/13	02/10/13	0,75757575700%
14	28/10/13	30/10/13	0,76335877800%
15	28/11/13	02/12/13	0,76923076900%
16	30/12/13	02/01/14	0,77519379800%
17	28/01/14	30/01/14	0,7812500000%
18	28/02/14	06/03/14	0,78740157400%
19	28/03/14	01/04/14	0,79365079300%
20	28/04/14	30/04/14	0,8000000000%
21	28/05/14	30/05/14	0,80645161200%
22	30/06/14	02/07/14	0,81300813000%
23	28/07/14	30/07/14	0,81967213100%
24	28/08/14	01/09/14	0,82644628000%
25	29/09/14	01/10/14	0,83333333300%
26	28/10/14	30/10/14	0,84033613400%
27	28/11/14	02/12/14	0,84745762700%
28	29/12/14	31/12/14	0,85470085400%
29	28/01/15	30/01/15	0,86206896500%
30	02/03/15	04/03/15	0,86956521700%
31	30/03/15	01/04/15	0,87719298200%
32	28/04/15	30/04/15	0,88495575200%
33	28/05/15	01/06/15	0,89285714200%
34	29/06/15	01/07/15	0,90090090000%
35	28/07/15	30/07/15	0,90909090900%

Handwritten marks and signatures in the bottom right corner of the page.

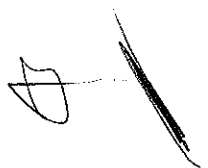
36	28/08/15	01/09/15	0,91743119200%
37	28/09/15	30/09/15	0,92592592500%
38	28/10/15	30/10/15	0,93457943900%
39	30/11/15	02/12/15	0,94339622600%
40	28/12/15	30/12/15	0,95238095200%
41	28/01/16	01/02/16	0,96153846100%
42	29/02/16	02/03/16	0,97087378600%
43	28/03/16	30/03/16	0,98039215600%
44	28/04/16	02/05/16	0,99009900900%
45	30/05/16	01/06/16	0,99999999900%
46	28/06/16	30/06/16	1,01010101000%
47	28/07/16	01/08/16	1,02040816300%
48	29/08/16	31/08/16	1,03092783500%
49	28/09/16	30/09/16	1,04166666600%
50	28/10/16	01/11/16	1,05263157800%
51	28/11/16	30/11/16	1,06382978700%
52	28/12/16	30/12/16	1,07526881700%
53	30/01/17	01/02/17	1,08695652100%
54	01/03/17	03/03/17	1,09890109800%
55	28/03/17	30/03/17	1,11111111100%
56	28/04/17	03/05/17	1,12359550500%
57	29/05/17	31/05/17	1,13636363600%
58	28/06/17	30/06/17	1,14942528700%
59	28/07/17	01/08/17	1,16279069700%
60	28/08/17	30/08/17	1,17647058800%
61	28/09/17	02/10/17	1,19047619000%
62	30/10/17	01/11/17	1,20481927700%
63	28/11/17	30/11/17	1,21951219500%
64	28/12/17	02/01/18	1,23456790100%
65	29/01/18	31/01/18	1,25000000000%
66	28/02/18	02/03/18	1,26582278400%
67	28/03/18	02/04/18	1,28205128200%
68	30/04/18	03/05/18	1,29870129800%
69	28/05/18	30/05/18	1,31578947300%
70	28/06/18	02/07/18	1,33333333300%
71	30/07/18	01/08/18	1,35135135100%
72	28/08/18	30/08/18	1,36986301300%
73	28/09/18	02/10/18	1,38888888800%
74	29/10/18	31/10/18	1,40845070400%
75	28/11/18	30/11/18	1,42857142800%
76	28/12/18	02/01/19	1,44927536200%
77	28/01/19	30/01/19	1,47058823500%
78	28/02/19	06/03/19	1,49253731300%
79	28/03/19	01/04/19	1,51515151500%

