

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO DA SÉRIE 2.010-158 DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



Avenida Paulista, nº 1.728, 7º andar - São Paulo-SP
CNPJ Nº 03.767.538/0001-14

Lastreados em Créditos Imobiliários, provenientes de Contrato de Locação

Emissão no Valor Nominal Total de:

R\$ 40.126.658,40

Código ISIN nº. BRBSCSRI400

Emissão de 40 (quarenta) Certificados de Recebíveis Imobiliários (os “CRIs”), nominativo-escriturais, para distribuição pública, com valor nominal unitário de R\$ 1.003.166,46 (um milhão, três mil, cento e sessenta e seis reais e quarenta e seis centavos), na data de 13/04/2010 (a “Data de Emissão”), perfazendo o valor total de emissão de R\$ 40.126.658,40 (quarenta milhões, cento e vinte e seis mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e quarenta centavos), correspondendo à série 2.010-158 da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização (a “Emissora” ou “Securitizadora”), conforme deliberado na Reunião do Conselho de Administração, realizada em 19/02/2010. Os CRIs terão prazo de 120 (cento e vinte) meses, vencendo em 13/04/2020, e previsão de pagamento de juros e principal, mensalmente a partir de 13/05/2010. A remuneração dos CRIs será de 10,5000% ao ano, incidentes sobre o valor nominal não amortizado dos CRIs, atualizados mensalmente pela TR. Os CRIs têm como lastro 2 (duas) cédulas de crédito imobiliário (“as CCIs”), representativas de créditos imobiliários advindos de contratos de locação de imóvel comercial (os “Contratos Imobiliários”), celebrados entre a BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda (a “Cedente”), como locatárias: (i) DHL Logistics (Brazil) Ltda e (ii) BR Properties S/A, e cedidos à Securitizadora em conformidade com a Lei 10.931/2004. A emissão contará com a instituição do Regime Fiduciário, com a nomeação da Oliveira Trust DTVM S/A, como agente fiduciário, e contará também com a instituição do Patrimônio Separado sobre os bens e direitos, conforme estabelecido no Termo de Securitização de Créditos (o “Termo”). Os CRIs serão admitidos à negociação sob o código 10D0009430 na CETIP. A Oferta foi registrada, provisoriamente na Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob o nº CVM/SRE/CRI/201022 em 16/04/2010 e recebeu o registro definitivo em **XX/XX/2010**.

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS EMANADAS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRIs QUE LASTREIAM A PRESENTE EMISSÃO, DE SUA EMISSORA E DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR. RECOMENDA-SE A LEITURA ATENTA DA SEÇÃO RELATIVA AOS “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 41 A 45 PARA UMA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE OS INVESTIDORES ESTÃO EXPOSTOS E QUE DEVEM SER CONSIDERADOS AO APLICAR SEUS RECURSOS.

A data deste Prospecto é de 11 de junho de 2010

Este prospecto está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, que ainda não se manifestou a seu respeito. O presente prospecto está sujeito à correção. O prospecto definitivo será entregue aos investidores durante o período de distribuição.

ÍNDICE

1.	PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NESTE PROSPECTO	05
2.	CARACTERÍSTICAS DA OFERTA:	07
2.1.	Principais Características da Oferta	07
2.2.	Informações Relativas à Oferta	15
2.3.	Documentos da Operação	21
2.4.	Fluxograma do Pagamento Mensal das Remunerações dos CRIs	27
3.	CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRIS:	29
3.1.	Origem dos Créditos Imobiliários	29
3.2.	Identificação dos Créditos Imobiliários	29
3.3.	Informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza	34
3.4.	Modificações dos Créditos Imobiliários	34
3.5.	Eventos de Liquidação ou Amortização Antecipada Relacionados aos Créditos Imobiliários	35
4.	INFORMAÇÕES SOBRE A OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO:	35
4.1.	Identificação de Administradores, Consultores e Auditores	35
4.2.	Procedimentos de Cobrança e Pagamentos dos Créditos	36
4.3.	Procedimentos da Securitizadora em relação à inadimplência dos créditos imobiliários	37
4.4.	Crítérios de substituição de Prestadores de Serviço	37
4.5.	Destinação dos Recursos	39
4.6.	Classificação de Risco	39
4.7.	Declarações	39
4.8.	Relacionamento entre a Securitizadora e os demais participantes da operação	40
4.9.	Outras Informações Relevantes	41
5.	FATORES DE RISCO:	42
5.1	Fatores Relacionados ao Ambiente Macroeconômico	42
5.2.	Fator Relativo ao Setor de Securitização Imobiliária e a Securitizadora	43
5.3.	Fatores Relacionados aos Créditos Imobiliários	43
5.4.	Fatores Relacionados aos CRIs	44
6.	VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA	46
7.	INFORMAÇÕES SOBRE A SECURITIZADORA:	50
7.1.	Informações Cadastrais da Securitizadora	50
7.2.	Sumário da Securitizadora	50
7.3.	Administração da Securitizadora	51
7.4.	Resumo das Demonstrações Financeiras da Securitizadora	54
7.5.	Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos pela Securitizadora	58
8.	ANEXOS:	59
Anexo I	Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora	60
Anexo II	Termo de Securitização de Créditos Série 2.010-158 e Anexos I e II ao Termo de Securitização e 1ª, 2ª e 3ª Re-rratificação ao Termo	62
Anexo III	Contrato de Cessão	97
Anexo III-A	Anexo I à Cessão – Contrato de Locação, primeiro e segundo Aditamento e Cessão da Locação	111
Anexo III-B	Anexo II à Cessão – Contrato de Nova Locação	170
Anexo III-C	Anexo III à Cessão – Individualização dos Créditos	176
Anexo III-D	Anexo IV à Cessão – Quantidade Mínima Mensal	182
Anexo III-E	Anexo V à Cessão – Modelo de Notificação	187

Anexo III-F	Anexo VI à Cessão – Escritura de Emissão de CCI	188
Anexo III-G	Anexo VII à Cessão – Alienação Fiduciária do Imóvel	197
Anexo III-H	Anexo VIII à Cessão – Descrição das despesas da emissão	206
Anexo IV	Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário	207
Anexo V	Declaração da Instituição Custodiante	218
Anexo VI	Modelo do Boletim de Subscrição	219
Anexo VII	Demonstrações Financeiras da Securitizadora e pareceres dos auditores independentes relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2009 e 31.12.2008 e 31.12.2007	220
Anexo VIII	Relatório de Classificação de Risco	302

1. PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NESTE PROSPECTO

Para fins do presente Prospecto, as definições a seguir indicadas terão o significado a elas atribuído, salvo referência diversa neste Prospecto.

Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A., com sede na Avenida das Américas, 500, bloco 13 – Grupo 205, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, ou quem o suceder.
Anúncios de Distribuição e Encerramento	Anúncio pelo qual se dará a publicidade de distribuição e encerramento dos CRIs, utilizando a faculdade prevista no parágrafo único do artigo 29 da Instrução 400/03 e que substituirá os anúncios de início e o de encerramento da distribuição.
BACEN	Banco Central do Brasil
Banco Escriturador	Banco Bradesco S/A, instituição financeira com sede na Cidade de Deus, Avenida Yara, s/n, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12, ou quem vier a sucedê-lo.
CCIs	Cédulas de Crédito Imobiliário, emitidas em conformidade com a Lei 10.931/04, pela Cedente. As CCIs representam os Créditos Imobiliários e foram emitidas pela Cedente sem garantia real e custodiadas na Instituição Custodiante, abaixo qualificada.
Cedente	BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1.502, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.676.225/0001-37.
CETIP	CETIP S/A - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº. 230, 11º andar, Instituição autorizada pelo Banco Central a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
Conta Corrente da Emissão	Conta corrente nº 13003482-5 da agência 2271, mantida no Banco Santander S/A, de titularidade da Securitizadora, por onde transitarão os recursos advindos dos recebimentos mensais dos Créditos Imobiliários.
Contrato de Alienação	Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, celebrado em 12 de abril de 2010 entre a Cedente e a Securitizadora.
Contrato de Custódia	Instrumento particular de contrato de prestação de serviços de agente registrador e custodiante de cédulas de crédito imobiliário firmado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.
Contrato de Cessão de Créditos	Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrado entre a Cedente e a Securitizadora, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários, decorrentes dos Contratos Imobiliários.
Contratos Imobiliários	Dois Contratos de Locação de Imóvel com finalidade não residencial, pelos quais são constituídos os Créditos Imobiliários. Um deles firmado em 28 de julho de 2005 entre a Cedente e o DHL Logistics (Brazil) Ltda (“Locação 1”), atualmente vigente. E o outro firmado em 12 de abril de 2010 entre a Cedente e a BR Properties S/A (“Locação 2”).
Coobrigado	A Cedente.

