

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 129ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
COMPANHIA ABERTA
CNPJ/MF Nº 03.767.538/0001-14

G



8

ÍNDICE

I – PARTES.....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES.....	4
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	18
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	19
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI.....	23
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS E AMORTIZAÇÃO.....	23
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI.....	28
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA.....	30
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS.....	31
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	37
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO.....	38
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO....	44
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLÉIA GERAL.....	1
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	48
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	49
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE.....	50
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO OU AVERBAÇÃO DO TERMO.....	51
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DESDOBRAMENTO DOS CRI.....	51
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS.....	52
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS.....	54
CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES.....	55

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1728, 7º andar, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Emissora”); e

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, CEP 22631-000, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Agente Fiduciário”)

(adiante designados em conjunto a Emissora, o Agente Fiduciário e o investidor que vier a subscrever ou adquirir o CRI como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”);

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários ao Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI da 1ª emissão, 129ª série, da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/1997, as Instruções CVM nº 414/2004 e 476/2009 e as cláusulas abaixo redigidas, bem como com a Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 08/08/2007, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP (“JUCESP”) sob o nº 300.815/07-4, em sessão de 17/08/2007.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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

“Alienação Fiduciária de Imóvel”: Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Cedente e a Emissora, em 27/10/2009, por meio do qual a Unidade Shopping Center é alienada fiduciariamente pela Cedente à Emissora, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;

“Alugueis Antecipados” Caso o Empreendimento seja concluído, na forma prevista no item 3.5 do Contrato de Locação Atípica, antes do término do Prazo para Conclusão das Obras, a BR Malls pagará à Proffito o aluguel mensal previsto no Contrato de Locação Atípica, sem que tal fato implique em alteração do término do Prazo de Locação;

“Área em Expansão”: Área para expansão, na qual estão compreendidos o Empreendimento e a Área Torre;

“Área em Operação”: Área atualmente construída do Shopping Tamboré, parcialmente especificada conforme R.21 da matrícula do Imóvel;

“Área Torre”: Área de até 31.230,5125 m² onde serão edificadas as Torres Comerciais;

“Área Unidade Shopping Center”: Área de terreno total de 124.922,050 m², onde se localiza a Unidade Shopping Center, que é composta pela Área em Operação e pela Área em Expansão, que por sua vez é composta pelo Empreendimento e pela Área Torre;

“BRM” BR Malls Administração e Comercialização Ltda, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.299.270/0001-70, é a empresa responsável pela administração da Área em Operação e será a empresa responsável pela administração do Empreendimento.

“Cessão Fiduciária de Recebíveis”: Cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da exploração econômica da Área em Operação e do Empreendimento, pela Cedente e pela Devedora à Emissora, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

“Cessão Fiduciária do CDB”: A exclusivo critério da Emissora, caso não seja possível registrar a Alienação Fiduciária até o dia 05 de novembro de 2009, poderá ser outorgada a cessão fiduciária de um certificado de depósito bancário emitido pelo Itaú BBA, em valor mínimo equivalente ao Valor da Cessão, em garantia do

cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;

"CCI":

1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário – CCI integral, (i) emitida sem garantia real imobiliária sob a forma escritural para representar a totalidade dos Direitos Creditórios, por meio da celebração da Escritura de Emissão, (ii) custodiada na Instituição Custodiante e (iii) cedida pelo Cedente à Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e da negociação da referida CCI junto à CETIP;

"CETIP":

CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos;

"Condições Precedentes":

Condições previstas no item 3.3 do Contrato de Cessão que devem ser previamente atendidas ou dispensadas de atendimento para que a Cedente faça jus ao pagamento do Valor da Cessão pela Emissora;

"Condomínio Shopping Center
Tamboré":

No Terreno, encontra-se instituído o *Condomínio Shopping Center Tamboré*, nos termos do R.18 da matrícula do Terreno;

"Consórcio _____ Empreendedor
Shopping Tamboré":

Consórcio de sociedades constituído nos termos da Lei nº 6.404/1976, com endereço na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Piracema, nº 669, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.463.486/0001-79 com o objetivo de gerenciar as

receitas advindas do aluguel das lojas da Área em Operação;

“Consórcio Expansão Shopping Tamboré”: Consórcio de sociedades constituído nos termos da Lei nº 6.404/1976, com endereço na Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Avenida Piracema, nº 669, com o objetivo de gerenciar as receitas advindas da sublocação das lojas do Empreendimento;

“Conta Centralizadora”: Conta corrente nº 10760-6, Agência 0910, Banco Itaú S.A., de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, com prévia e expressa anuência do Investidor, na qual os Direitos Creditórios serão pagos pela Devedora;

“Contrato de Cessão”: Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, nesta data, entre a Cedente, a Emissora e a Devedora, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora, entre outras avenças;

“Contrato de Cessão Fiduciária”: Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios em Garantia e Outras Avenças firmado, nesta data, entre a Cedente, a Devedora, a Emissora, o Consórcio Empreendedor Shopping Tamboré, o Consórcio Expansão

Shopping Tamboré, a BRM, e o Itaú BBA, por meio do qual foi outorgada a Cessão Fiduciária de Recebíveis;

“Contrato de Cessão Fiduciária de CDB”:

Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Certificado de Depósito Bancário e Outras Avenças a ser celebrado entre a Proffito, a Emissora, o Itaú BBA e a BR Malls, na hipótese de a Proffito vir a outorgar a Cessão Fiduciária do CDB;

“Contrato de Distribuição”:

Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública de Certificado de Recebíveis Imobiliários Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação da 129ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado nesta data entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública dos CRI com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009;

“Contrato de Locação Atípica”:

Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças firmado, nesta data, entre a Locatária e a Proffito, por meio do qual a Proffito, na qualidade de titular do domínio útil da Unidade Shopping Center e agindo exclusivamente como agente de pagamento do Valor Global de Investimento, obrigou-se a construir o Empreendimento, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da

Locatária, para em seguida locar o Empreendimento a esta última pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses ("Prazo da Locação") a contar da Data de Início do Prazo Locatício, sendo que a construção do Empreendimento será realizada em 24 (vinte e quatro) meses a contar da efetiva disponibilização, por parte do Investidor para a PROFFITO, dos recursos referentes à integralização do CRI ("Prazo de Conclusão das Obras") (conforme previsto no Contrato de Locação Atípica), perfazendo, assim, o prazo total de 144 (cento e quarenta e quatro) meses;

"Coordenador Líder":

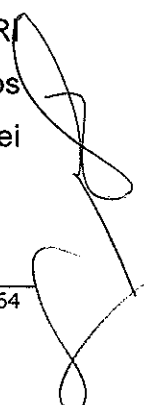
Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 4º andar responsável pela distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476;

"Créditos Imobiliários":

Os Direitos Creditórios, com exclusão dos Pagamentos Residuais Cessionária;

"CRI":

Certificado de Recebíveis Imobiliários – CRI emitido pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;



“CVM”:

Comissão de Valores Mobiliários – CVM;

“Devedora” ou “Locatária”:

BR Malls Participações S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.745/0001.91, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, Salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060;

“Dia Útil”:

Todo e qualquer dia em que haja expediente bancário no Município de São Paulo, Estado de São Paulo;

“Direitos Creditórios”:

Em contraprestação à construção do Empreendimento e à locação deste pelo Prazo da Locação, com início na Data de Início do Prazo Locatício, bem como ao aporte do Valor Global de Investimento, a Devedora pagará, (i) mensal e postecipadamente, os aluguéis descritos na cláusula sétima e anexo 4, ambos do Contrato de Locação Atípica, atualizados monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do IGP-M/FGV, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Cedente, em virtude do Contrato de Locação Atípica, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações (contratuais, de

seguros, de desapropriação parcial ou total do Empreendimento etc.), em especial a integralidade da Indenização, seguros, direitos de regresso e demais direitos creditórios titulados pela Cedente contra as seguradoras ou a própria Devedora nos termos do Contrato de Locação Atípica, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica, excetuando-se, apenas, os Alugueis Antecipados;

“Documentos da Operação”:

O Contrato de Locação Atípica, a Escritura de Emissão, o Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão Fiduciária, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Cessão Fiduciária de CDB, caso aplicável, o presente Termo, o Contrato de Distribuição e o Boletim de Subscrição do CRI, quando mencionados em conjunto;

“Emissão”:

129ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora, a ser realizada sob o regime de garantia firme, com esforços restritos de colocação, no âmbito da Instrução CVM nº 476/2009. A Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/2009;

“Empreendimento”:

Parcela da Área em Expansão, na qual será construída a expansão do Shopping Tamboré, que terá no mínimo 50.000 m² (cinquenta mil metros

quadrados) de área bruta construída, incluindo mas não se limitando à construção do *deck parking*, da área técnica, de áreas comuns e da área bruta locável e que será alugada à BR MALLS, nos termos do Contrato de Locação Atípica;

“Escritura de Emissão”:

Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural firmado, nesta data, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Direitos Creditórios;

“Eventos de Multa Indenizatória”:

Eventos cuja ocorrência obrigam a Cedente ao pagamento da Multa Indenizatória, acrescida de multa de 1,00% (um por cento) sobre o valor da Multa Indenizatória, listados na cláusula 3.6 do Contrato de Cessão;