p

8

80	29/04/19	02/05/19	1,53846153800%
81	28/05/19	30/05/19	1,56249999900%
82	28/06/19	02/07/19	1,58730158700%
83	29/07/19	31/07/19	1,61290322500%
84	28/08/19	30/08/19	1,63934426200%
85	30/09/19	02/10/19	1,66666666600%
86	28/10/19	30/10/19	1,69491525400%
87	28/11/19	02/12/19	1,72413793100%
88	30/12/19	02/01/20	1,75438596400%
89	28/01/20	30/01/20	1,78571428500%
90	28/02/20	03/03/20	1,81818181800%
91	30/03/20	01/04/20	1,85185185100%
92	28/04/20	30/04/20	1,88679245200%
93	28/05/20	01/06/20	1,92307692300%
94	29/06/20	01/07/20	1,96078431300%
95	28/07/20	30/07/20	1,99999999900%
96	28/08/20	01/09/20	2,04081632600%
97	28/09/20	30/09/20	2,08333333300%
98	28/10/20	30/10/20	2,12765957400%
99	30/11/20	02/12/20	2,17391304300%
100	28/12/20	30/12/20	2,22222222200%
101	28/01/21	01/02/21	2,27272727200%
102	01/03/21	03/03/21	2,32558139500%
103	29/03/21	31/03/21	2,38095238000%
104	28/04/21	30/04/21	2,43902439000%
105	28/05/21	01/06/21	2,49999999900%
106	28/06/21	30/06/21	2,56410256400%
107	28/07/21	30/07/21	2,63157894700%
108	30/08/21	01/09/21	2,70270270200%
109	28/09/21	30/09/21	2,77777777700%
110	28/10/21	01/11/21	2,85714285700%
111	29/11/21	01/12/21	2,94117647000%
112	28/12/21	30/12/21	3,03030303000%
113	28/01/22	01/02/22	3,12499999900%
114	02/03/22	04/03/22	3,22580645100%
115	28/03/22	30/03/22	3,33333333300%
116	28/04/22	02/05/22	3,44827586200%
117	30/05/22	01/06/22	3,57142857100%
118	28/06/22	30/06/22	3,70370370300%
119	28/07/22	01/08/22	3,84615384600%
120	29/08/22	31/08/22	3,99999999900%
121	28/09/22	30/09/22	4,16666666600%
122	28/10/22	01/11/22	4,34782608600%
123	28/11/22	30/11/22	4,54545454500%

P

8


124	28/12/22	30/12/22	4,76190476100%
125	30/01/23	01/02/23	4,99999999900%
126	28/02/23	02/03/23	5,26315789400%
127	28/03/23	30/03/23	5,55555555500%
128	28/04/23	03/05/23	5,88235294100%
129	29/05/23	31/05/23	6,24999999900%
130	28/06/23	30/06/23	6,66666666600%
131	28/07/23	01/08/23	7,14285714200%
132	28/08/23	30/08/23	7,69230769200%
133	28/09/23	02/10/23	8,33333333300%
134	30/10/23	01/11/23	9,09090909000%
135	28/11/23	30/11/23	9,99999999900%
136	28/12/23	02/01/24	11,11111111100%
137	29/01/24	31/01/24	12,49999999900%
138	28/02/24	01/03/24	14,28571428500%
139	28/03/24	02/04/24	16,66666666600%
140	29/04/24	02/05/24	19,99999999900%
141	28/05/24	31/05/24	24,99999999900%
142	28/06/24	02/07/24	33,33333333300%
143	29/07/24	31/07/24	49,99999999900%
144	28/08/24	30/08/24	100,00000000000%

P

[Handwritten marks]

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414

PETRA - PERSONAL TRADER CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na sede na Rua Pasteur, 463 - 11º andar, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.317.692/0001-94, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, (doravante denominado “Coordenador Líder”), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 286ª, 287ª e 288ª séries da 1ª emissão (“Emissão”), em que a **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 (doravante denominada simplesmente “Emissora”) atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira estabelecida na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2.004, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, e por meio dos seguintes relatórios de *due diligence*:

- xii) Relatório do Imóvel - Matrícula nº 365.590 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, datado de 07 de outubro de 2011;
- xiii) Relatório do Imóvel - Matrículas nºs 117.308, 85.084/85.085/85.086 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, datado de 22 de junho de 2011;
- xiv) Relatório do Imóvel - Matrículas nºs 127.961, 127.964, 127.965, 127.966, 127.967 e 127.968 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré-SP, datado de 26 de março de 2011;
- xv) Relatório do Imóvel - Matrícula nº 87.609 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia-SP, datado de 02 de agosto de 2012;