Créditos ou Créditos Imobiliários	Créditos originados de Contratos Imobiliários e que são representados pelas CCI's vinculadas à Emissão.
CRIs	Certificados de Recebíveis Imobiliários, da série 2.010-158 da 1ª emissão pública da Emissora, os quais não se subordinam a nenhuma outra série ou classe de CRI para fins de amortização, pagamento de remuneração e resgate.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
Data de Emissão	13 de abril de 2010
Data de Início de Pagamento de Principal e Juros	13/05/2010, conforme fluxo financeiro abaixo.
Demonstrações Financeiras	<p>A Emissão foi estruturada utilizando-se a faculdade prevista no inciso II do parágrafo 4º do artigo 5º da Instrução CVM nº 414/2004, emitindo-se CRIs com valor unitário superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e delimitando-se a distribuição a um número de subscritores não superior a 20 (vinte) investidores. Desta forma, com esta estrutura permite-se a Securitizadora a não apresentação das Demonstrações Financeiras do Devedor e o respectivo parecer elaborado por auditor independente, mesmo que ultrapassado o limite de 20% (vinte por cento) por devedor dos créditos imobiliários. Ainda, os CRIs somente poderão ser negociados pelo titular, antes de completados 18 (dezoito) meses do encerramento da distribuição, caso a negociação se dê entre os titulares dos CRIs, ou caso o titular aliene todos os CRIs subscritos para um único investidor.</p> <p>Nesta operação, os Créditos Imobiliários decorrem da obrigação de um único devedor, representando 100% (cem por cento) da carteira.</p>
Dia Útil	Qualquer dia em que haja expediente bancário na cidade de São Paulo-SP.
Emissão	A emissão de CRIs de série 2.010-158, da 1ª emissão pública da Securitizadora.
Emissora ou Securitizadora	Brazilian Securities Companhia de Securitização, com sede na Avenida Paulista, 1.728 - 7º andar, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.767.538/0001-14.
Empresa Administradora	A Securitizadora, abaixo qualificada.
Escritura de Emissão de CCI's	A escritura particular de emissão de cédulas de crédito imobiliário da Cedente firmada em 12/04/2010, por meio da qual foram emitidas as CCI's lastreadas nos Créditos. A Escritura foi custodiada pela Instituição Custodiante.
Habite-se	O habite-se é o documento emitido pelas prefeituras municipais da situação do imóvel, que atestam a conclusão das obras de acordo com os projetos e especificações estabelecidas/exigidas e nos prazos definidos.
IGP-DI	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

IGP-M	Índice Geral de Preços Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóvel	Complexo industrial com endereço na Rua Pedro de Alcântara Meira, 1.001 – Araucária – PR, objeto da matrícula da matrícula sob nº 33.713 do Oficial de Registro de Imóveis de Araucária – PR.
Instituição Custodiante	Oliveira Trust DTVM S/A, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Avenida das Américas, n.º 500 BL. 13, sala 205, inscrita no CNPJ/MF sob n 36.113.876/0001-91.
Investidor Qualificado	Investidor definido no artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04 e demais investidores assim definidos em normativos da CVM.
JUCESP	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
Locatários	Para a Locação 1, atualmente vigente a DHL Logistics (Brazil) Ltda, inscrito no CNPJ/MF sob nº 02.487.195/0001-71, e a Locação 2: BR Properties S/A., inscrito no CNPJ/MF sob nº 09.443.000/0001-30. Esclarecemos que a DHL Logistics (Brazil) Ltda, sucedeu a Exel do Brazil Ltda por incorporação, passando a ser a atual denominação da locatária da Locação 1.
Patrimônio Separado	As CCIs representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários que lastreiam a Emissão, bem como os recursos provenientes dos pagamentos destes Créditos Imobiliários, ambos depositados na conta corrente da Emissão, constituem patrimônio separado do patrimônio comum da Securitizadora.
Prospecto	O presente prospecto.
Recompra	Toda e qualquer compra de Créditos Imobiliários que constituam lastro dos CRIs emitidos pela Securitizadora, em função da coobrigação estabelecida no Contrato de Cessão.
Regime Fiduciário	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 9º da Lei 9.514/97.
Termo	O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.
TR	Taxa referencial, divulgada pelo BACEN.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Principais Características da Oferta

Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos e do Termo de Securitização. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos Créditos Imobiliários subjacentes aos CRIs, vide Seções “Informações Relativas à Oferta” e “Documentos da Operação” deste Prospecto.

Securitizadora: Brazilian Securities Companhia de Securitização

Agente Fiduciário:	Oliveira Trust DTVM S.A.
Créditos Imobiliários:	Créditos imobiliários no montante de R\$ 40.126.658,40 (quarenta milhões, cento e vinte e seis mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e quarenta centavos), na Data de Emissão, cedidos pela Cedente à Securitizadora, oriundos dos Contratos Imobiliários.
Garantias:	Os CRIs possuem as seguintes garantias: <ul style="list-style-type: none"> ♦ Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos. ♦ Coobrigação da Cedente. ♦ No caso de inadimplência ou rescisão do atual Contrato de Locação, este será substituído pelo Contrato de Locação firmado entre a Cedente e como locatária a BR Properties S/A. ♦ Alienação Fiduciária do Imóvel, concedida pela Cedente, diante das obrigações assumidas no Contrato de Cessão.
Data de Emissão dos CRIs:	13/04/2010.
Quanto aos CRIs:	São emitidos com as seguintes características:
Nº. da Série:	2.010-158
Nº. do Ativo:	10D0009430
Código ISIN:	BRBSCSRI400
Valor Total:	R\$ 40.126.658,40 (quarenta milhões, cento e vinte e seis mil, seiscentos e cinquenta e oito reais e quarenta centavos).
Quantidade:	40 (quarenta)
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.003.166,46 (um milhão, três mil, cento e sessenta e seis reais e quarenta e seis centavos).
Prazo:	120 (cento e vinte) meses.
Carência:	Não há
Forma dos CRIs:	Escritural
Índice de Atualização:	Pela variação da Taxa Referencial - TR divulgada pelo BACEN, referente ao dia 13 (treze) de cada mês.
Periodicidade da atualização:	Diária.
Data de Aniversário:	Dia 13 de cada mês.

Cálculo da Atualização Monetária:

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, 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 de cada Data de Aniversário, divulgadas pelo Banco Central do Brasil (Bacen), entre a Data de Emissão, incorporação ou última amortização, se houver, e a data de atualização, pagamento ou vencimento;

n = Número total de TR 's consideradas entre a data de emissão, incorporação de juros ou última amortização, se houver, e data de atualização, pagamento ou data de aniversário;

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

dup = Número de dias úteis entre a Data de Emissão ou Data de Aniversário mensal anterior, exclusive, e a data de atualização, inclusive, sendo "dup" um número inteiro.

Juros Remuneratórios:

10,5000% a.a.

Cálculo dos Juros:

$Ji = SDa \times (Fator_de_Juros - 1)$, onde:

Ji = Valor unitário dos i-ésimos juros acumulados no período, valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme definido no item Calculo de Amortização supra;

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

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{N^\circ Meses \times 30}{N}} \right]^{\frac{dcp}{dct}}$$

$i = 10,5000$;

N = Número de dias de expressão da taxa (360 dias),

N° meses = Número de meses inteiros entre a Data de Emissão e a data de incorporação ou entre o pagamento anterior e o próximo pagamento de juros,

dcp = Número de dias corridos entre a emissão, incorporação ou último pagamento e a data de atualização, pagamento ou vencimento,

dct = Número de dias corridos existentes no número de meses entre a emissão e o primeiro pagamento ou incorporação, ou entre a incorporação, ou pagamento anterior e o próximo pagamento de juros.

Amortização Programada:

A tabela abaixo apresenta o fluxo financeiro dos CRIs da Emissão, podendo ser alterado durante o período de existência dos CRIs em função de amortizações ou liquidações antecipadas e alteração na cronologia de pagamentos, ou outros fatores em função do risco destes certificados. Os pagamentos dos CRIs ocorrerão mensalmente, todo dia 13 (treze) de cada mês ou no Dia Útil imediatamente subsequente.