“Eventos de Recompra Compulsória”:

Eventos cuja ocorrência facultam à Emissora retroceder os Direitos Creditórios, no estado em que se encontrarem, à Cedente, que, nesta hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os Direitos Creditórios e ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Recompra acrescido de multa de 1,00% (um por cento) sobre o Valor de Recompra;

“Fiança”: Fiança prestada no Contrato de Cessão pela Devedora em favor da Emissora, com renúncia expressa a determinados benefícios previstos na legislação em vigor, para garantir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão;

“Garantias”: A Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Cessão Fiduciária do CDB (caso aplicável), a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiança e o Regime Fiduciário, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado, quando mencionados em conjunto;

“IGP-M/FGV” Índice Geral de Preços-Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

“Indenização”: Indenização a ser paga pela Locatária na hipótese de rescisão antecipada do Contrato de Locação Atípica, conforme estabelecido na cláusula décima terceira do Contrato de Locação Atípica;

“Investidor” ou “Investidores”: Investidor(s) que vier(m) a subscrever ou adquirir os CRI;

“Multa Indenizatória”: Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Emissora multa compensatória, a título de

indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, nos termos da Cláusula 3.7 do Contrato de Cessão;

“Obrigações Garantidas”:

(i) Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Locatária no Contrato de Locação Atípica e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Direitos Creditórios, e (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente e pela Devedora no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações;

“Pagamento Residual Cessionária”:

Pagamentos que a Emissora fará à Proffito, a título de ajuste do Valor da Cessão pago, de acordo com a fórmula prevista no item 2.3.3. do Contrato de Cessão.

“Pagamento Residual Proffito”:

Pagamentos que a Proffito fará à Emissora, a título de ajuste do Valor da Cessão recebido, de acordo com a fórmula prevista no item 2.3.4. do Contrato de Cessão.

“Patrimônio Separado”:

Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários e suas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação do CRI a que está

afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

"Posto 03":

Área de 1.639,56 m² do Terreno, que teve sua descrição e caracterização alteradas, conforme Instrumento Particular de Memorial de Incorporação Substitutivo, firmado em 20 de novembro de 2006, averbado sob Av. 33 da matrícula do Terreno;

"Proffito", "Cedente" ou "Locadora": Proffito Holding Participações S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08741778/0001-63, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, Salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060;

"Recompra Compulsória":

Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, conforme previsto no item 3.5 do Contrato de Cessão, a Emissora poderá retroceder os Direitos Creditórios, no estado em que se encontrarem, à Cedente, que, nessa hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os Direitos Creditórios e ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Valor de Recompra acrescido de multa de 1,00% (um por cento) sobre o Valor de Recompra, tudo na forma do item 3.5 e seus subitens do Contrato de Cessão;

“Recompra Facultativa”:

Após o 48º (quadragesimo oitavo) mês da data de integralização do CRI, a Cedente poderá, mediante notificação da Emissora com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência, sob pena do pagamento de multa de 1,00% (um por cento) sobre o Valor de Recompra, recomprar os Direitos Creditórios pelo Valor de Recompra, na forma do item 3.4 e seu subitem do Contrato de Cessão;

“Regime Fiduciário”:

Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas Garantias, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado;

“Remuneração do Agente Fiduciário”

Remuneração semestral a ser paga ao Agente Fiduciário, nos valores previstos no Anexo III ao presente Termo de Securitização.

“Remuneração da Emissora”:

Remuneração anual a ser paga à Emissora, nos valores previstos no mandato, celebrado entre a Emissora e a BR Malls em 13 de agosto de 2009.

“Seguros”

Quando mencionados em conjunto, o Seguro Patrimonial e o Seguro de Lucros Cessantes, conforme definidos na cláusula décima quinta do Contrato de Locação Atípica, bem como o Seguro de Responsabilidade Civil e o Seguro de Conclusão de Obras, previstos no item “v” do Anexo 3 ao Contrato de Locação Atípica;

- “Shopping Tamboré”: O *shopping center* existente na Área em Operação;
- “Termo”: O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
- “Terreno”: O terreno objeto da matrícula nº 85.415 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri – SP;
- “Torres Comerciais”: Torres comerciais que serão construídas na Área Torre;
- “Unidade Shopping Center”: Fração ideal, titulada pela Proffito, de 77,940931% do domínio útil do Condomínio Shopping Center Tamboré, devidamente registrada na matrícula do Terreno sob o R.49, correspondente à futura unidade autônoma denominada *Shopping Center* e decorrente da incorporação imobiliária do Condomínio Shopping Center Tamboré, que é composta pela Área em Operação, pela Área em Expansão e pelo Posto 03;
- “Valor da Cessão”: Pela cessão dos Direitos Creditórios e da CCI que os representa, a Emissora pagará à Cedente o valor de R\$ 92.500.000,00 (noventa e dois milhões e quinhentos mil reais), acrescido da remuneração e da atualização monetária do CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, calculada *pro rata temporis*, desde de 05 de novembro de

2009, até a data do efetivo pagamento, em uma única parcela, no prazo de 1 (um) dia útil a contar da comprovação do atendimento ou da dispensa de atendimento, conforme o caso, de todas as Condições Precedentes, sendo que o Valor da Cessão poderá ser ajustado para mais ou para menos na forma do item 2.3 e seus subitens do Contrato de Cessão;

“Valor de Recompra”:

Valor correspondente ao montante necessário para liquidação do CRI, apurado na data de seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas neste Termo, devido pela Cedente nas hipóteses de Recompra Facultativa ou de Recompra Compulsória;

“Valor Global de Investimento”:

Valor-limite de recursos, previsto no anexo 1 ao Contrato de Locação Atípica, que será repassado pela Locadora, na qualidade de agente de pagamento, para a construção do Empreendimento.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários ao CRI de sua 1ª emissão, 129ª série, conforme as características descritas na cláusula terceira, abaixo.

2.2. A Emissora declara que pelo presente Termo foram vinculados Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 92.500.000,00 (noventa e dois milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.

2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão e da negociação da CCI junto à CETIP.

2.4. Pela cessão dos Direitos Creditórios e da CCI que os representa, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão, o qual poderá ser ajustado, na forma da cláusula segunda do Contrato de Cessão.

2.5. O valor do Pagamento Residual Cessionária será obtido pela aplicação da fórmula prevista no item 2.3.3. do Contrato de Cessão e o valor do Pagamento Residual Proffito será obtido pela aplicação da fórmula prevista no item 2.3.4. do Contrato de Cessão.

2.5.1. Para os fins deste Termo e da presente Emissão, fica desde logo ajustado, em caráter irrevogável e irretratável, que os recursos utilizados para realização dos Pagamentos Residuais Cessionária : (i) não fazem parte dos Créditos Imobiliários vinculados ao CRI; (ii) não estão compreendidos no Regime Fiduciário instituído pela Emissora; e (iii) não integram o Patrimônio Separado, mas sim o patrimônio comum da Emissora.

2.6. A Devedora e a Cedente se obrigaram no Contrato de Locação Atípica e no Contrato de Cessão a pagar todas as suas obrigações pecuniárias ali assumidas líquidas de quaisquer tributos, despesas, retenções ou quaisquer outras responsabilidades, presentes e futuros.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. O CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e decorrentes do Contrato de Locação Atípica, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 129ª;
- c) Quantidade de CRI: 80 (oitenta);
- d) Valor Global da Série: R\$ 92.500.000,00 (noventa e dois milhões e quinhentos mil reais);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.156.250,00 (um milhão, cento e cinquenta e seis mil, duzentos e cinquenta reais), na Data de Emissão;
- f) Prazo Total: 144 (cento e quarenta e quatro) meses a contar da Data de Emissão, compreendendo o Período de Carência e o Prazo de Amortização;
- g) Prazo de Amortização: 120 (cento e vinte) meses a contar do término do Período de Carência, sendo o primeiro pagamento de amortização em 18 de novembro de 2011 e o último, em 19 de outubro de 2021;
- h) Período de Carência: 24 (vinte e quatro) meses a contar da Data de Emissão, em que não haverá pagamento de amortização, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios;
- i) Atualização Monetária: Índice de atualização monetária dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil ("TR"). A atualização monetária será calculada pela aplicação da Taxa Referencial - TR, com data de aniversário no dia 15 de cada mês, aplicada a cada dia útil, de forma capitalizada, pela utilização de um fator diário calculado com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias;
- j) Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 11,16% (onze inteiros e dezesseis centésimos de um por cento) ao ano na base 360 dias corridos;
- k) Periodicidade de Pagamento da Amortização, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: Mensal, respeitado o Período de Carência;
- l) Regime Fiduciário: Sim;

- m) Garantia Flutuante: Não;
- n) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- o) Data de Emissão: 05 de novembro de 2009;
- p) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- q) Data de Vencimento Final: 19 de outubro de 2021;
- r) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo I a este Termo ("Anexo I").

3.2. Os CRI serão registrados para negociação na CETIP e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do Artigo 2º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476/09").