- xvi) Relatório do Imóvel - Matrícula nº 25.646 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema-SP, datado de 03 de agosto de 2012;
- xvii) Relatório do Imóvel - Matrícula 14.744 do Cartório de Registro de Imóveis de São João de Meriti - RJ, datado de 15 de dezembro de 2011;
- xviii) Relatório do Imóvel - Matrícula 62.661 do Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí-SP, datado de 15 de dezembro de 2011;
- xix) Relatório do Imóvel - Matrícula 59.901 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia-SP, datado de 14 de outubro de 2011;
- xx) Relatório do Imóvel - Matrícula 59.902 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia-SP, datado de 14 de outubro de 2011;
- xxi) Relatório do Imóvel - Matrícula 56.139 do Cartório de Registro de Imóveis de Santo André-SP, datado de 17 de outubro de 2011; e
- xxii) Relatório do Imóvel - Matrícula 7.967 e 7.968 do Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo-SP, datado de 15 de dezembro de 2011;

Tendo sido verificada a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo - SP, 22 de agosto de 2012.

EM BRANCO

PETRA - PERSONAL TRADER CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Coordenador Líder

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente “Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 286ª, 287ª e 288ª séries da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que o **PETRA - PERSONAL TRADER CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na sede na Rua Pasteur, 463 - 11º andar, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.317.692/0001-94, atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira estabelecida na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2.004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, e por meio dos seguintes relatórios de *due diligence*:

- i) Relatório do Imóvel - Matrícula nº 365.590 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, datado de 07 de outubro de 2011;
- ii) Relatório do Imóvel - Matrículas nºs 117.308, 85.084/85.085/85.086 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, datado de 22 de junho de 2011;
- iii) Relatório do Imóvel - Matrículas nºs 127.961, 127.964, 127.965, 127.966, 127.967 e 127.968 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré-SP, datado de 26 de março de 2011;
- iv) Relatório do Imóvel - Matrícula nº 87.609 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia-SP, datado de 02 de agosto de 2012;
- v) Relatório do Imóvel - Matrícula nº 25.646 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema-SP, datado de 03 de agosto de 2012;
- vi) Relatório do Imóvel - Matrícula 14.744 do Cartório de Registro de Imóveis de São João de Meriti - RJ, datado de 15 de dezembro de 2011;

- vii) Relatório do Imóvel - Matrícula 62.661 do Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí-SP, datado de 15 de dezembro de 2011;
- viii) Relatório do Imóvel - Matrícula 59.901 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia-SP, datado de 14 de outubro de 2011;
- ix) Relatório do Imóvel - Matrícula 59.902 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia-SP, datado de 14 de outubro de 2011;
- x) Relatório do Imóvel - Matrícula 56.139 do Cartório de Registro de Imóveis de Santo André-SP, datado de 17 de outubro de 2011; e
- xi) Relatório do Imóvel - Matrícula 7.967 e 7.968 do Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo-SP, datado de 15 de dezembro de 2011;

Tendo sido verificada a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo - SP, 22 de agosto de 2012.

EM BRANCO

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM
Nº 414**

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, (doravante denominada simplesmente “Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 286ª, 287ª e 288ª séries da 1ª emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Emissora”), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, em que a **PETRA - PERSONAL TRADER CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na sede na Rua Pasteur, 463 - 11º andar, Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.317.692/0001-94, atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Coordenador Líder, e por meio dos seguintes relatórios de *due diligence*:

- i) Relatório do Imóvel - Matrícula nº 365.590 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, datado de 07 de outubro de 2011;
- ii) Relatório do Imóvel - Matrículas nºs 117.308, 85.084/85.085/85.086 do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, datado de 22 de junho de 2011;
- iii) Relatório do Imóvel - Matrículas nºs 127.961, 127.964, 127.965, 127.966, 127.967 e 127.968 do Cartório de Registro de Imóveis de Sumaré-SP, datado de 26 de março de 2011;
- iv) Relatório do Imóvel - Matrícula nº 87.609 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia-SP, datado de 02 de agosto de 2012;
- v) Relatório do Imóvel - Matrícula nº 25.646 do Cartório de Registro de Imóveis de Diadema-SP, datado de 03 de agosto de 2012;
- vi) Relatório do Imóvel - Matrícula 14.744 do Cartório de Registro de Imóveis de São João de Meriti - RJ, datado de 15 de dezembro de 2011;