#	Data pagamento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% Amortização
000	13/04/10	40.126.658,40	0,00	0,00	0,0000%
001	13/05/10	40.126.658,40	195.577,33	335.264,47	0,4874%
002	13/06/10	39.931.081,07	197.219,60	333.630,39	0,4939%
003	13/07/10	39.733.861,46	198.867,97	331.982,59	0,5005%
004	13/08/10	39.534.993,48	200.521,48	330.321,02	0,5072%
005	13/09/10	39.334.471,99	202.218,52	328.645,63	0,5141%
006	13/10/10	39.132.253,47	203.918,17	326.956,07	0,5211%
007	13/11/10	38.928.335,30	205.619,46	325.252,30	0,5282%
008	13/12/10	38.722.715,83	207.321,42	323.534,31	0,5354%
009	13/01/11	38.515.394,41	209.061,56	321.802,11	0,5428%
010	13/02/11	38.306.332,85	210.799,74	320.055,37	0,5503%
011	13/03/11	38.095.533,10	212.573,07	318.294,10	0,5580%
012	13/04/11	37.882.960,03	214.341,78	316.518,02	0,5658%
013	13/05/11	37.668.618,24	216.142,53	314.727,16	0,5738%
014	13/06/11	37.452.475,71	217.935,95	312.921,26	0,5819%
015	13/07/11	37.234.539,75	219.758,25	311.100,37	0,5902%
016	13/08/11	37.014.781,50	221.607,49	309.264,26	0,5987%
017	13/09/11	36.793.174,00	223.444,94	307.412,69	0,6073%
018	13/10/11	36.569.729,06	225.306,10	305.545,77	0,6161%
019	13/11/11	36.344.422,96	227.188,98	303.663,31	0,6251%
020	13/12/11	36.117.233,97	229.091,61	301.765,11	0,6343%
021	13/01/12	35.888.142,35	231.011,97	299.851,01	0,6437%
022	13/02/12	35.657.130,38	232.948,03	297.920,87	0,6533%
023	13/03/12	35.424.182,35	234.897,75	295.974,55	0,6631%
024	13/04/12	35.189.284,59	236.859,07	294.011,95	0,6731%
025	13/05/12	34.952.425,52	238.829,92	292.032,95	0,6833%
026	13/06/12	34.713.595,60	240.808,21	290.037,49	0,6937%
027	13/07/12	34.472.787,38	242.826,31	288.025,50	0,7044%
028	13/08/12	34.229.961,07	244.846,91	285.996,65	0,7153%
029	13/09/12	33.985.114,16	246.901,85	283.950,91	0,7265%
030	13/10/12	33.738.212,30	248.954,26	281.888,01	0,7379%
031	13/11/12	33.489.258,03	251.035,47	279.807,96	0,7496%
032	13/12/12	33.238.222,56	253.142,30	277.710,52	0,7616%
033	13/01/13	32.985.080,25	255.271,53	275.595,48	0,7739%
034	13/02/13	32.729.808,72	257.387,21	273.462,64	0,7864%
035	13/03/13	32.472.421,50	259.552,06	271.312,13	0,7993%
036	13/04/13	32.212.869,44	261.729,56	269.143,53	0,8125%
037	13/05/13	31.951.139,87	263.916,41	266.956,74	0,8260%

#	Data pagamento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% Amortização
038	13/06/13	31.687.223,46	266.109,30	264.751,68	0,8398%
039	13/07/13	31.421.114,15	268.336,31	262.528,30	0,8540%
040	13/08/13	31.152.777,84	270.561,87	260.286,30	0,8685%
041	13/09/13	30.882.215,96	272.844,37	258.025,72	0,8835%
042	13/10/13	30.609.371,59	275.117,03	255.746,06	0,8988%
043	13/11/13	30.334.254,55	277.406,75	253.447,41	0,9145%
044	13/12/13	30.056.847,80	279.739,08	251.129,64	0,9307%
045	13/01/14	29.777.108,71	282.078,55	248.792,37	0,9473%
046	13/02/14	29.495.030,16	284.420,57	246.435,56	0,9643%
047	13/03/14	29.210.609,59	286.789,76	244.059,19	0,9818%
048	13/04/14	28.923.819,82	289.209,27	241.663,01	0,9999%
049	13/05/14	28.634.610,55	291.614,87	239.246,62	1,0184%
050	13/06/14	28.342.995,67	294.058,58	236.810,14	1,0375%
051	13/07/14	28.048.937,09	296.505,31	234.353,23	1,0571%
052	13/08/14	27.752.431,78	298.976,94	231.875,88	1,0773%
053	13/09/14	27.453.454,83	301.493,84	229.377,88	1,0982%
054	13/10/14	27.151.960,99	303.993,35	226.858,86	1,1196%
055	13/11/14	26.847.967,64	306.550,09	224.318,94	1,1418%
056	13/12/14	26.541.417,54	309.101,34	221.757,67	1,1646%
057	13/01/15	26.232.316,19	311.692,38	219.175,08	1,1882%
058	13/02/15	25.920.623,81	314.287,56	216.570,84	1,2125%
059	13/03/15	25.606.336,25	316.904,01	213.944,92	1,2376%
060	13/04/15	25.289.432,23	319.557,26	211.297,14	1,2636%
061	13/05/15	24.969.874,97	322.236,23	208.627,19	1,2905%
062	13/06/15	24.647.638,73	324.929,82	205.934,85	1,3183%
063	13/07/15	24.322.708,91	327.626,88	203.220,01	1,3470%
064	13/08/15	23.995.082,02	330.364,28	200.482,64	1,3768%
065	13/09/15	23.664.717,73	333.128,23	197.722,40	1,4077%
066	13/10/15	23.331.589,50	335.928,22	194.939,06	1,4398%
067	13/11/15	22.995.661,27	338.726,09	192.132,32	1,4730%
068	13/12/15	22.656.935,18	341.553,29	189.302,22	1,5075%
069	13/01/16	22.315.381,88	344.415,60	186.448,48	1,5434%
070	13/02/16	21.970.966,28	347.295,06	183.570,84	1,5807%
071	13/03/16	21.623.671,22	350.195,35	180.669,13	1,6195%
072	13/04/16	21.273.475,86	353.118,42	177.743,20	1,6599%
073	13/05/16	20.920.357,43	356.064,48	174.792,84	1,7020%
074	13/06/16	20.564.292,95	359.031,99	171.817,86	1,7459%
075	13/07/16	20.205.260,96	362.037,86	168.818,10	1,7918%
076	13/08/16	19.843.223,09	365.055,77	165.793,21	1,8397%
077	13/09/16	19.478.167,32	368.117,88	162.743,12	1,8899%
078	13/10/16	19.110.049,44	371.193,60	159.667,43	1,9424%
079	13/11/16	18.738.855,83	374.289,90	156.566,05	1,9974%
080	13/12/16	18.364.565,93	377.410,19	153.438,80	2,0551%
081	13/01/17	17.987.155,73	380.572,24	150.285,48	2,1158%
082	13/02/17	17.606.583,49	383.753,09	147.105,74	2,1796%
083	13/03/17	17.222.830,40	386.962,55	143.899,42	2,2468%
084	13/04/17	16.835.867,85	390.188,07	140.666,29	2,3176%
085	13/05/17	16.445.679,77	393.446,44	137.406,21	2,3924%
086	13/06/17	16.052.233,33	396.746,99	134.118,90	2,4716%
087	13/07/17	15.655.486,33	400.060,29	130.804,02	2,5554%
088	13/08/17	15.255.426,03	403.399,23	127.461,45	2,6443%