3.3. A Emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09.

3.3.1. A Emissão é destinada apenas a Investidores que atendam às características de investidor qualificado, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004 ("Instrução CVM nº 409/04"), observado que: (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não-qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do art. 109 da Instrução CVM nº 409/04 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476/09, os CRI da presente Emissão 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, devendo os Investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito,

declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

I – a Emissão não foi registrada na CVM; e

II – os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476/09.

3.4. A Emissão será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

3.4.1 Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09 o encerramento da Emissão deverá ser informado pelo Coordenador Líder (ou pela Emissora, em nome do Coordenador Líder) à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias, contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM 476/09.

3.4.2 Caso a Emissão não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder (ou a Emissora, em nome do Coordenador Líder) deverá realizar a comunicação prevista no item 3.4.1 acima com os dados disponíveis à época, complementando-o semestralmente até o seu encerramento.

3.5. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores.

3.5.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no subitem 3.3.1 acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos

do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 1976, e da Instrução CVM 400/03 e presente prospecto da Emissão à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

3.6. Observado o item 3.5 acima, os CRI da presente emissão serão negociados na CETIP, devendo a Emissora cumprir o disposto no Artigo 17 da Instrução CVM 476/09.

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI

4.1. O CRI será subscrito pelo Investidor na data de assinatura do competente Boletim de Subscrição.

4.2. O Investidor integralizará o CRI de uma só vez em moeda corrente nacional, quando da comprovação do atendimento ou da dispensa de atendimento, conforme o caso, de todas as Condições Precedentes, de acordo com o preço unitário diário do CRI, que levará em consideração a atualização monetária e os juros remuneratórios incorridos entre a data de emissão e a data de integralização do CRI, calculados *pro rata die*, se necessário.

4.2.1. A integralização será realizada via CETIP, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

4.3. Não obstante o disposto no item 4.2, acima, o Investidor poderá, a seu critério e sob sua responsabilidade, integralizar totalmente o CRI antes de atendidas ou dispensadas as Condições Precedentes.

CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS E AMORTIZAÇÃO

5.1. O cálculo do saldo devedor unitário do CRI com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

$$SDa = SDmant \times C$$

onde:

SDa = Saldo do valor nominal unitário do CRI atualizado, conforme itens 3.1.e, 3.1.g, 3.1.h e 3.1.i para a data de aniversário no mês atual. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDmant = Saldo do valor nominal unitário do CRI relativo ao mês de emissão ou após incorporação de juros ou da última amortização, se houver. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator resultante do produtório das TR's utilizadas, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{dut}} \right], \text{ onde :}$$

TR_k= Taxas Referenciais (TR's) da Data de Emissão e das datas de aniversário, divulgadas pelo Banco Central do Brasil (Bacen), entre a Data de Emissão, ou data de aniversário mensal anterior, e a data de atualização;

n = Número total de TR's consideradas entre a data de emissão, ou data de aniversário mensal anterior, e data de atualização;

dut = Número total de dias úteis do período de vigência da TR_t ; sendo "dut" um número inteiro;

dup = Número de dias úteis entre a data de emissão ou data de aniversário¹ mensal anterior, exclusive, e a data de atualização, inclusive; sendo "dup" um número inteiro;

¹ Entende-se como data de aniversário o dia 15 de cada mês.

5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios:

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

, onde:

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

SD_a = Conforme definido no item 5.1, acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixo calculado com 11 (onze) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

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

$i =$ 11,16 (onze inteiros e dezesseis centésimos)

$dcp =$ Número de dias corridos entre a data de emissão ou último pagamento de juros, exclusive, e a data do próximo pagamento de juros, inclusive.

5.3. Cálculo da Amortização Mensal: conforme Anexo I (tabela de amortização do CRI).

$$Aa_i = [SDa \times Ta_i], \text{ onde:}$$

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

$SDa =$ Conforme definido no item 5.1, acima;

$Ta_i =$ Taxa da i -ésima parcela de amortização, informada com 11 (onze) casas decimais, de acordo com o Anexo I (tabela de amortização do CRI).

5.4. Cálculo da parcela mensal:

$$P_i = A_{ai} + J_i, \text{ onde:}$$

$P_i =$ Valor da i -ésima parcela mensal;

$Aa_i =$ Conforme definido no item 5.3, acima;

$J_i =$ Conforme definido no item 5.2, acima.

5.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

5.6. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de pelo menos 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes ao CRI.

5.7. Se a TR for extinta ou deixar de ser o índice aplicável aos depósitos de poupança, os valores devidos nos termos do presente Termo devem ser reajustados pelo índice que vier a ser usado para o reajuste da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física). No caso de extinção da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), adotar-se-á, como parâmetro de reajuste das parcelas, o investimento que for expressamente indicado por lei ou pelo Governo Federal para tomar o seu lugar, utilizando-se o índice que for aplicado para esse investimento, ou, na falta de investimento que o substitua, o índice que vier a ser fixado por lei ou pelo Governo Federal.

5.7.1. Em havendo a adoção de índice substitutivo, fica desde já certo e ajustado que o valor das parcelas mensais será reajustado até o último dia do mês em que o índice for publicado, passando a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo.

5.7.2. Na hipótese prevista no subitem anterior, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respectivo vencimento, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, o índice do mês anterior, fazendo-se as

devidas compensações de quaisquer diferenças, dentro do prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data da divulgação do novo índice.

5.7.3. Havendo alteração do critério de cálculo de recomposição do valor dos depósitos em caderneta de poupança, adotar-se-á, para atualização das parcelas mensais, o índice que servir de base para a atualização dos saldos em caderneta de poupança (pessoa física) no novo critério.

5.7.4. A taxa de remuneração do CRI será majorada sempre que houver elevação na atual taxa de juros incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), que é de 6,17% (seis inteiros e dezessete centésimos de um por cento) ao ano, nos mesmos números de pontos percentuais correspondentes à elevação da atual taxa de juros incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança (pessoa física).

5.7.5. Se, uma vez verificada a majoração da remuneração do CRI conforme subitem 5.7.4. acima, ocorrer a posterior redução da taxa de juros então incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), a remuneração do CRI será diminuída nos mesmos números de pontos percentuais correspondentes à posterior redução da taxa de juros então incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), ficando desde já ajustado, entretanto, que a remuneração do CRI nunca será inferior àquela originalmente pactuada neste Termo, quando de sua emissão, a qual é de 11,16% (onze inteiros e dezesseis centésimos de um por cento) ao ano.

5.8. A TR a ser utilizada para atualização monetária dos valores devidos nos termos do presente Termo será sempre a do dia 15 de cada mês, mesmo naqueles em que essa data não recaia em Dia Útil.

CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO DO CRI E RECOMPRA FACULTATIVA

6.1. Em caso de: (i) pagamento da Indenização, (ii) execução da Fiança, (iii) Pagamentos Residuais PROFFITO, (iv) Valor de Recompra, acrescido ou não da multa de 1,00% (um por cento) sobre o Valor de Recompra, conforme o caso, (v) Multa Indenizatória, acrescida de multa de 1,00% (um por cento) sobre o valor da Multa Indenizatória, (vi) indenizações dos Seguros nos termos da parte final do subitem 1.7.2 do Contrato de Cessão ou (vii) qualquer outra forma de antecipação dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para amortização extraordinária ou resgate antecipado do CRI, até o 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao do recebimento dos Créditos Imobiliários, sob pena de vencimento antecipado dos CRIs.

6.1.1. A multa de 1,00% (um por cento) incidente sobre o Valor de Recompra e a Multa Indenizatória será devida e repassada integralmente ao Investidor.

6.1.2. O não exercício da Recompra Compulsória pela BR MALLS será um evento de liquidação antecipada do Patrimônio Separado.

6.2. Na hipótese de amortização extraordinária do CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará à CETIP e ao Agente Fiduciário uma nova tabela de pagamentos do 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 da Emissão.

6.3 Recompra Facultativa: Após o 48º (quadragésimo oitavo) mês da data de integralização do CRI, a PROFFITO poderá, mediante notificação à Emissora com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência da data de recompra, recomprar os Direitos Creditórios ("Recompra Facultativa") pelo valor necessário à liquidação da totalidade dos CRI, apurado na data de seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas no presente Termo.

6.3.1 Caso a PROFFITO decida recomprar os Direitos Creditórios antes de decorrido o 48º (quadragésimo oitavo) mês supra referido e/ou sem observar qualquer aviso prévio ou com aviso prévio inferior aos 90 (noventa) dias corridos referidos no item 6.3, acima, será devida, adicionalmente, multa de 1,00% (um por cento) sobre o Valor de Recompra.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório anual, colocá-lo à disposição do Investidor e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 1º (primeiro) dia útil do mês de março de cada ano, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários ao CRI.

7.2.1. O referido relatório anual deverá incluir:

- a) data de emissão do CRI;
- b) saldo devedor do CRI;
- c) critério de correção do CRI;
- d) valor pago ao Investidor no ano;
- e) data de vencimento final do CRI;
- f) valor recebido da Devedora; e

g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

7.3. Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e ao Investidor, ressaltando que analisou diligentemente, os documentos relacionados com o CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações, com base em Relatório de Diligência Legal realizado por escritório especializado, datado de 27/10/2009 ("Relatório de Diligência Legal").