- vii) Relatório do Imóvel - Matrícula 62.661 do Cartório de Registro de Imóveis de Jacareí-SP, datado de 15 de dezembro de 2011;
- viii) Relatório do Imóvel - Matrícula 59.901 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia-SP, datado de 14 de outubro de 2011;
- ix) Relatório do Imóvel - Matrícula 59.902 do Cartório de Registro de Imóveis de Cotia-SP, datado de 14 de outubro de 2011;
- x) Relatório do Imóvel - Matrícula 56.139 do Cartório de Registro de Imóveis de Santo André-SP, datado de 17 de outubro de 2011; e
- xi) Relatório do Imóvel - Matrícula 7.967 e 7.968 do Cartório de Registro de Imóveis de Vinhedo-SP, datado de 15 de dezembro de 2011;

Tendo sido verificada a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo - SP, 22 de agosto de 2012.

EM BRANCO

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

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO IV
Fluxo de Pagamento Debênture

TABELA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES IMOBILIÁRIAS DA 1ª SÉRIE

f

Handwritten marks and signatures in the bottom right corner, including a large stylized 'D' and several scribbles.

N.	Data de Pgto Debênture	Taxa de Amortização
0	28/08/12	
1	28/09/12	0,00000000000%
2	29/10/12	0,00000000000%
3	28/11/12	0,00000000000%
4	28/12/12	0,00000000000%
5	28/01/13	0,00000000000%
6	28/02/13	0,00000000000%
7	28/03/13	0,00000000000%
8	29/04/13	0,00000000000%
9	28/05/13	0,00000000000%
10	28/06/13	0,00000000000%
11	29/07/13	0,00000000000%
12	28/08/13	0,00000000000%
13	30/09/13	1,19047619000%
14	28/10/13	1,20481927700%
15	28/11/13	1,21951219500%
16	30/12/13	1,23456790100%
17	28/01/14	1,25000000000%
18	28/02/14	1,26582278400%
19	28/03/14	1,28205128200%
20	28/04/14	1,29870129800%
21	28/05/14	1,31578947300%
22	30/06/14	1,33333333300%
23	28/07/14	1,35135135100%
24	28/08/14	1,36986301300%
25	29/09/14	1,38888888800%
26	28/10/14	1,40845070400%
27	28/11/14	1,42857142800%
28	29/12/14	1,44927536200%
29	28/01/15	1,47058823500%
30	02/03/15	1,49253731300%
31	30/03/15	1,51515151500%
32	28/04/15	1,53846153800%
33	28/05/15	1,56250000000%
34	29/06/15	1,58730158700%
35	28/07/15	1,61290322500%

f

S
A

36	28/08/15	1,63934426200%
37	28/09/15	1,66666666600%
38	28/10/15	1,69491525400%
39	30/11/15	1,72413793100%
40	28/12/15	1,75438596400%
41	28/01/16	1,78571428500%
42	29/02/16	1,81818181800%
43	28/03/16	1,85185185100%
44	28/04/16	1,88679245200%
45	30/05/16	1,92307692300%
46	28/06/16	1,96078431300%
47	28/07/16	2,00000000000%
48	29/08/16	2,04081632600%
49	28/09/16	2,08333333300%
50	28/10/16	2,12765957400%
51	28/11/16	2,17391304300%
52	28/12/16	2,22222222200%
53	30/01/17	2,27272727200%
54	01/03/17	2,32558139500%
55	28/03/17	2,38095238000%
56	28/04/17	2,43902439000%
57	29/05/17	2,50000000000%
58	28/06/17	2,56410256400%
59	28/07/17	2,63157894700%
60	28/08/17	2,70270270200%
61	28/09/17	2,77777777700%
62	30/10/17	2,85714285700%
63	28/11/17	2,94117647000%
64	28/12/17	3,03030303000%
65	29/01/18	3,12500000000%
66	28/02/18	3,22580645100%
67	28/03/18	3,33333333300%
68	30/04/18	3,44827586200%
69	28/05/18	3,57142857100%
70	28/06/18	3,70370370300%
71	30/07/18	3,84615384600%
72	28/08/18	4,00000000000%
73	28/09/18	4,16666666600%
74	29/10/18	4,34782608600%
75	28/11/18	4,54545454500%
76	28/12/18	4,76190476100%
77	28/01/19	4,99999999900%
78	28/02/19	5,26315789400%
79	28/03/19	5,55555555500%
80	29/04/19	5,88235294100%
81	28/05/19	6,24999999900%