#	Data pagamento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% Amortização
089	13/09/17	14.852.026,80	406.767,31	124.090,99	2,7388%
090	13/10/17	14.445.259,49	410.158,69	120.692,39	2,8394%
091	13/11/17	14.035.100,79	413.586,35	117.265,45	2,9468%
092	13/12/17	13.621.514,44	417.049,90	113.809,87	3,0617%
093	13/01/18	13.204.464,54	420.535,78	110.325,35	3,1848%
094	13/02/18	12.783.928,75	424.042,91	106.811,71	3,3170%
095	13/03/18	12.359.885,83	427.590,25	103.268,77	3,4595%
096	13/04/18	11.932.295,58	431.161,56	99.696,18	3,6134%
097	13/05/18	11.501.134,01	434.765,86	96.093,76	3,7802%
098	13/06/18	11.066.368,15	438.394,17	92.461,22	3,9615%
099	13/07/18	10.627.973,97	442.059,94	88.798,37	4,1594%
100	13/08/18	10.185.914,02	445.755,96	85.104,89	4,3762%
101	13/09/18	9.740.158,05	449.479,07	81.380,53	4,6147%
102	13/10/18	9.290.678,98	453.236,48	77.625,06	4,8784%
103	13/11/18	8.837.442,50	457.019,50	73.838,20	5,1714%
104	13/12/18	8.380.422,99	460.839,46	70.019,73	5,4990%
105	13/01/19	7.919.583,53	464.689,48	66.169,35	5,8676%
106	13/02/19	7.454.894,05	468.569,91	62.286,80	6,2854%
107	13/03/19	6.986.324,14	472.485,10	58.371,82	6,7630%
108	13/04/19	6.513.839,04	476.435,21	54.424,13	7,3142%
109	13/05/19	6.037.403,82	480.414,33	50.443,44	7,9573%
110	13/06/19	5.556.989,49	484.425,00	46.429,51	8,7174%
111	13/07/19	5.072.564,49	488.477,81	42.382,06	9,6298%
112	13/08/19	4.584.086,67	492.555,52	38.300,75	10,7449%
113	13/09/19	4.091.531,14	496.670,96	34.185,37	12,1390%
114	13/10/19	3.594.860,18	500.821,54	30.035,61	13,9316%
115	13/11/19	3.094.038,64	505.005,89	25.851,17	16,3219%
116	13/12/19	2.589.032,75	509.226,49	21.631,77	19,6686%
117	13/01/20	2.079.806,25	513.481,28	17.377,10	24,6889%
118	13/02/20	1.566.324,97	517.770,64	13.086,88	33,0564%
119	13/03/20	1.048.554,32	522.096,16	8.760,83	49,7920%
120	13/04/20	526.458,15	526.458,15	4.398,63	100,0000%

Despesas do Patrimônio Separado:

Sobre os recursos mantidos no Patrimônio Separado poderão ser deduzidas as seguintes despesas:

- Pagamentos de quaisquer impostos, taxas, contribuições fiscais ou para-fiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação ao Patrimônio Separado;
- Pagamento das despesas administrativas da Securitizadora tais como: despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, cópias de documentos, impressão, expedição, publicação de relatórios, informações periódicas, correspondência, despesas havidas com as empresas especializadas em cobrança se for o caso, honorários advocatícios, custos e despesas processuais incorridas na defesa da operação de Securitização, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; incluindo ainda a remuneração e despesas relacionadas direta ou indiretamente com a participação da Securitizadora ou de seus representantes em Assembléias Gerais relacionadas à Emissão.

Seqüência de Pagamento das Obrigações

Mensalmente, a prioridade nos pagamentos obedecerá à seguinte ordem:

- 1º Pagamento dos juros referentes aos CRIs vencidos no respectivo mês do

Relativas ao Patrimônio Separado:	<p>pagamento;</p> <p>2º Pagamento do principal dos CRIs relativo ao respectivo mês de pagamento;</p> <p>3º Pagamento relativo às antecipações e liquidações dos contratos ocorridos no Patrimônio Separado;</p> <p>4º Residual. Na hipótese de pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado, os recursos residuais deverão ser devolvidos à Cedente em 1 (um) dia.</p>
Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário	<p>O Agente Fiduciário poderá assumir a administração do Patrimônio Separado, na ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Decretação de falência, recuperação judicial, dissolução ou liquidação da Securitizadora; • Não pagamento das obrigações, juros e remuneração dos CRIs, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo.
Resgate Antecipado	<p>À Securitizadora é permitido, a qualquer momento, promover o resgate antecipado dos CRIs, desde que: (i) em comum acordo com os Investidores e respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e; (ii) alcance indistinta e proporcionalmente todos os CRIs ao seu valor unitário na data do evento.</p>
Resgate Antecipado Extraordinário	<p>A Securitizadora deverá promover, independentemente da anuência dos detentores dos CRIs, o resgate antecipado dos CRIs, no caso do indeferimento do registro ou do seu cancelamento pela CVM, na forma do artigo 11 da Instrução CVM 414/2004.</p>
Amortização Extraordinária	<p>A Securitizadora poderá promover a Amortização Extraordinária, total ou parcial, dos CRIs nas seguintes hipóteses: (i) caso a Cedente resolva amortizar antecipadamente a CCI; (ii) nos casos em que ocorrer a venda de imóveis retomados, e (iii) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação dos imóveis.</p> <p>No caso de amortização antecipada parcial, a Securitizadora informará à Cetip o valor da Amortização Extraordinária dos CRIs, que contemple a amortização antecipada ocorrida, em até 1 (um) dia útil antes do próximo evento de amortização, inclusive o valor da Amortização Extraordinária deverá ser anuído pelo Agente Fiduciário.</p> <p>No caso de opção de recompra voluntária dos Créditos imobiliários, parcial ou integral, a Cedente notificará a Securitizadora com no mínimo 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência. A título de indenização, conforme disposto no Contrato de Cessão, a Cedente pagará multa indenizatória, da seguinte forma:</p> <ol style="list-style-type: none"> (a) Antes de completado um ano entre a data da cessão e data do evento de recompra, a multa será equivalente á 2,00% sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs. (b) Antes de completado dois anos entre a data de cessão e a data do evento de opção de recompra, a multa será equivalente á 1,50% sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs. (c) Antes de completado três anos entre a data de cessão e a data do evento de recompra, a multa será equivalente á 1,00% sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs.
Desdobramento dos CRIs:	<p>Nos termos do art. 16 da Instrução CVM nº 414/2004, alterada pela Instrução CVM nº 443/2006, poderá a Securitizadora, depois de decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRIs em valor nominal inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas as seguintes condições:</p>

- I. que a Securitizadora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- II. que não tenha ocorrido o inadimplemento financeiro perante os Investidores;
- III. que o desdobramento seja aprovado em Assembléia Geral por maioria simples dos detentores dos CRIs em circulação. Para efeito, conforme disposto no §1º do referido artigo, são considerados CRIs em circulação todos aqueles subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Securitizadora e os de titularidade de empresas por ela controlada;
- IV. que a presente emissão seja objeto de atualização do relatório de classificação de risco pela Agência de *Rating*, a cada período de 3 (três) meses, caso ocorra o desdobramento, e;
- V. que na forma do §2º do art. 16 e do inciso III do §1º do art. 5º da Instrução 414/04, sejam arquivadas na CVM as demonstrações financeiras do devedor ou coobrigado, caso estes ainda sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários.

**Forma de
Subscrição e
Integralização**

Os CRIs poderão ser subscritos após a concessão, pela CVM, do registro provisório de distribuição pública.

O preço de Integralização dos CRIs será pago à vista, em moeda nacional, no ato da Integralização. Os recursos relativos à Integralização dos CRIs deverão ser colocados pelos Investidores à disposição da Emissora, até as 15 horas da data da liquidação financeira, exclusivamente via Sistema de Transferência de Recursos - STR, operacionalizados pela Cetip, para a conta-corrente de titularidade da Emissora, servindo o comprovante de transferência como recibo de quitação. Os recursos liquidados financeiramente após as 15 horas serão transferidos para a Emissora no dia útil seguinte sem qualquer ônus.

**Procedimentos de
Distribuição e
Colocação dos
CRIs**

Os CRIs serão distribuídos diretamente pela Securitizadora, sem a participação de Coordenador Líder, uma vez que é dispensada a participação de instituição intermediária nas ofertas públicas de distribuição que atendam ao disposto no inciso II do § 4º do art. 5º da Instrução CVM 414 de 2004, ou seja, para a oferta que possua valor unitário superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que seja destinada à subscrição por não mais do que 20 (vinte) Investidores. Os CRIs somente poderão ser negociados por seu titular, antes de completados 18 (dezoito) meses do encerramento da distribuição, caso a negociação se dê entre os titulares dos CRIs, ou caso o titular aliene todos os CRIs subscritos para um único investidor, sendo observado os procedimentos da Cetip para sua negociação e liquidação.

O registro provisório será automaticamente cancelado, independentemente de notificação pela CVM, caso o registro definitivo não seja requerido até o 30º dia do mês subsequente ao da concessão do registro provisório, o que provocará a suspensão da negociação dos CRIs e a necessidade de seu resgate imediato, pelo valor unitário atualizado, independentemente da anuência dos detentores dos CRIs.

**Boletins de
Subscrição**

A aquisição dos CRIs será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição de CRI de emissão da Emissora, cujo modelo encontra-se no Anexo VI e estará sujeita aos termos e condições da Oferta e aqueles previstos no respectivo Boletim de Subscrição.