7.5. A Emissora obriga-se a fornecer ao Investidor, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.6. As atividades relacionadas à administração dos Créditos Imobiliários e ao controle das Garantias oferecidas serão exercidas pela Emissora, observadas as disposições constantes no Contrato de Cessão.

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS

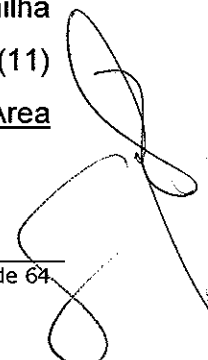
8.1. Estão sendo constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão, as quais, em conjunto, cobrem a totalidade das obrigações decorrentes do CRI perante o Investidor:

- a) Regime Fiduciário e conseqüente constituição do Patrimônio Separado;
- b) Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- c) Alienação Fiduciária de Imóvel e, caso aplicável, a Cessão Fiduciária do CDB;

d) Fiança da Devedora no Contrato de Cessão.

8.1.1. A Emissora se comprometeu a expedir o Termo de Liberação Área Torre anexo ao Contrato de Cessão na forma do Anexo II, com o fim de liberar a Área Torre do gravame da Alienação Fiduciária de Imóvel, desde que sejam atendidas, pela Proffito, todas as condições estabelecidas no item 5.1. do Contrato de Cessão, quais sejam: (i) a Prefeitura Municipal de Barueri tenha aprovado o projeto, contemplando as Torres Comerciais e o Empreendimento; (ii) as áreas a serem utilizadas para a incorporação da Área Torre equivalham a, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) da Área Unidade Shopping Center (124.922,050 m²), ou seja 31.230,5125 m² de área de projeção, de acordo com o memorial de incorporação a ser apresentado a época por si ou por terceiros por esta indicado; e (iii) apresentação, pela Proffito, de cópia do memorial de incorporação prevendo a futura individualização por meio da criação de uma matrícula própria e autônoma, devidamente protocolado no Cartório de Registro de Imóveis competente, e assinado por todas as partes envolvidas, sendo certo que deverão ser apresentados os documentos comprobatórios de poderes das partes signatárias de tal memorial de incorporação, com as respectivas firmas reconhecidas.

8.1.1.1. Conforme previsto no item 5.1.1. do Contrato de Cessão, caso sejam atendidos os requisitos estabelecidos nos itens "i" a "iii" do item 8.1.1. acima, a Emissora estará obrigada a enviar o Termo de Liberação no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data em que a Proffito tenha notificado a Emissora e enviado os documentos comprobatórios de que os requisitos do item 8.1.1. foram cumpridos, sendo certo que a notificação somente considerar-se-á válida e entregue, quando recebida com aviso de recebimento por Fernando Pinilha Cruz, na Avenida Paulista, nº 1728, 7º andar, São Paulo- SP, telefone (11) 4081-4654, email: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br ("Notificação Área Torre").



8.1.1.2. Adicionalmente à obrigação assumida pela Emissora de emitir o Termo de Liberação Área Torre nas hipóteses previstas nos itens 8.1.1. e 8.1.1.1. acima, caso o Termo de Liberação Área Torre não seja suficiente para a liberação da Área Torre da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Emissora se compromete, desde logo, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data em que a Proffito tenha enviado nova notificação à Emissora, a assinar quaisquer outros documentos que se façam necessários à tal liberação, incluindo documentos que se façam necessários para o cumprimento de exigências que venham a ser elaboradas pelo Cartório de Registro de Imóveis, desde que preservada a Alienação Fiduciária de Imóvel sobre a área remanescente, que em nenhuma hipótese poderá ser inferior a 93.691,5375 m², sendo certo que a referida notificação somente considerar-se-á válida e entregue, quando recebida com aviso de recebimento por Fernando Pinilha Cruz, na Avenida Paulista, nº 1728, 7º andar, São Paulo- SP, telefone (11) 4081-4654, email: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br ("Notificação Área Torre Providências Complementares").

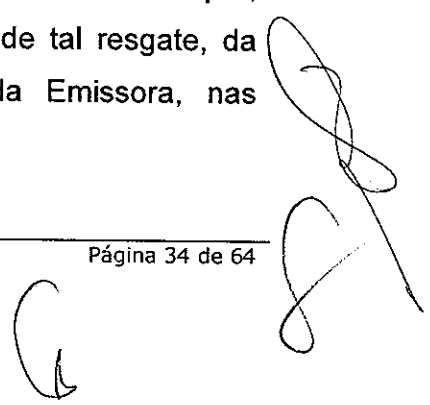
8.1.2 A Emissora, na qualidade de proprietária fiduciária, se comprometeu a, conforme previsto no item 8.1.2.1. abaixo, expedir o termo de liberação anexo ao Contrato de Cessão na forma do Anexo III ("Termo de Liberação Posto 03"), com o fim de liberar a área na qual está localizado o Posto 03 do gravame da Alienação Fiduciária de Imóvel, após a apresentação, pela Proffito, de averbação da construção da totalidade da futura unidade autônoma Posto 03, conforme projeto aprovado na Prefeitura Municipal de Barueri, nos termos do Instrumento Particular de Memorial de Incorporação Substitutivo firmado em 20 de novembro de 2006.

8.1.2.1. Na hipótese do requisito previsto no item 8.1.2. acima ser atendido, a Emissora estará obrigada a enviar o Termo de Liberação Posto 03 no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data em que a Proffito tenha notificado a Emissora e enviado os documentos comprobatórios de que o requisito do item 8.1.2. foi cumprido, sendo certo que a notificação somente considerar-se-á válida e

entregue, quando recebida com aviso de recebimento por Fernando Pinilha Cruz, na Avenida Paulista, nº 1728, 7º andar, São Paulo- SP, telefone (11) 4081-4654, email: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br ("Notificação Posto 03").

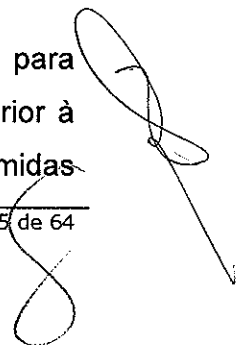
8.1.2.2. Adicionalmente à obrigação assumida pela Emissora de emitir o Termo de Liberação Posto 03 nas hipóteses previstas nos itens 8.1.2. e 8.1.2.1. acima, caso o Termo de Liberação Posto 03 não seja suficiente para a liberação do Posto 03 da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Emissora se compromete, desde logo, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data em que a Proffito tenha enviado nova notificação à Emissora, a assinar quaisquer outros documentos que se façam necessários à tal liberação, incluindo documentos que se façam necessários para o cumprimento de exigências que venham a ser elaboradas pelo Cartório de Registro de Imóveis, desde que preservada a Alienação Fiduciária de Imóvel sobre a área remanescente, que em nenhuma hipótese poderá ser inferior a 93.691,5375 m², sendo certo que a referida notificação somente considerará-se válida e entregue, quando recebida com aviso de recebimento por Fernando Pinilha Cruz, na Avenida Paulista, nº 1728, 7º andar, São Paulo- SP, telefone (11) 4081-4654, email: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br ("Notificação Posto 03 Providências Complementares").

8.1.3. A Proffito poderá recomprar os Créditos Imobiliários cedidos pagando à Emissora o montante necessário para que seja realizado o resgate do CRI, qual seja: (a) o saldo devedor atualizado do CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Emissão, até a data da recompra; acrescido de (b) todas as despesas incorridas na realização de tal resgate, da Remuneração do Agente Fiduciário e da Remuneração da Emissora, nas seguintes hipóteses:

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

- (i) Caso a Emissora não envie o Termo de Liberação Área Torre no prazo de 15 (quinze) dias do recebimento da Notificação Área Torre;
- (ii) Caso a Emissora tenha assinado todos os documentos referidos no item 8.1.1.2. acima, dentro do prazo de 15 (quinze) dias da Notificação Área Torre para assinatura de tais documentos, e apesar dos esforços da Emissora, não tenha sido possível liberar a Área Torre da Alienação Fiduciária;
- (iii) Após o prazo de 15 (quinze) dias do recebimento da Notificação Área Torre Providências Complementares, a Emissora não tenha assinado os documentos referidos no item 8.1.1.2. e por este motivo não tenha sido possível liberar a Área Torre da Alienação Fiduciária;
- (iv) Caso a Emissora não envie o Termo de Liberação Posto 03 no prazo de 15 (quinze) dias do recebimento da Notificação Posto 03;
- (v) Caso a Emissora tenha assinado todos os documentos referidos no item 8.1.2.2. acima, dentro do prazo de 15 (quinze) dias da Notificação Posto 03 para assinatura de tais documentos, e apesar dos esforços da Emissora, não tenha sido possível liberar o Posto 03 da Alienação Fiduciária; e/ou
- (vi) Após o prazo de 15 (quinze) dias do recebimento da Notificação Posto 03 Providências Complementares, a Emissora não tenha assinado os documentos referidos no item 8.1.2.2. e por este motivo não tenha sido possível liberar o Posto 03 da Alienação Fiduciária.