f

f

7

~~7~~

82	28/06/19	6,6666666600%
83	29/07/19	7,14285714200%
84	28/08/19	7,69230769200%
85	30/09/19	8,3333333300%
86	28/10/19	9,0909090900%
87	28/11/19	9,9999999900%
88	30/12/19	11,1111111100%
89	28/01/20	12,4999999900%
90	28/02/20	14,28571428500%
91	30/03/20	16,6666666600%
92	28/04/20	19,9999999900%
93	28/05/20	24,9999999900%
94	29/06/20	33,3333333300%
95	28/07/20	49,9999999900%
96	28/08/20	99,9999999900%

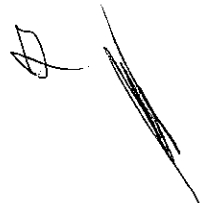
f

f
f

TABELA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES IMOBILIÁRIAS DA 2ª SÉRIE

N.	Data de Pgto Debênture	Taxa de Amortização
0	28/08/12	
1	28/09/12	0,00000000000%
2	29/10/12	0,00000000000%
3	28/11/12	0,00000000000%
4	28/12/12	0,00000000000%
5	28/01/13	0,00000000000%
6	28/02/13	0,00000000000%
7	28/03/13	0,00000000000%
8	29/04/13	0,00000000000%
9	28/05/13	0,00000000000%
10	28/06/13	0,00000000000%
11	29/07/13	0,00000000000%
12	28/08/13	0,00000000000%
13	30/09/13	0,75757575700%
14	28/10/13	0,76335877800%
15	28/11/13	0,76923076900%
16	30/12/13	0,77519379800%
17	28/01/14	0,78125000000%
18	28/02/14	0,78740157400%
19	28/03/14	0,79365079300%
20	28/04/14	0,80000000000%
21	28/05/14	0,80645161200%
22	30/06/14	0,81300813000%
23	28/07/14	0,81967213100%
24	28/08/14	0,82644628000%
25	29/09/14	0,83333333300%
26	28/10/14	0,84033613400%
27	28/11/14	0,84745762700%
28	29/12/14	0,85470085400%
29	28/01/15	0,86206896500%
30	02/03/15	0,86956521700%
31	30/03/15	0,87719298200%
32	28/04/15	0,88495575200%
33	28/05/15	0,89285714200%
34	29/06/15	0,90090090000%
35	28/07/15	0,90909090900%

36	28/08/15	0,91743119200%
37	28/09/15	0,92592592500%
38	28/10/15	0,93457943900%
39	30/11/15	0,94339622600%
40	28/12/15	0,95238095200%
41	28/01/16	0,96153846100%
42	29/02/16	0,97087378600%
43	28/03/16	0,98039215600%
44	28/04/16	0,99009900900%
45	30/05/16	1,00000000000%
46	28/06/16	1,01010101000%
47	28/07/16	1,02040816300%
48	29/08/16	1,03092783500%
49	28/09/16	1,04166666600%
50	28/10/16	1,05263157800%
51	28/11/16	1,06382978700%
52	28/12/16	1,07526881700%
53	30/01/17	1,08695652100%
54	01/03/17	1,09890109800%
55	28/03/17	1,11111111100%
56	28/04/17	1,12359550500%
57	29/05/17	1,13636363600%
58	28/06/17	1,14942528700%
59	28/07/17	1,16279069700%
60	28/08/17	1,17647058800%
61	28/09/17	1,19047619000%
62	30/10/17	1,20481927700%
63	28/11/17	1,21951219500%
64	28/12/17	1,23456790100%
65	29/01/18	1,25000000000%
66	28/02/18	1,26582278400%
67	28/03/18	1,28205128200%
68	30/04/18	1,29870129800%
69	28/05/18	1,31578947300%
70	28/06/18	1,33333333300%
71	30/07/18	1,35135135100%
72	28/08/18	1,36986301300%
73	28/09/18	1,38888888800%
74	29/10/18	1,40845070400%
75	28/11/18	1,42857142800%
76	28/12/18	1,44927536200%
77	28/01/19	1,47058823500%
78	28/02/19	1,49253731300%
79	28/03/19	1,51515151500%
80	29/04/19	1,53846153800%
81	28/05/19	1,56250000000%