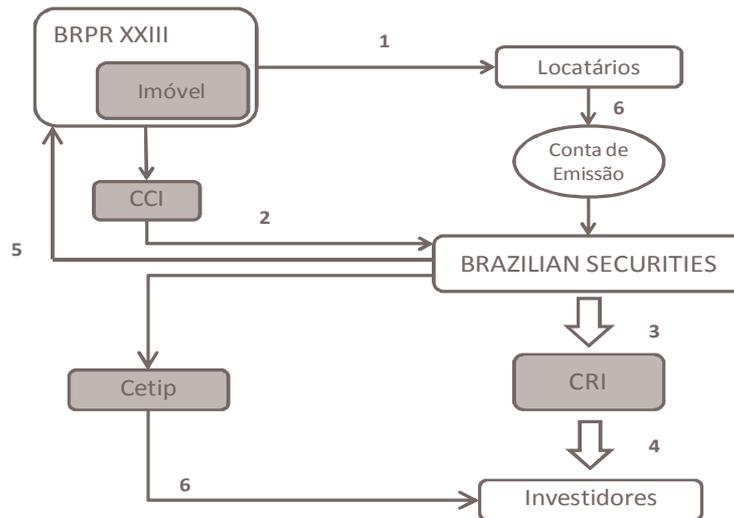
O Investidor deverá assinar o Boletim individual de Subscrição que será autenticado pela Emissora e indicará, se for o caso, seu representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário ou pelo Custodiante nos termos do Termo de Securitização.

Público-Alvo da Oferta:	A Oferta tem como público alvo investidores institucionais e Investidores Qualificados, conforme definido no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, bem como outros fundos de investimento, clientes ou não dos Coordenadores, nos termos da legislação aplicável.
Assembléia dos Titulares dos CRIs:	<p>Quorum para Convocação: A Assembléia Geral dos Titulares de CRIs poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Securitizadora; (iii) por titulares dos CRIs que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRIs em Circulação, ou; (iv) pela CVM.</p> <p>Quorum para Instalação: A Assembléia Geral dos Titulares de CRIs se instalará, em primeira convocação, com a presença de titulares de CRIs que representem, no mínimo, 2/3 do valor global dos CRIs em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer quorum.</p> <p>Quorum para Deliberação: As matérias submetidas à deliberação dos titulares dos CRIs serão aprovadas pelos votos representando, pelo menos, 50% mais um dos CRIs em Circulação, salvo se outro quorum for exigido no Termo de Securitização.</p> <p>Estarão sujeitas à aprovação de titulares dos CRIs: (i) que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRIs em Circulação, a administração do patrimônio separado pelo Agente Fiduciário das obrigações constantes do Termo de Securitização; e (ii) que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRIs em Circulação: (a) a não administração do patrimônio separado pelo Agente Fiduciário das obrigações constantes do Termo de Securitização; (b) alteração de quaisquer condições ou prazos de pagamento dos CRIs, salvo as condições previstas no Termo; (c) alteração da Remuneração do CRIs; e (d) alteração dos quoruns de deliberação previstos no Termo de Securitização.</p>
Destinação dos Recursos:	Os CRIs serão destinados para pagamento do preço do Contrato de Cessão.
Comunicação de Ato e/ou Fato Relevante	A comunicação de atos e/ou fato de interesse dos investidores será feita através de publicação no jornal "O Dia" de São Paulo.
Informações Adicionais	Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e sobre a Emissão poderão ser obtidas junto à Emissora e a CVM.

2.2. Informações Relativas à Oferta

2.2.1. Resumo da Operação

Uma vez identificada e selecionada a carteira de Créditos Imobiliários, a operação de Securitização é estruturada da seguinte forma:



1. O contrato de locação atualmente vigente foi firmado em 28/07/2005, tendo a DHL LOGISTICS (BRAZIL) Ltda como locatária e a Araucária do Brasil Projetos Imobiliários como locadora. Em 22/01/2010, a BRPR XXIII sucedeu a Araucária como locadora no contrato atualmente vigente com a aquisição do imóvel. Outro contrato de locação foi firmado em 12/04/2010, com condição suspensiva, que entrará em vigor no caso de não renovação do contrato atual, ou interrupção de pagamento do aluguel, tendo a BRPR XXIII como locadora e a BR Properties como locatária. Os contratos em conjunto asseguram os aluguéis pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses.
2. Ocorre a Cessão dos Créditos Imobiliários entre a Cedente e a Securitizadora, por meio das CCIs. Em cumprimento às obrigações assumidas pela Cedente, no Contrato de Cessão, foram constituídas a garantia da Alienação Fiduciária do Imóvel e a coobrigação pela Cedente, obrigando-se esta a recomprar os Créditos, pelo saldo vincendo das locações, no prazo de até 2 dias da ocorrência dos seguintes fatos: (i) caso por qualquer razão, seja modificado o fluxo da presente cessão de créditos, inclusive mas não exclusivamente em relação às hipóteses das cláusulas 6.3.1, 9.1, 9.2, 18.1 do Contrato de Locação; (ii) caso a Locatária exerça a preferência estabelecida na cláusula 19.1 do Contrato de Locação; (iii) caso seja indeferido o registro dos CRIs pela CVM; (iv) caso em 60 (sessenta) dias não seja obtida a classificação de risco mínimo equivalente ao *investment grade* pela Fitch Ratings ; (v) em caso não haja contratação de seguros contra danos físicos ao imóvel (“DFI”) objeto da locação ou de não alteração do beneficiário dos seguros contratados no Imóvel para a Securitizadora; (vi) não contratação e não renovação anual do contrato de seguro com as características do contrato vigente, com indicação da Securitizadora como beneficiária do seguro; (vii) caso no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do Contrato de Cessão a Emissora não conclua a auditoria legal da Cedente e Imóveis, de forma satisfatória à Emissora; e, (viii) a Cedente não apresente no prazo de 30 (trinta) dias úteis a partir de 10/05/2010, as atas de aprovação da BR Properties S.A e da BRPR Participações S.A., na qualidade de únicas sócias da Cedente, para operação de securitização e outorga de garantias. Ainda nos termos do Contrato de Cessão, a BR PROPERTIES S.A. se obriga a cobrir qualquer inadimplemento que ocorra no fluxo do CRI, seja em relação a Locação, seja em relação a Nova Locação, obrigando-se a cobrir o valor inadimplido no prazo de 2 (dois) dias a contar da verificação do inadimplemento.
3. A Securitizadora emite escrituralmente, por meio da Cetip, os CRIs com lastro nos Créditos Imobiliários, formaliza o Termo de Securitização e institui o Patrimônio Separado. A Securitizadora solicita, primeiramente, o registro provisório na CVM, para posteriormente solicitar o registro definitivo desta emissão à CVM.
4. Os Investidores subscrevem e integralizam os CRIs.
5. Com os recursos da integralização a Securitizadora paga a Cedente pela cessão das CCIs.
6. Mensalmente, os pagamentos realizados pela Locatária são creditados diretamente na Conta da Emissão de titularidade da Securitizadora, que paga as despesas relativas ao Patrimônio Separado e aos Investidores, por meio da Cetip.

2.2.2. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRIs

São de responsabilidade dos titulares dos CRIs:

- (i) Eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRIs;
- (ii) Pagamento dos impostos que eventualmente venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos, conforme a regulamentação em vigor, e;
- (iii) Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas. No caso de destituição da Securitizadora nos termos previstos no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas em Assembléia dos Titulares dos CRIs e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção dos CRIs detidos, na data da respectiva aprovação.

Em razão do disposto no item (iii) acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs à Securitizadora, na defesa de seus interesses incluem:

- a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- b) custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executarem os créditos representados pelas CCI's;
- c) despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ele contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos representados pelas CCI's;
- d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora;
- e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

2.2.3. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos produzidos pelos CRIs é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% a 22,5%, dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% para a aplicação com prazo de até 180 dias; 20% para a aplicação com prazo de 181 dias até 360 dias; 17,5% para a aplicação com prazo de 361 a 720 dias; e 15% para a aplicação com prazo de mais de 720 dias (art. 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e art. 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (art. 3º, II, da Lei nº 11.033/04).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (art. 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (art. 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (art. 76, I, da Lei nº 8.981/95). Em alguns casos o montante de IRRF eventualmente não utilizado na declaração formará saldo negativo de imposto de renda passível de restituição ou compensação com tributos de períodos subseqüentes administrados pela Secretaria da Receita Federal (artigos 2º, §4º, III e 6º, §1º, II, da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996).