8.1.4. Fica certo e ajustado que caso a área que venha ser liberada para construção das Torres Comerciais e do Posto 03, conjuntamente, seja inferior à área de 31.230,5125 m² de projeção, as obrigações de desoneração assumidas



pela Emissora prevalecerão até que seja atingido o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) da Área Unidade Shopping Center (124.922,050 m²), ou seja 31.230,5125 m² de projeção, sendo certo que para a realização de nova liberação, serão aplicados todos os requisitos previstos nos itens 8.1.1., 8.1.1.1., 8.1.1.2. e 8.1.3., quando se tratar da liberação da Área Torre e os requisitos previstos nos itens 8.1.2., 8.1.2.1., 8.1.2.2. e 8.1.3., quando se tratar da liberação do Posto 03, conforme aplicável.

8.1.5. Após a liberação da Área Torre da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão emitir declaração liberando a Área Torre do regime fiduciário instituído quando da celebração deste Termo de Securitização. A minuta do documento a ser emitido pela Emissora e pelo Agente Fiduciário encontra-se anexa ao Contrato de Cessão na forma do Anexo II-A.

8.1.6. Após a liberação do Posto 03 da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Emissora e o Agente Fiduciário deverão emitir declaração liberando o Posto 03 do regime fiduciário instituído quando da celebração deste Termo de Securitização. A minuta do documento a ser emitido pela Emissora e pelo Agente Fiduciária encontra-se anexa ao Contrato de Cessão na forma do Anexo III-A.

8.2. Para conferir publicidade e eficácia perante terceiros, este Termo será registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de São Paulo – SP e Rio de Janeiro – RJ.

8.3. A Emissora, desde já, fica autorizada a requerer o registro deste Termo, nos termos do item 8.2, acima, correndo por conta da Devedora todas as despesas, custas e emolumentos para tanto necessários.

8.4. A Emissora declara expressamente que os Créditos Imobiliários e suas Garantias não serão objeto de negociação ou transferência.

8.5. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário cópias, após o registro nos cartórios de títulos e documentos competentes, dos seguintes instrumentos: (i) Contrato de Cessão, (ii) Contrato de Cessão Fiduciária e (iii) Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças.

CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

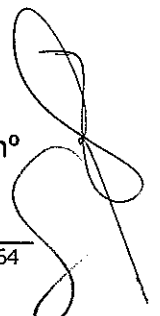
9.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, Pagamentos Residuais Proffito e suas Garantias vinculadas pelo presente Termo, constituindo referidos créditos para a emissão do CRI.

9.2. Os Créditos Imobiliários, os Pagamentos Residuais Proffito e suas Garantias sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate do CRI.

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários, os Pagamentos Residuais Proffito e suas Garantias 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 pelas obrigações inerentes ao CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

9.4.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414/2004, a Emissora declara que:



- a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Cedente a guarda e conservação dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários; e
- b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão compartilhadas pela Emissora e pela Cedente, cabendo:
- b.1) À Emissora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Cedente e à Devedora dos valores devidos mensalmente; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante anuência expressa do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias;
- b.2) À Cedente: (i) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta Centralizadora, do valor das parcelas de responsabilidade da Devedora, caso a Cedente, por qualquer motivo, venha a receber quaisquer valores oriundos dessas parcelas indevidamente; (ii) a prestação de informações relacionadas à inexecução dessa tarefa, assim que solicitadas pela Emissora; e (iii) a realização dos Pagamentos Residuais Proffito.

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

CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. 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. Atuando como representante da comunhão dos titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28/1983;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/1976;
- d) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora; e
- e) que verificou a veracidade, consistência, correção e suficiência das Garantias.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, 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 Emissora na administração do Patrimônio Separado;

- b) acompanhar e monitorar os Eventos de Recompra Compulsória, os Eventos de Multa Indenizatória, definidos, respectivamente, nos itens 3.5 e 3.6 do Contrato de Cessão, e as hipóteses de rescisão do Contrato de Locação Atípica previstas em sua cláusula décima terceira que não estiverem diretamente vinculadas ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Direitos Creditórios, solicitando à Emissora a adoção das providências previstas nesses instrumentos para a ocorrência de tais situações, bem como acompanhar e monitorar: (i) quaisquer eventos de mora ou inadimplemento da Devedora ou da Cedente; (iii) quaisquer eventos de inadimplemento, vencimento antecipado, amortização extraordinária ou resgate do CRI; e (iv) o andamento da construção do Empreendimento, para os fins do item 3.5, alíneas “a” e “b”, do Contrato de Cessão. O acompanhamento e o monitoramento de que trata (iv) serão exercidos pelo Agente Fiduciário (i) com base nas informações que lhe devam ser fornecidas pela Emissora, pela Cedente, pela Devedora ou por qualquer outra pessoa que seja responsável por tal fornecimento nos termos dos Documentos da Operação, bem como (ii) por qualquer outro meio disponível ao Agente Fiduciário ou ao qual ele tenha conhecimento ou acesso ou poderia ter conhecimento ou acesso caso tivesse agido com a mesma diligência que o bom homem de negócios emprega na condução de suas atividades. Especificamente na hipótese das alíneas “a” e “b” do item 3.5 do Contrato de Cessão, o Agente Fiduciário realizará o acompanhamento e o monitoramento do andamento da obra do Empreendimento, relativamente ao seu cronograma físico de construção, com base nos relatórios periódicos que lhe devam ser enviados, diretamente ou através da Cedente ou da Devedora, pela sociedade responsável pelo gerenciamento da referida obra, nos termos do Contrato de Cessão;
- c) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado;
- d) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;

- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, no CRI e nos competentes Serviços de Registro de Imóveis, acerca dos Créditos Imobiliários e suas Garantias;
- h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e suas Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça; e
- j) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- k) calcular diariamente o valor unitário do CRI, disponibilizando-o ao Investidor, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- l) verificar com a instituição que venha a ser apontada como banco mandatário da presente Emissão, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos ao Investidor, conforme estipulado no presente Termo; e

m) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação do CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, a Remuneração do Agente Fiduciário, nas datas e valores previstos no Anexo III ao presente Termo de Securitização.

10.4.1. A remuneração definida no item 10.4, acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRIs, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.4.2. No caso de inadimplemento da Devedora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses do Investidor deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelo Investidor. 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, enquanto representante do Investidor. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelo Investidor, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

10.4.3. A remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembléia geral dos titulares dos CRIs, ata da assembléia geral dos titulares dos CRIs, 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, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado.

10.4.4. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, acima, estará sujeita à 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 IGP-M/FGV, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.

10.4.5. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente pelo IGP-M/FGV, a partir da data de assinatura deste Termo.

10.4.6. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), excetuando-se o imposto de renda, de responsabilidade do Agente Fiduciário.

10.4.7. A remuneração referida no item 10.4, acima, não inclui as despesas mencionadas na cláusula décima terceira abaixo.

10.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembléia geral dos titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pelo voto de dois terços dos titulares dos CRI;
- b) por deliberação em assembléia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/1997; e
- c) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3, acima.

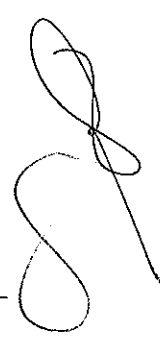
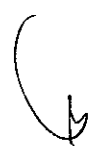
10.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.6, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.

10.9. Os titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3, acima e conforme o que venha a ser deliberado em assembléia dos titulares dos CRI, deverá (i) realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado; (ii) contatar novas securitizadoras de primeira linha, na forma do item 11.3 abaixo, para avaliação da possibilidade destas assumirem as obrigações estabelecidas no presente Termo e realizar a administração do Patrimônio Separado; ou (iii) promover a liquidação do Patrimônio Separado.



11.1.1. Ajustam as Partes, desde logo, que (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata o item anterior o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora da Devedora; e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura, conforme o caso, o vencimento antecipado do Contrato de Locação Atípica, Evento de Recompra Compulsória, pagamento da Indenização e/ou execução das Garantias, exceto se previsto expressamente em algum dos Documentos da Operação.

11.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembléia geral dos titulares do CRI, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/1997.

11.3. A assembléia geral dos titulares do CRI deverá deliberar sobre a forma de administração do Patrimônio Separado, fixando, neste caso, a remuneração, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembléia geral dos titulares do CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não conforme itens 11.1 a 11.3, acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto na cláusula 11.1.1, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; e

- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto na cláusula 11.1.1, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLÉIA GERAL

12.1. Os titulares do CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembléia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares do CRI.

12.2. A assembléia geral dos titulares do CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora; ou
- c) por titulares do CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

12.3. A convocação da assembléia geral dos titulares do CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta, salvo se outro quorum for especificamente previsto neste Termo.

12.4. A presidência da assembléia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou
- b) ao titular do CRI eleito pelos titulares do CRI presentes.

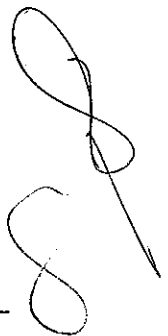
12.5. Sem prejuízo do disposto no item 12.6, abaixo, a Emissora e/ou os titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.7. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

12.8. Para efeito de cálculo de quaisquer dos *quoruns* de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do *quorum* de deliberação da assembleia geral.

12.9. As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os *quoruns* estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.