f


82	28/06/19	1,58730158700%
83	29/07/19	1,61290322500%
84	28/08/19	1,63934426200%
85	30/09/19	1,66666666600%
86	28/10/19	1,69491525400%
87	28/11/19	1,72413793100%
88	30/12/19	1,75438596400%
89	28/01/20	1,78571428500%
90	28/02/20	1,81818181800%
91	30/03/20	1,85185185100%
92	28/04/20	1,88679245200%
93	28/05/20	1,92307692300%
94	29/06/20	1,96078431300%
95	28/07/20	2,00000000000%
96	28/08/20	2,04081632600%
97	28/09/20	2,08333333300%
98	28/10/20	2,12765957400%
99	30/11/20	2,17391304300%
100	28/12/20	2,22222222200%
101	28/01/21	2,27272727200%
102	01/03/21	2,32558139500%
103	29/03/21	2,38095238000%
104	28/04/21	2,43902439000%
105	28/05/21	2,50000000000%
106	28/06/21	2,56410256400%
107	28/07/21	2,63157894700%
108	30/08/21	2,70270270200%
109	28/09/21	2,77777777700%
110	28/10/21	2,85714285700%
111	29/11/21	2,94117647000%
112	28/12/21	3,03030303000%
113	28/01/22	3,12500000000%
114	02/03/22	3,22580645100%
115	28/03/22	3,33333333300%
116	28/04/22	3,44827586200%
117	30/05/22	3,57142857100%
118	28/06/22	3,70370370300%
119	28/07/22	3,84615384600%
120	29/08/22	4,00000000000%
121	28/09/22	4,16666666600%
122	28/10/22	4,34782608600%
123	28/11/22	4,54545454500%
124	28/12/22	4,76190476100%
125	30/01/23	5,00000000000%
126	28/02/23	5,26315789400%
127	28/03/23	5,5555555500%

f

H



128	28/04/23	5,88235294100%
129	29/05/23	6,25000000000%
130	28/06/23	6,66666666600%
131	28/07/23	7,14285714200%
132	28/08/23	7,69230769200%
133	28/09/23	8,33333333300%
134	30/10/23	9,09090909000%
135	28/11/23	10,00000000000%
136	28/12/23	11,11111111100%
137	29/01/24	12,50000000000%
138	28/02/24	14,28571428500%
139	28/03/24	16,66666666600%
140	29/04/24	20,00000000000%
141	28/05/24	25,00000000000%
142	28/06/24	33,33333333300%
143	29/07/24	50,00000000000%
144	28/08/24	100,00000000000%

p

f
A
/

TABELA DE PAGAMENTO DAS DEBÊNTURES IMOBILIÁRIAS DA 3ª SÉRIE

N.	Data de Pgto Debênture	Taxa de Amortização
0	28/08/12	
1	28/09/12	0,000000000000%
2	29/10/12	0,000000000000%
3	28/11/12	0,000000000000%
4	28/12/12	0,000000000000%
5	28/01/13	0,000000000000%
6	28/02/13	0,000000000000%
7	28/03/13	0,000000000000%
8	29/04/13	0,000000000000%
9	28/05/13	0,000000000000%
10	28/06/13	0,000000000000%
11	29/07/13	0,000000000000%
12	28/08/13	0,000000000000%
13	30/09/13	0,75757575700%
14	28/10/13	0,76335877800%
15	28/11/13	0,76923076900%
16	30/12/13	0,77519379800%
17	28/01/14	0,78125000000%
18	28/02/14	0,78740157400%
19	28/03/14	0,79365079300%
20	28/04/14	0,80000000000%
21	28/05/14	0,80645161200%
22	30/06/14	0,81300813000%
23	28/07/14	0,81967213100%
24	28/08/14	0,82644628000%
25	29/09/14	0,83333333300%
26	28/10/14	0,84033613400%
27	28/11/14	0,84745762700%
28	29/12/14	0,85470085400%
29	28/01/15	0,86206896500%
30	02/03/15	0,86956521700%
31	30/03/15	0,87719298200%
32	28/04/15	0,88495575200%
33	28/05/15	0,89285714200%
34	29/06/15	0,90090090000%
35	28/07/15	0,90909090900%

Handwritten marks and signatures, including a large 'f' and a signature.

Handwritten mark resembling a vertical line or '1'.