As carteiras dos fundos de investimento (exceto fundos de investimento imobiliário) estão isentas do imposto de renda (art. 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (art. 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e art. 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (art. 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrem o País de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (art. 81 da Lei nº 8.981/95, art. 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, art. 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, de 23 de agosto de 2001).

Com relação aos investimentos estrangeiros, estes ficam isentos do imposto de renda os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e; (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (art. 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelo investidor estrangeiro, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10%, em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15%, nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (art. 81 da Lei nº 8.981/95 e art. 11 da Lei nº 9.249/95).

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros oriundos de país ou jurisdição que não tribute a renda ou que a tribute a alíquota efetiva máxima inferior a 20%, hipótese em que o investidor externo sujeitar-se-á às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (art. 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, art. 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, art. 24 da Lei nº 9.430/96 e art. 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999). Haverá também incidência do IRPF à alíquota de 0,005%, como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (art. 78 da Lei nº 8.981/95 c/c art. 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e art. 10, §3º, I, “b”, da Instrução Normativa nº 487, de 30 de dezembro de 2004, do Secretário da Receita Federal). A Secretaria da Receita Federal divulga lista exaustiva dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº 188, de 6 de agosto de 2002.

Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio. Sendo que na entrada de recursos será cobrada uma alíquota de 2% (dois por cento) e para a saída será cobrada a alíquota de 0% (zero por cento), conforme os incisos XXI e XXII do Decreto nº 6.983 de 19 de outubro de 2009, o qual alterou o Decreto nº 6.306 de 14 de dezembro de 2007.

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (art. 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e art. 65, §8º, da Lei nº 8.981/95).

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento ou crédito dos rendimentos aos investidores, ou da alienação do papel (art. 65, §7º, da Lei nº 8.981/95), e o recolhimento do IRRF deve ser realizado (i) na data da ocorrência do fato gerador, nos casos de rendimentos atribuídos a residentes ou domiciliados no exterior e de pagamentos a beneficiários não identificados; (ii) até o terceiro dia útil subseqüente ao decêndio de

ocorrência dos fatos geradores, nos casos de aplicações financeiras (art. 70, I, “b”, 1, da Lei nº. 11.196, de 21 de novembro de 2005).

Contribuições para os Programas de Integração Social – “PIS” e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido o total das receitas por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo permanente (arts. 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e art. 1º das Leis nºs 10.637, de 30 de dezembro de 2002 e 10.833, de 29 de dezembro de 2003 e alterações subseqüentes).

A remuneração conferida a título de pagamento de juros aos investidores pessoas jurídica constitui receita financeira, estando, portanto, sujeita à alíquota zero de PIS e COFINS, em se tratando de pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas ao regime não-cumulativo de apuração de tais contribuições (Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há incidência dos referidos tributos. Receitas financeiras auferidas por pessoas jurídicas sujeitas ao regime de tributação do PIS e da COFINS de acordo com a Lei nº 9.718/98 não estão sujeitas à incidência de tais contribuições. Já as instituições do sistema financeiro sujeitam-se ao PIS e COFINS sob regime próprio, à alíquota total de 4,65% sobre a receita bruta subtraída dos custos de captação (Lei 9.701, de 17 de novembro de 1998, art. 1º da Medida Provisória nº 2.158-35/01 e art. 18 da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003).

O pagamento das contribuições para o PIS e COFINS deve ser efetuado até o último dia útil da primeira quinzena do mês subseqüente ao de ocorrência dos fatos geradores (auferimento das referidas receitas) pelo investidor pessoa jurídica (art. 18 da Medida Provisória nº 2.158-35/01).

2.2.4. Liquidação

A liquidação financeira da Oferta perante a Securitizadora (a “Liquidação Financeira”), com a respectiva prestação de contas e pagamentos, será feita conforme procedimentos operacionais de liquidação da Cetip.

O preço de integralização dos CRIs deverá ser pago à vista, em moeda corrente nacional, no ato da integralização. Os recursos relativos à integralização deverão ser colocados pelos Investidores Qualificados à disposição da Emissora até às 15 horas da data da Liquidação Financeira, exclusivamente via Sistema de Transferência de Recursos - STR operacionalizado pela Cetip, para a conta corrente da emissão, de titularidade da Emissora, servindo o comprovante de transferência como recibo da quitação. Os recursos liquidados financeiramente após as 15 horas serão transferidos para a Emissora no dia seguinte sem qualquer ônus.

A Liquidação Financeira dar-se-á, pela Securitizadora, por meio de crédito do valor total obtido com a colocação dos CRIs em conta bancária de titularidade da Securitizadora.

2.2.5. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta

A Securitizadora pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em um aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, a Securitizadora pode modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM nº 400/03. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio do mesmo jornal informado no Termo, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03 (“Comunicação de Retificação”), ou através de correspondência, se os CRIs estiverem concentrados em até cinco investidores. A

Securizadora presumirá que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação para oferta, caso não se manifestem dentro do prazo de cinco dias úteis a respeito da Comunicação de Retificação.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRIs, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03.

2.2.6. Custos da Distribuição e Remuneração dos Prestadores de Serviços da Presente Oferta

Os principais custos estimados são:

Descrição	%	Valores Estimados (R\$) ¹
Custo Unitário de distribuição	-	22.770,05
Custo Total e Percentual de Distribuição	0,00%	910.556,41
(-) Despesas decorrentes do registro	0,05%	20.063,33
(-) Outras despesas estimadas com a Emissão	0,00%	569.479,81
- Classificação de Risco		242.537,93
- Agente Fiduciário		97.320,05
- Escrituração		35.360,76
- Publicações Legais		1.350,00
- CETIP		7.980,36
- Remuneração da Securizadora ²		166.590,71
- Despesas Jurídicas		18.000,00
- Custódia de CCIs		340,00
(-) Comissão de colocação	0,80%	321.013,27
(-) Outras Comissões	Não há	Não há

¹ (valores previstos em 12/04/2010, valores trazidos a valor presente a taxa de 3,58% a.a., sujeito a atualização monetária e reajuste de preços estabelecido pelo prestador de serviços)

²Remuneração da securizadora, não houve nenhum valor residual decorrente da diferença entre o valor dos créditos e o preço da cessão.

2.2.7. Cronograma estimativo da Oferta

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Etapa	Data Prevista
Disponibilização do Prospecto Definitivo	13/04/2010
Registro da Oferta (Registro Provisório)	13/04/2010
Pedido de Registro Definitivo	30/05/2010
Previsão do Registro Definitivo	25/06/2010
Publicação do Anúncio de Distribuição e Encerramento	30/06/2010

2.2.8. Informações Complementares

A Securizadora mantém registro de companhia aberta devidamente atualizado junto à CVM.

O exercício referente aos anos de 2008 e 2009 foram auditados pela:

Moore Stephens do Brasil S.A
Auditor: Carlos Atushi Nakamuta
Rua La Place, 96 – 10º andar - Brooklyn

O exercício social de 2007 foi auditado pela:

PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes.
Auditor: João Manoel dos Santos – CRC 1RJ054092/0 o “s” SP
Av Francisco Matarazzo, 1400 – Torre Torino

CEP: 04622-000 - São Paulo - SP
Telefone: 55.11.5561-2230
Fax: 55.11.5511-6007
www.msbrasil.com.br

Caixa Postal – 61005
Cep: 05001-903 – São Paulo – SP
Telefone: 55.11.3674-2000
www.pwc.com.br

2.2.9. Exemplares do Prospecto

Os investidores e potenciais investidores interessados poderão obter exemplares deste Prospecto nas seguintes instituições:

Brazilian Securities Companhia de Securitização At. Sr. Fernando Pinilha Cruz Avenida Paulista, nº 1728, 7º andar São Paulo – SP Tel.: (11) 4081-4477 Fax: (11) 4081-4652 E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br Website: http://www.bfre.com.br	CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos Avenida República do Chile, 230 – 11º andar Rio de Janeiro, RJ Rua Líbero Badaró, nº 425, 24º andar. São Paulo – SP – Departamento: Valores Mobiliários Website: http://www.cetip.com.br	Comissão de Valores Mobiliários - CVM Rua Sete de Setembro nº 111 - 5º andar Rio de Janeiro, RJ Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares São Paulo, SP Website: http://www.cvm.gov.br
---	--	---

2.2.10. Inadequação de Investimento

O investimento em CRI requer conhecimento da estrutura de securitização de créditos imobiliários, uma que vez que esta operação é mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação de riscos da Cedente e da Emissora, e também por possuir atualmente no Brasil um mercado secundário com baixa liquidez, e não havendo no futuro nenhuma garantia de que existirá um mercado para negociação dos CRIs que permita sua alienação pelos investidores desses CRIs, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, conforme descrito acima, e/ou; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

2.3. Documentos da operação

Abaixo, apresentamos as principais características e disposições dos documentos da operação. Para maiores informações, recomendamos ao investidor que consulte os instrumentos da operação, constantes nos anexos II ao VI do presente prospecto.