12.10. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembléia geral dos titulares dos CRI a que comparecem todos os titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os *quoruns* de deliberação estabelecidos neste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, em especial, mas não se limitando à auditoria ambiental mencionada no Contrato de Locação Atípica, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e suas Garantias integrantes do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, a eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, desde que em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão do CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um

incremento da tributação incidente sobre o CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e respectivas Garantias;

e) demais despesas previstas em lei ou na regulamentação em vigor.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Serão de responsabilidade do(s) Investidor(es) todos os impostos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando que este(s) não deve(m) considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerá(ão) enquanto titular(es) de CRI:

- a) Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte – IRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 6 meses: alíquota de 22,5%; (b) de 6 a 12 meses: alíquota de 20 %; (c) de 12 a 24 meses: alíquota de 17,5% e (d) mais de 24 meses: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate;
- b) O IRF retido, na forma descrita no sub-item acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL;
- c) Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de

capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto;

- d) Para as pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04;
- e) Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN nº. 2.689, de 26 de janeiro de 2000), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. No caso de investidor domiciliado em país com tributação favorecida (paraíso fiscal), serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE

15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembléias gerais, serão realizados conforme descrição constante no item 20.2, abaixo, ficando certo que, caso haja o desdobramento dos CRI, nos termos da cláusula décima sétima, abaixo, os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembléias gerais, serão objeto de publicação em jornal de grande circulação, no qual a Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

15.2. As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais ("IPE").

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DESDOBRAMENTO DO CRI

17.1. Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM nº 414/2004, poderá a Emissora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRI em valor nominal inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), para CRI lastreados em Créditos Imobiliários com Regime Fiduciário, cujo órgão administrativo competente já tenha concedido o "habite-se", desde que, além das demais exigências regulamentares eventualmente aplicáveis, sejam atendidas as seguintes condições: (i) a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM; (ii) não tenha ocorrido, em nenhuma hipótese, o inadimplemento financeiro perante os investidores; (iii) tal desdobramento seja aprovado em assembléia geral por maioria simples dos titulares dos CRI em circulação, sendo que, para esse efeito, conforme disposto neste inciso "iii", serão considerados CRI em circulação, excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses; e (iv) a presente Emissão passe a ser objeto de atualização do relatório de classificação de risco por agência de *rating*, a cada período de 3 (três) meses, contado da data em que ocorrer o desdobramento.

17.1.1. Na hipótese de desdobramento dos CRI, conforme previsto no item 17.1, acima, os custos incorridos com tal desdobramento serão arcados pelo Investidor.

17.2. Previamente ao desdobramento dos CRI de que trata o item 17.1, acima, as demonstrações financeiras da Devedora deverão ser arquivadas perante a CVM, nos termos do inciso III do § 1º do artigo 5º da Instrução CVM nº 414/2004.

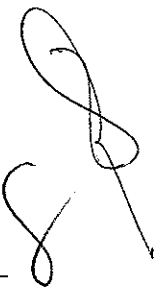
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS

18.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

- a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis nºs 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima 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 sobreditos 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 estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;

- c) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;
- d) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- e) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- f) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa



de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;

- g) Risco em Função da Dispensa de Registro: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- h) Risco de Estrutura: A presente Emissão 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 rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;
- i) Risco Relacionado ao Seguro de Responsabilidade Civil e Conclusão das Obras: Na forma como foi estruturada a emissão da apólice do Seguro de Responsabilidade Civil e do Seguro de Conclusão de Obras, não será endossada à Emissora, de forma que em caso de sinistro, a Emissora não terá gerência em relação ao prêmio para fins de reconstrução do Empreendimento.
- j) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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 DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS



19.1. Sempre que solicitada pelos titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.

19.2. 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.

19.3. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram e atestaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES

20.1. As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhadas para os endereços constantes deste Termo, ou para outros que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

20.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax ou por telegrama, nos endereços mencionados neste Termo. Os originais dos documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para esses endereços em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

Handwritten signature and initials in the right margin of the page.

21.1. Este Contrato será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Contrato ou à sua execução, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma desta Cláusula Vigésima Primeira.

21.2. Na ocorrência de qualquer divergência oriunda e/ou relacionada a este Contrato, dentre outros, aqueles que envolvam sua validade, eficácia, violação, interpretação, término, rescisão e/ou seus consectários, deverão ser notificados por uma das Partes às demais, que envidarão seus melhores esforços para dirimir amigavelmente a aludida controvérsia, por meio de negociações diretas mantidas de boa-fé, em prazo não superior a 15 (quinze) dias úteis contados da data do início espontâneo das negociações por qualquer das Partes e por qualquer meio, incluindo, mas não se limitando a cartas, conversas telefônicas, reuniões, e-mails, etc.

21.3. Na hipótese de impossibilidade de solução amigável na forma da cláusula acima, as Partes expressamente concordam que, com exceção das obrigações de pagar, líquidas e certas, que comportem processo de execução judicial, todos os conflitos oriundos de ou relacionados a este Contrato — incluindo, mas não se limitando a, aqueles que envolvam sua validade, eficácia, violação, interpretação, término, rescisão e/ou seus consectários — deverão ser resolvidos por arbitragem, regulada pela presente cláusula.

21.4 A disputa será submetida à Câmara de Comércio Brasil-Canadá (“CCBC”), de acordo com o seu Regulamento de Arbitragem (“Regulamento”), em vigor na data do pedido de instauração da arbitragem.

21.5. A sede da arbitragem será na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. A lei aplicável será a brasileira, sendo vedado aos árbitros julgar por equidade. A arbitragem deverá ser conduzida no idioma português.

21.6. A arbitragem será conduzida por três árbitros, cabendo a cada uma das Partes indicar um árbitro. Os dois árbitros assim indicados, nomearão, de comum acordo, o terceiro árbitro que atuará como Presidente do Tribunal Arbitral. A arbitragem poderá ser conduzida por árbitro único caso haja acordo entre as partes previamente à instauração do tribunal arbitral.

21.7. As despesas incorridas na arbitragem serão suportadas pela parte vencida no procedimento arbitral, com exceção daquelas próprias de cada Parte com relação à condução do procedimento, incluindo, mas não se limitando a, honorários advocatícios.

21.8. Cada Parte permanece com o direito de requerer no juízo comum competente as medidas judiciais que visem à obtenção de medidas de urgência para proteção ou salvaguarda de direitos ou de cunho preparatório previamente à instauração do Tribunal Arbitral, sem que isso seja interpretado como uma renúncia à arbitragem. Quaisquer pedidos formulados ou medidas implementadas pela autoridade judicial deverão ser notificados sem demora à CCBC, devendo esta Corte informar ao Tribunal Arbitral, que poderá rever, conceder, manter ou revogar a medida de urgência solicitada. Para os fins desta cláusula 21.8., fica certo e ajustado que o foro competente para julgar tais medidas judiciais de urgência é o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

21.9. As Partes concordam que a Arbitragem deverá ser mantida em confidencialidade e seus elementos (incluindo-se, sem limitação, as alegações das Partes, provas, laudos e outras manifestações de terceiros e quaisquer outros documentos apresentados ou trocados no curso do procedimento arbitral), somente serão revelados ao Tribunal Arbitral, às Partes, aos seus advogados e a qualquer pessoa necessária ao desenvolvimento da Arbitragem, exceto se a divulgação for exigida para cumprimento das obrigações impostas por lei ou por qualquer autoridade competente.

21.10. De modo a otimizar e a conferir segurança jurídica à resolução dos conflitos prevista nesta cláusula compromissória, relativos a procedimentos de arbitragem oriundos e/ou relacionados a outros contratos firmados pelas Partes e/ou relativos ao

Empreendimento e desde que solicitado por qualquer das partes no procedimento de arbitragem, o Tribunal Arbitral deverá consolidar o procedimento arbitral instituído nos termos desta cláusula com qualquer outro em que participe qualquer uma das Partes e/ou que envolvam ou afetem de qualquer forma o presente Contrato e/ou o Empreendimento, incluindo mas não se limitando a procedimentos arbitrais oriundos dos Documentos da Operação, desde que o Tribunal Arbitral entenda que (i) existam questões de fato ou de direito comuns aos procedimentos que tornem a consolidação dos processos mais eficientes do que mantê-los sujeitos a julgamentos isolados; e (ii) nenhuma das Partes no procedimento instaurado seja prejudicada pela consolidação, tais como, dentre outras, um atraso injustificado ou conflito de interesses.

21.11. Fica excepcionalmente eleita pelas Partes a jurisdição estatal como sendo o único juízo competente para decidir a respeito de execução das obrigações líquidas, certas e exigíveis decorrentes deste instrumento, nos termos do artigo 585, II, do Código de Processo Civil. Para os fins desta cláusula 21.11., fica certo e ajustado que o foro competente para julgar a execução de tais obrigações é o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

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



(página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 129ª Série da 1ª Emissão, celebrado entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 27/10/2009)

São Paulo, SP, 27 de Outubro de 2009.