36	28/08/15	0,91743119200%
37	28/09/15	0,92592592500%
38	28/10/15	0,93457943900%
39	30/11/15	0,94339622600%
40	28/12/15	0,95238095200%
41	28/01/16	0,96153846100%
42	29/02/16	0,97087378600%
43	28/03/16	0,98039215600%
44	28/04/16	0,99009900900%
45	30/05/16	0,99999999900%
46	28/06/16	1,01010101000%
47	28/07/16	1,02040816300%
48	29/08/16	1,03092783500%
49	28/09/16	1,04166666600%
50	28/10/16	1,05263157800%
51	28/11/16	1,06382978700%
52	28/12/16	1,07526881700%
53	30/01/17	1,08695652100%
54	01/03/17	1,09890109800%
55	28/03/17	1,11111111100%
56	28/04/17	1,12359550500%
57	29/05/17	1,13636363600%
58	28/06/17	1,14942528700%
59	28/07/17	1,16279069700%
60	28/08/17	1,17647058800%
61	28/09/17	1,19047619000%
62	30/10/17	1,20481927700%
63	28/11/17	1,21951219500%
64	28/12/17	1,23456790100%
65	29/01/18	1,25000000000%
66	28/02/18	1,26582278400%
67	28/03/18	1,28205128200%
68	30/04/18	1,29870129800%
69	28/05/18	1,31578947300%
70	28/06/18	1,33333333300%
71	30/07/18	1,35135135100%
72	28/08/18	1,36986301300%
73	28/09/18	1,38888888800%
74	29/10/18	1,40845070400%
75	28/11/18	1,42857142800%
76	28/12/18	1,44927536200%
77	28/01/19	1,47058823500%
78	28/02/19	1,49253731300%
79	28/03/19	1,51515151500%
80	29/04/19	1,53846153800%
81	28/05/19	1,56249999900%

f


82	28/06/19	1,58730158700%
83	29/07/19	1,61290322500%
84	28/08/19	1,63934426200%
85	30/09/19	1,66666666600%
86	28/10/19	1,69491525400%
87	28/11/19	1,72413793100%
88	30/12/19	1,75438596400%
89	28/01/20	1,78571428500%
90	28/02/20	1,81818181800%
91	30/03/20	1,85185185100%
92	28/04/20	1,88679245200%
93	28/05/20	1,92307692300%
94	29/06/20	1,96078431300%
95	28/07/20	1,99999999900%
96	28/08/20	2,04081632600%
97	28/09/20	2,08333333300%
98	28/10/20	2,12765957400%
99	30/11/20	2,17391304300%
100	28/12/20	2,22222222200%
101	28/01/21	2,27272727200%
102	01/03/21	2,32558139500%
103	29/03/21	2,38095238000%
104	28/04/21	2,43902439000%
105	28/05/21	2,49999999900%
106	28/06/21	2,56410256400%
107	28/07/21	2,63157894700%
108	30/08/21	2,70270270200%
109	28/09/21	2,77777777700%
110	28/10/21	2,85714285700%
111	29/11/21	2,94117647000%
112	28/12/21	3,03030303000%
113	28/01/22	3,12499999900%
114	02/03/22	3,22580645100%
115	28/03/22	3,33333333300%
116	28/04/22	3,44827586200%
117	30/05/22	3,57142857100%
118	28/06/22	3,70370370300%
119	28/07/22	3,84615384600%
120	29/08/22	3,99999999900%
121	28/09/22	4,16666666600%
122	28/10/22	4,34782608600%
123	28/11/22	4,54545454500%
124	28/12/22	4,76190476100%
125	30/01/23	4,99999999900%
126	28/02/23	5,26315789400%
127	28/03/23	5,55555555500%

f

8
/

128	28/04/23	5,88235294100%
129	29/05/23	6,24999999900%
130	28/06/23	6,66666666600%
131	28/07/23	7,14285714200%
132	28/08/23	7,69230769200%
133	28/09/23	8,33333333300%
134	30/10/23	9,09090909000%
135	28/11/23	9,99999999900%
136	28/12/23	11,11111111100%
137	29/01/24	12,49999999900%
138	28/02/24	14,28571428500%
139	28/03/24	16,66666666600%
140	29/04/24	19,99999999900%
141	28/05/24	24,99999999900%
142	28/06/24	33,33333333300%
143	29/07/24	49,99999999900%
144	28/08/24	100,00000000000%

f

8
B