2.3.1. CONTRATOS IMOBILIÁRIOS – CONTRATOS DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL

Foram firmados dois Contratos Imobiliários tendo a como Locadora:

	Locação 1: contrato atualmente vigente	Locação 2: contrato com condição suspensiva
Data assinatura:	28/07/2005	12/04/2010
Documento:	Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças	Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial com Cláusula Suspensiva e Outras Avenças
Locatária:	DHL Logistics (Brazil) Ltda, sucessora por incorporação da Exel do Brasil Ltda	BR Properties S.A
Locadora:	BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda, sucedeu a Araucária do Brasil Projetos Imobiliários Ltda, quando da aquisição do Imóvel em 20/01/2010	BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda
Período de locação vigente:	01/04/2010 a 01/09/2013	Início quando do término da Locação 1, com vencimento em 30/04/2020. O presente contrato foi firmado com condição suspensiva,

		de forma que entrará em vigor caso o contrato atualmente vigente não seja renovado, ou seja rescindido antes do período de vigência ou mesmo em caso de inadimplemento, de forma a assegurar a continuidade do fluxo dos aluguéis que fazem lastro a presente Emissão.
--	--	--

Salvo o período de locação e a condição suspensiva os dois contratos acima listados possuem as mesmas características conforme resumido abaixo:

Do Aluguel

O valor do aluguel mensal ficou convencionado em R\$ 16,50 (dezesesseis reais e cinquenta centavos) o m², equivalente à R\$ 704.497,86 (setecentos e quatro mil, quatrocentos e noventa e sete reais e oitenta e seis centavos). O aluguel deverá ser pago pelo locatário até o 5^o (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, através de crédito em conta corrente do locador.

Da Atualização Monetária

O índice eleito para a atualização monetária dos Contratos Imobiliários é o IGP-M (FGV). O valor do aluguel será corrigido em janeiro de cada ano.

Do seguro do imóvel

Para o Imóvel obrigatoriamente será contratado pela locatária o seguro contra riscos de incêndio, responsabilidade civil contra terceiros e outros riscos diretamente ligados ao Imóvel, cujo pagamento de prêmio deverá ser feito pelo locatário. A apólice de seguro deve ter renovação anual, a partir do início do período locatício.

Multas

Por inadimplemento: 2% sobre o débito + juros de 1% ao mês. Outras inadimplências para as quais inexistam penalidades específicas: 03 alugueis vigentes

Rescisão antecipada

Por perdas e danos valor correspondente ao aluguel mensal até final da locação. Caso o imóvel seja alugado neste período ou o novo aluguel não seja inferior ao valor pago à título de indenização, cessa a obrigação da locatária na continuidade do pagamento das perdas e danos. Multa Locadora no caso de venda do imóvel a terceiro que não assuma as obrigações desta locação até 60 dias após o registro da locação: 24 alugueis vigentes à época.

2.3.2. INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CCI

Aspectos Gerais

As CCIs são títulos de crédito privados criados e disciplinados pela Lei 10.931/04. A CCI é um título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado, mediante ação de execução, cuja emissão sob a forma escritural faz-se por meio de escritura pública ou instrumento particular, desde que custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, autorizados pelo BACEN.

Créditos Imobiliários

A Cedente emitiu 2 (duas) CCI's representativas dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos Imobiliários de Imóveis, que compreendem: (i) o direito de recebimento do saldo e dos encargos devidos pelo locatário, e (ii) o direito ao recebimento de quaisquer penalidades e valores devidos pelo locatário. As CCI's serão, devidamente, custodiadas na Instituição Custodiante e registradas, na CETIP. O valor total das CCI's que fazem lastro à emissão é de R\$ 75.594.484,66 (setenta e cinco milhões, quinhentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e sessenta e seis centavos).

Obrigações da Cedente e Declaração do Devedor

Pelo Instrumento Particular de Emissão de CCI, a Cedente se obriga a: (i) Entregar à Instituição Custodiante, o Instrumento Particular de Emissão de CCI e todos os documentos relativos aos Créditos Imobiliários que venham a ser solicitados pela Instituição Custodiante e pela Securitizadora, para que a Instituição Custodiante mantenha sob sua custódia e efetue o registro na Cetip ou em qualquer outra câmara integrante de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo BACEN; (ii) Responsabilizar-se por todas as despesas relativas à emissão do Instrumento Particular de Emissão de CCI; e (iii) Não ceder ou transferir suas obrigações decorrentes do Instrumento Particular de Emissão de CCI.

2.3.3. CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS

A Securitizadora celebrou, em 12 de abril de 2010, com a BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda., na qualidade de Cedente, o Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças, por meio do qual a Cedente cedeu e transferiu à Securitizadora, os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação do Imóvel, consistentes dos aluguéis, juros, penalidades, indenizações e garantias.

Foram emitidas 2 (duas) CCI's sobre os Créditos Imobiliários sem garantia real na data de assinatura do Contrato de Cessão de Créditos, tendo por base os Contratos Imobiliários, estas CCI's deverão ser custodiadas junto à Instituição Custodiante, registrada no sistema da CETIP e transferidas para a Securitizadora.

A Cessão foi formalizada por meio da emissão e transferência, pela Cedente à Securitizadora, das Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCI's"), na forma prevista na Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004.

O Preço da Cessão é de R\$ 40.206.000,00 (quarenta milhões, duzentos e seis mil reais), valor este calculado aplicando-se o desconto da taxa de 10,5000% a.a., sobre os aluguéis vincendos da Locação 1 e 2, e será pago após a subscrição e integralização dos CRIs pelos Investidores, uma vez satisfeitas às condições precedentes:

- a) apresentação pela Cedente de cópia do comprovante do protocolo do pedido de registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel junto ao Cartório de Registro Imóveis competente, para que a referida garantia produza todos os seus efeitos, inclusive contra terceiros;
- b) entrega, pela Instituição Custodiante, dos comprovantes da obtenção dos registros das CCI's para negociação na Cetip e a transferência, via Cetip, das CCI's emitidas pela Cedente para titularidade da Securitizadora;
- c) emissão, subscrição e integralização dos CRIs pelo Investidor;
- d) conclusão satisfatória pela Securitizadora da auditoria legal da Cedente e Imóvel;
- e) registro do Termo de Securitização dos CRIs junto à Instituição Custodiante;
- f) tenha sido obtido o registro provisório dos CRIs junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");
- g) apresentação da ata de aprovação da CEDENTE para operação de securitização e outorga de garantia.

Conforme disposto na Cessão, os CRIs contarão com coobrigação da Cedente, que se obriga a recomprar os Créditos Imobiliários nas situações em que se verificar o que segue abaixo:

- (i) a inadimplência no pagamento dos aluguéis do Imóvel;
- (ii) caso por qualquer razão, seja modificado o fluxo da presente cessão de créditos, inclusive mas não exclusivamente em relação às hipóteses das cláusulas 6.3.1, 9.1, 9.2, 18.1 do Contrato de Locação;
- (iii) caso a Locatária exerça a preferência estabelecida na cláusula 19.1 do Contrato de Locação;

- (iv) caso seja indeferido o registro dos CRIs pela CVM;
- (v) caso em 60 (sessenta) dias não seja obtida a classificação de risco mínimo equivalente ao *investment grade* pela Fitch Ratings;
- (vi) em caso não haja contratação de seguros contra danos físicos ao imóvel (“DFI”) objeto da locação ou de não alteração do beneficiário dos seguros contratados no Imóvel para a Securitizadora;
- (vii) não renovação anual do contrato de seguro com as características do contrato vigente, com indicação da Securitizadora como beneficiária do seguro;
- (viii) caso no prazo de 60 (sessenta) dias não seja concluída a auditoria legal da Locadora e do Imóvel, de forma satisfatória à Securitizadora; e
- (ix) caso seja verificada, na *due diligence*, pela Securitizadora a necessidade de apresentação, pela Locadora, de alguma declaração das partes ou aditamento de algum dos documentos lastro da emissão dos CRIs para o fim de formalizar adequadamente os documentos da operação, e esta necessidade não seja atendida pela Locadora no prazo de até 30 (trinta dias) contados de recebimento de notificação enviada pela Securitizadora para tal propósito, prorrogável por igual período na exclusiva hipótese de haver justificativa para não apresentação do documento.