Fernando Pinilha Cruz
Diretor

George D.N. Verras
Diretor

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

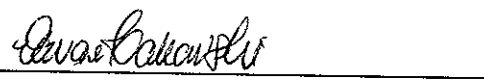
Emissora

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

Agente Fidejussório
CPF: 314.714.178-08
RG: 42.328.566-X

Testemunhas:


Nome: **Fernando Salat Romero**
RG nº: **RG: 27.811.443-X**
CPF/MF nº: **CPF: 303.655.098-41**


Nome: **Viviane Vieira Takaishi**
RG nº: **RG. 25.741.710-2**
CPF/MF nº: **CPF. 297.714.728-44**

8

ANEXO I
TABELA DE AMORTIZAÇÃO DO CRI

FLUXO DO CRI sem correção pela TR						
nº	data de pagamento do CRI	Prestação Bruta - custos CRI	Juros	Amortização	Saldo Devedor	Taxa de Amortização (TA)
0	5/11/2009				92.500.000,00	-
1	18/11/2009	0,00	354.078,75	(354.078,75)	92.854.078,75	(0,00382787836)
2	17/12/2009	0,00	794.759,80	(794.759,80)	93.648.838,54	(0,00855923408)
3	19/1/2010	0,00	912.659,75	(912.659,75)	94.561.498,30	(0,00974555334)
4	19/2/2010	0,00	865.447,58	(865.447,58)	95.426.945,87	(0,00915221938)
5	17/3/2010	0,00	731.963,74	(731.963,74)	96.158.909,61	(0,00767040938)
6	19/4/2010	0,00	937.121,78	(937.121,78)	97.096.031,40	(0,00974555334)
7	19/5/2010	0,00	859.851,69	(859.851,69)	97.955.883,09	(0,00885568316)
8	17/6/2010	0,00	838.427,33	(838.427,33)	98.794.310,42	(0,00855923408)
9	19/7/2010	0,00	933.491,91	(933.491,91)	99.727.802,33	(0,00944884277)
10	18/8/2010	0,00	883.157,82	(883.157,82)	100.610.960,15	(0,00885568316)
11	17/9/2010	0,00	890.978,79	(890.978,79)	101.501.938,93	(0,00885568316)
12	19/10/2010	0,00	959.075,86	(959.075,86)	102.461.014,80	(0,00944884277)
13	18/11/2010	0,00	907.362,28	(907.362,28)	103.368.377,08	(0,00885568316)
14	17/12/2010	0,00	884.754,14	(884.754,14)	104.253.131,22	(0,00855923408)
15	19/1/2011	0,00	1.016.004,45	(1.016.004,45)	105.269.135,67	(0,00974555334)
16	17/2/2011	0,00	901.023,17	(901.023,17)	106.170.158,84	(0,00855923408)
17	17/3/2011	0,00	877.270,44	(877.270,44)	107.047.429,28	(0,00826287210)
18	19/4/2011	0,00	1.043.236,43	(1.043.236,43)	108.090.665,72	(0,00974555334)
19	18/5/2011	0,00	925.173,31	(925.173,31)	109.015.839,03	(0,00855923408)
20	17/6/2011	0,00	965.409,73	(965.409,73)	109.981.248,76	(0,00885568316)
21	19/7/2011	0,00	1.039.195,53	(1.039.195,53)	111.020.444,28	(0,00944884277)
22	17/8/2011	0,00	950.249,97	(950.249,97)	111.970.694,25	(0,00855923408)
23	19/9/2011	0,00	1.091.216,37	(1.091.216,37)	113.061.910,63	(0,00974555334)
24	19/10/2011	0,00	1.001.240,46	(1.001.240,46)	114.063.151,09	(0,00885568316)
25	18/11/2011	1.064.377,81	1.010.107,13	54.270,68	114.008.880,41	0,00047579501
26	19/12/2011	1.062.622,80	1.043.434,29	19.188,51	113.989.691,90	0,00016830716
27	18/1/2012	1.060.787,32	1.009.456,60	51.330,73	113.938.361,17	0,00045031023
28	17/2/2012	1.058.955,02	1.009.002,03	49.952,99	113.888.408,18	0,00043842115
29	19/3/2012	1.057.375,12	1.042.331,70	15.043,42	113.873.364,76	0,00013208911
30	18/4/2012	1.050.676,59	1.008.426,44	42.250,16	113.831.114,61	0,00037102754
31	17/5/2012	1.053.973,89	974.307,16	79.666,73	113.751.447,88	0,00069986781
32	19/6/2012	1.052.153,35	1.108.570,80	(56.417,45)	113.807.865,33	(0,00049597128)
33	18/7/2012	1.050.418,50	974.108,16	76.310,34	113.731.554,99	0,00067051904
34	17/8/2012	1.048.604,10	1.007.170,62	41.433,49	113.690.121,50	0,00036430951
35	19/9/2012	1.046.792,84	1.107.973,14	(61.180,30)	113.751.301,80	(0,00053813207)
36	17/10/2012	1.032.776,79	939.912,46	92.864,33	113.658.437,47	0,00081638034
37	20/11/2012	1.238.141,65	1.141.397,94	96.743,71	113.561.693,76	0,00085117929
38	19/12/2012	1.236.100,13	972.001,12	264.099,01	113.297.594,76	0,00232559940
39	17/1/2013	1.234.255,94	969.740,63	264.515,30	113.033.079,45	0,00233469478
40	19/2/2013	1.232.220,82	1.101.569,91	130.650,92	112.902.428,53	0,00115586446
41	19/3/2013	1.230.285,74	932.898,33	297.387,41	112.605.041,12	0,00263402141
42	17/4/2013	1.223.494,65	963.812,91	259.681,74	112.345.359,37	0,00230612894
43	17/5/2013	1.226.328,32	994.894,91	231.433,41	112.113.925,97	0,00206001752

FLUXO DO CRI sem correção pela TR						
nº	data de pagamento do CRI	Prestação Bruta - custos CRI	Juros	Amortização	Saldo Devedor	Taxa de Amortização (TA)
44	19/6/2013	1.224.210,07	1.092.612,25	131.597,83	111.982.328,14	0,00117378661
45	17/7/2013	1.222.287,57	925.295,66	296.991,91	111.685.336,23	0,00265213197
46	19/8/2013	1.220.080,42	1.088.435,40	131.645,02	111.553.691,21	0,00117871356
47	18/9/2013	1.217.972,97	987.884,15	230.088,82	111.323.602,38	0,00206258368
48	17/10/2013	1.203.754,60	952.844,77	250.909,83	111.072.692,55	0,00225387811
49	20/11/2013	1.425.245,26	1.115.430,98	309.814,28	110.762.878,28	0,00278929294
50	18/12/2013	1.423.007,05	915.219,50	507.787,55	110.255.090,72	0,00458445608
51	17/1/2014	1.420.772,35	976.384,15	444.388,20	109.810.702,52	0,00403054589
52	19/2/2014	1.418.206,79	1.070.166,06	348.040,74	109.462.661,79	0,00316946096
53	19/3/2014	1.416.202,20	904.475,97	511.726,22	108.950.935,56	0,00467489291
54	17/4/2014	1.409.104,06	932.536,56	476.567,50	108.474.368,07	0,00437414780
55	19/5/2014	1.411.757,67	1.024.957,25	386.800,42	108.087.567,64	0,00356582326
56	18/6/2014	1.409.319,13	957.189,25	452.129,88	107.635.437,76	0,00418299616
57	17/7/2014	1.407.105,94	921.276,91	485.829,03	107.149.608,73	0,00451365311
58	19/8/2014	1.404.565,05	1.044.232,23	360.332,83	106.789.275,91	0,00336289446
59	17/9/2014	1.402.249,13	914.034,41	488.214,72	106.301.061,19	0,00457175789
60	17/10/2014	1.387.856,32	941.368,52	446.487,80	105.854.573,39	0,00420021962
61	19/11/2014	1.585.457,00	1.031.611,39	553.845,61	105.300.727,78	0,00523213678
62	17/12/2014	1.582.967,19	870.086,45	712.880,75	104.587.847,03	0,00676995080
63	19/1/2015	1.580.357,10	1.019.266,44	561.090,66	104.026.756,37	0,00536477878
64	20/2/2015	1.577.627,34	982.932,47	594.694,88	103.432.061,49	0,00571674921
65	18/3/2015	1.575.397,41	793.366,26	782.031,15	102.650.030,34	0,00756081955
66	17/4/2015	1.568.130,17	909.036,15	659.094,02	101.990.936,32	0,00642078743
67	19/5/2015	1.570.329,87	963.696,32	606.633,55	101.384.302,77	0,00594791628
68	17/6/2015	1.567.863,82	867.771,98	700.091,84	100.684.210,92	0,00690532778
69	17/7/2015	1.565.155,64	891.627,47	673.528,17	100.010.682,76	0,00668951131
70	19/8/2015	1.562.329,36	974.659,44	587.669,92	99.423.012,84	0,00587607142
71	17/9/2015	1.559.875,87	850.984,84	708.891,03	98.714.121,81	0,00713004980
72	19/10/2015	1.545.566,97	932.734,22	612.832,75	98.101.289,05	0,00620815685
73	18/11/2015	1.695.117,63	868.753,93	826.363,70	97.274.925,36	0,00842357636
74	17/12/2015	1.692.322,63	832.598,86	859.723,77	96.415.201,59	0,00883808202
75	19/1/2016	1.689.532,23	939.619,49	749.912,74	95.665.288,85	0,00777795122
76	17/2/2016	1.687.011,54	818.821,60	868.189,94	94.797.098,91	0,00907528689
77	17/3/2016	1.684.229,90	811.390,56	872.839,34	93.924.259,57	0,00920744780
78	19/4/2016	1.676.742,29	915.343,88	761.398,41	93.162.861,16	0,00810651486
79	18/5/2016	1.678.680,37	797.402,74	881.277,63	92.281.583,53	0,00945953805
80	17/6/2016	1.675.912,46	817.216,47	858.696,00	91.422.887,53	0,00930517187
81	19/7/2016	1.673.017,65	863.840,49	809.177,16	90.613.710,38	0,00885092537
82	17/8/2016	1.670.259,08	775.583,96	894.675,12	89.719.035,26	0,00987350716
83	19/9/2016	1.667.374,03	874.361,64	793.012,38	88.926.022,88	0,00883884205
84	19/10/2016	1.653.118,01	787.500,68	865.617,32	88.060.405,55	0,00973412838
85	18/11/2016	1.772.006,85	779.835,05	992.171,80	87.068.233,75	0,01126694564
86	19/12/2016	1.769.085,07	796.867,58	972.217,49	86.096.016,26	0,01116615609
87	18/1/2017	1.766.029,31	762.439,04	1.003.590,27	85.092.425,99	0,01165664004
88	17/2/2017	1.762.978,84	753.551,56	1.009.427,27	84.082.993,72	0,01186271587
89	17/3/2017	1.760.486,91	694.767,06	1.065.719,85	83.017.278,87	0,01267461752
90	19/4/2017	1.752.957,36	809.049,32	943.908,04	82.073.370,83	0,01137001896

FLUXO DO CRI sem correção pela TR						
nº	data de pagamento do CRI	Prestação Bruta - custos CRI	Juros	Amortização	Saldo Devedor	Taxa de Amortização (TA)
91	17/5/2017	1.754.961,91	678.161,77	1.076.800,14	80.996.570,69	0,01311996973
92	20/6/2017	1.751.792,89	813.396,00	938.396,88	80.058.173,81	0,01158563719
93	19/7/2017	1.748.904,43	685.236,65	1.063.667,78	78.994.506,03	0,01328618586
94	17/8/2017	1.746.020,73	676.132,47	1.069.888,26	77.924.617,77	0,01354383130
95	19/9/2017	1.743.004,82	759.418,52	983.586,30	76.941.031,47	0,01262227941
96	18/10/2017	1.728.984,69	658.556,30	1.070.428,39	75.870.603,08	0,01391232184
97	20/11/2017	1.852.554,31	739.401,01	1.113.153,30	74.757.449,78	0,01467173392
98	19/12/2017	1.849.499,71	639.866,51	1.209.633,20	73.547.816,58	0,01618077132
99	17/1/2018	1.846.740,37	629.512,98	1.217.227,39	72.330.589,19	0,01655014989
100	19/2/2018	1.843.695,35	704.901,62	1.138.793,74	71.191.795,45	0,01574428954
101	19/3/2018	1.840.800,01	588.248,70	1.252.551,31	69.939.244,14	0,01759404017
102	18/4/2018	1.833.362,77	619.359,79	1.214.002,98	68.725.241,16	0,01735796537
103	17/5/2018	1.834.878,76	588.235,43	1.246.643,33	67.478.597,83	0,01813952652
104	19/6/2018	1.831.709,36	657.616,27	1.174.093,09	66.304.504,74	0,01739948850
105	18/7/2018	1.828.689,13	567.515,78	1.261.173,36	65.043.331,38	0,01902093019
106	17/8/2018	1.825.530,42	576.003,13	1.249.527,29	63.793.804,09	0,01921069022
107	19/9/2018	1.822.377,17	621.705,92	1.200.671,25	62.593.132,84	0,01882112642
108	17/10/2018	1.808.594,01	517.199,05	1.291.394,96	61.301.737,88	0,02063157574
109	20/11/2018	1.937.090,91	615.613,58	1.321.477,34	59.980.260,54	0,02155693106
110	19/12/2018	1.933.896,93	513.385,09	1.420.511,84	58.559.748,71	0,02368298875
111	17/1/2019	1.931.011,67	501.226,60	1.429.785,07	57.129.963,64	0,02441583341
112	19/2/2019	1.927.524,74	556.763,11	1.370.761,63	55.759.202,00	0,02399374243
113	19/3/2019	1.924.800,24	460.731,15	1.464.069,08	54.295.132,92	0,02625699486
114	17/4/2019	1.917.310,12	464.724,75	1.452.585,37	52.842.547,55	0,02675350979
115	17/5/2019	1.918.608,79	467.956,86	1.450.651,93	51.391.895,63	0,02745234653
116	19/6/2019	1.915.144,26	500.842,46	1.414.301,80	49.977.593,83	0,02751993830
117	17/7/2019	1.912.286,97	412.958,47	1.499.328,51	48.478.265,32	0,03000001388
118	19/8/2019	1.908.833,86	472.447,52	1.436.386,34	47.041.878,98	0,02962949131
119	18/9/2019	1.905.536,72	416.587,98	1.488.948,74	45.552.930,23	0,03165155763
120	17/10/2019	1.891.547,43	389.898,19	1.501.649,23	44.051.281,00	0,03296493167
121	20/11/2019	2.025.188,42	442.378,43	1.582.809,98	42.468.471,02	0,03593107734
122	18/12/2019	2.022.008,05	350.911,54	1.671.096,51	40.797.374,51	0,03934910935
123	17/1/2020	2.018.832,69	361.288,62	1.657.544,07	39.139.830,44	0,04062869449
124	19/2/2020	2.015.187,18	381.439,31	1.633.747,87	37.506.082,57	0,04174131201
125	18/3/2020	2.012.338,77	309.907,96	1.702.430,80	35.803.651,76	0,04539079227
126	17/4/2020	2.004.789,28	317.065,80	1.687.723,49	34.115.928,28	0,04713830580
127	19/5/2020	2.005.865,73	322.356,04	1.683.509,69	32.432.418,59	0,04934673557
128	17/6/2020	2.002.715,72	277.596,66	1.725.119,05	30.707.299,53	0,05319119355
129	17/7/2020	1.999.256,41	271.934,12	1.727.322,30	28.979.977,24	0,05625119506
130	19/8/2020	1.995.646,25	282.425,91	1.713.220,34	27.266.756,90	0,05911738044
131	17/9/2020	1.992.512,29	233.382,55	1.759.129,73	25.507.627,17	0,06451554678
132	19/10/2020	1.978.591,44	241.017,56	1.737.573,88	23.770.053,29	0,06811977720
133	18/11/2020	2.117.507,67	210.500,06	1.907.007,61	21.863.045,67	0,08022731757
134	17/12/2020	2.114.016,20	187.130,93	1.926.885,28	19.936.160,39	0,08813434816
135	19/1/2021	2.110.530,49	194.288,91	1.916.241,58	18.019.918,82	0,09611888848
136	19/2/2021	2.107.050,53	164.922,25	1.942.128,28	16.077.790,54	0,10777674952
137	17/3/2021	2.104.072,27	123.323,24	1.980.749,03	14.097.041,51	0,12319783783
138	19/4/2021	2.096.288,78	137.383,47	1.958.905,31	12.138.136,20	0,13895861129
139	19/5/2021	2.096.974,56	107.491,49	1.989.483,08	10.148.653,12	0,16390350570
140	17/6/2021	2.093.681,47	86.864,70	2.006.816,77	8.141.836,35	0,19774217795
141	19/7/2021	2.090.065,04	76.930,93	2.013.134,11	6.128.702,24	0,24725799191
142	18/8/2021	2.086.454,85	54.273,85	2.032.181,01	4.096.521,24	0,33158422898
143	17/9/2021	2.083.014,59	36.277,49	2.046.737,09	2.049.784,14	0,49962809263
144	19/10/2021	2.069.152,23	19.368,09	2.049.784,14	0,00	0,99999999999
		198.609.392,24	106.109.392,24	92.500.000,00		

ANEXO II
**ANEXO I AO RELATÓRIO DE DILIGÊNCIA - PENDÊNCIAS MAIS RELEVANTES DO
RELATÓRIO DE AUDITORIA LEGAL**

ANEXO III
REMUNERAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

data de pagamento	Remuneração do Agente Fiduciário
5/11/2009	R\$ 10.400,00
15/4/2010	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/10/2010	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/4/2011	R\$ 5.200,00 + IGP-M
17/10/2011	R\$ 5.200,00 + IGP-M
16/4/2012	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/10/2012	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/4/2013	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/10/2013	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/4/2014	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/10/2014	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/4/2015	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/10/2015	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/4/2016	R\$ 5.200,00 + IGP-M
17/10/2016	R\$ 5.200,00 + IGP-M
17/4/2017	R\$ 5.200,00 + IGP-M
16/10/2017	R\$ 5.200,00 + IGP-M
16/4/2018	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/10/2018	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/4/2019	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/10/2019	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/4/2020	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/10/2020	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/4/2021	R\$ 5.200,00 + IGP-M
15/10/2021	R\$ 5.200,00 + IGP-M
TOTAL	R\$ 135.200,00 + IGP-M

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.