A recompra dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer pelo seu saldo devedor conforme estabelecido nos Contratos de Locação e em até 2 (dois) dias da data em que for verificada alguma das situações ensejadoras da recompra. Sem prejuízo da imediata execução das garantias prevista neste Contrato, caso a Cedente deixe de efetivar a recompra dos Créditos Imobiliários no prazo de 2 (dois) dias úteis, a Cedente incorrerá no pagamento de multa de até 2% (dois por cento) do valor dos respectivos dos Créditos Imobiliários, além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, enquanto perdurar a mora na efetivação da recompra.

Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente poderá optar pela recompra voluntária dos Créditos Imobiliários, parcial ou integral, devendo, nesta hipótese, notificar a Securitizadora, com no mínimo 45 dias de antecedência. A título de indenização pela recompra voluntária, a Cedente arcará com multa indenizatória, nos seguintes termos:

- (a) antes de completado um ano entre a data da cessão e data do evento de recompra, a multa indenizatória será equivalente à 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs;
- (b) antes de completado dois anos entre a data de cessão e a data do evento de opção de recompra, a multa indenizatória será equivalente à 1,50% (um e meio por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs;
- (c) antes de completado três anos entre a data de cessão e a data do evento de recompra, a multa indenizatória será equivalente à 1% (um por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs.

2.3.4. CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DO IMÓVEL

A Securitizadora, na qualidade de Fiduciária e a BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda., na qualidade de Fiduciante, celebraram em 12 de abril de 2010, o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, por meio do qual foi constituída a garantia real, tendo por objetivo assegurar que a Securitizadora receba a integral satisfação das obrigações assumidas pela Fiduciante no âmbito dos respectivos Contratos de Cessão. A garantia fiduciária vigorará até a integral liquidação dos CRIs. Assim, para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Partes declararam que o valor dos Créditos objeto da Cessão de Créditos (Dívida Garantida) foi de R\$ 40.206.000,00 (quarenta milhões, duzentos e seis mil reais).

Ainda, a Fiduciante obrigou-se a providenciar o registro do presente contrato no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contado da assinatura deste instrumento no Ofício de Registro de Imóveis. Caso a Fiduciante não efetue o correspondente registro, ficará a Fiduciária investida de todos os poderes para tanto necessários, na qualidade de procuradora, que não eximirá a Fiduciante, todavia, do cumprimento das obrigações por ela acima assumidas.

Sendo que a garantia fiduciária abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações e vigorará até que a integral liquidação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Pelo contrato, foi definido o processo de execução da garantia, conforme rito previsto na Lei 9.514/1997. Para no caso de descumprimento de quaisquer Obrigações Garantidas, no todo ou em parte pelo Fiduciante. O qual será intimado a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, o valor correspondente à Dívida Garantida, somado ao valor das penalidades e demais encargos contratuais e/ou legais, inclusive tributos, contribuições condominiais, além das despesas com a cobrança e de intimação. Inclusive, as partes desde já convencionam que o valor do Imóvel para fins de leilão é R\$ 67.010.000,00 (sessenta e sete milhões e dez mil reais).

2.3.5. TERMO DE SECURITIZAÇÃO

Para emissão pública dos CRIs foi desenvolvido o Termo de Securitização, cujos principais termos e condições estão descritos na Seção “Introdução - Informações Relativas à Oferta - Características da Oferta e dos CRIs”.

O Termo de Securitização foi registrado na Instituição Custodiante, em consonância com o disposto no art. 23, parágrafo único, da Lei 10.931, ficando a Securitizadora dispensada da averbação do Termo de Securitização no Cartório de Registro de Imóveis.

O Termo de Securitização encontra-se anexo ao presente Prospecto na Seção “Anexos”.

2.3.6. CONTRATO DE AGENTE FIDUCIÁRIO

Objeto do Contrato

O Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário foi celebrado entre a Brazilian Securities e a Oliveira Trust DTVM S/A, em 05 de dezembro de 2000, tendo por objeto a prestação de serviços de agente fiduciário da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities, para os CRIs emitidos sob regime fiduciário, constituídos nos termos da Lei 9.514/97. O Contrato de Agente Fiduciário foi registrado no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, em 30/01/2001, microfilmagem nº 798771. Suas principais cláusulas e condições encontram-se descritas abaixo e o inteiro teor do contrato pode ser consultado no Anexo IV do presente Prospecto.

Da Remuneração

O Agente Fiduciário, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem nos termos da lei e do Termo, receberá:

- a) uma parcela de implantação de serviços equivalente a 2 (duas) parcelas semestrais antecipadas, para o primeiro Termo de Securitização da 1ª emissão de CRIs pela Securitizadora, e uma parcela equivalente ao valor de uma parcela semestral antecipada, para os demais Termos de Securitização a serem celebrados, paga integralmente antes do início de cada implantação do serviço;
- b) parcelas semestrais de R\$ 4.182,67 (quatro mil, cento e oitenta e dois reais e sessenta e sete centavos) por Termo de Securitização celebrado, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização. A data base do valor acima é fevereiro de 2010. As remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso.
- c) As parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas “pro-rata die” se necessário;
- d) as remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora ou aos Investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora;
- e) no caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o

Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares do CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares do CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares do CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares do CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em atraso com relação ao pagamento do CRI desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares do CRI para cobertura do risco da sucumbência;

- f) as remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

Das Obrigações e Responsabilidades do Agente Fiduciário

Incumbe ao Agente Fiduciário, além dos deveres previstos em lei ou em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e observado o disposto nos itens 5.2. e 5.3. do Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidor(es), empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidor(es), bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- c) exercer a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo, na hipótese de (i) insolvência da Securitizadora, (ii) descumprimento de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 (trinta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico no Termo, hipótese em que tal prazo prevalecerá e (iii) o não pagamento das obrigações, juros e remuneração dos CRIs, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo.
- d) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) convocar assembléia geral dos Investidor(es) para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- f) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
- h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, nos CRIs e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros dos Créditos Imobiliários e deste Termo de Securitização, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- i) exercer, especialmente quanto ao controle da efetividade e realização de garantias previstas na cláusula 4.1. do Termo, constituídas em favor dos Investidor(es), a seguinte atribuição:
 - i.1) acompanhar mensalmente, através de gestões junto à Securitizadora e do relatório que lhe for disponibilizado pela Securitizadora, diretamente ou através de prepostos que vier a indicar, o

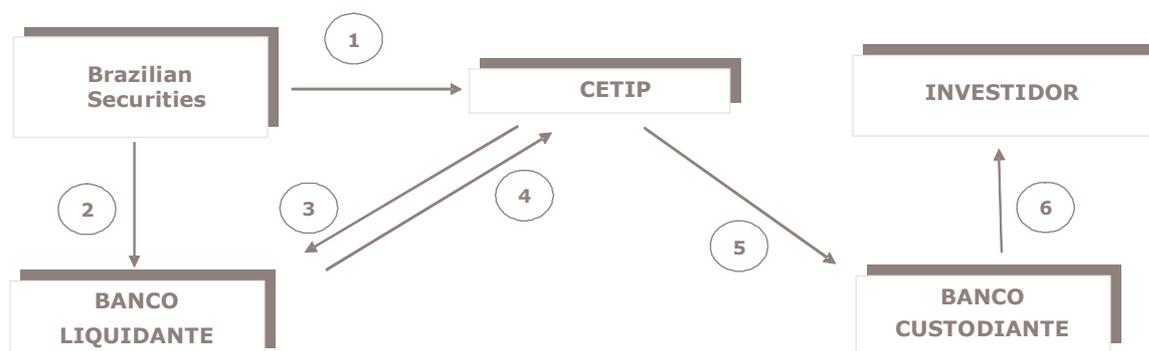
andamento do processo de modificação dos Créditos individualizados no Anexo I, conforme previsto neste Termo, especialmente quanto ao nível de inadimplência do Locatário, bem como o andamento detalhado de seu fluxo;

- j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Securitizadora, que será realizada às expensas da Securitizadora;
- k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidor(es), na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - k.1) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo;
 - k.2) eventuais Modificações dos Créditos Imobiliários;
 - k.3) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRIs vencerem antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no presente Termo;
 - k.4) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos deste Termo e dos CRIs;
- l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário.
- m) notificar os Investidor(es) e a Agência de *Rating*, se houver, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Securitizadora;
- n) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, na Instituição Custodiante dos Créditos Imobiliários e Garantias a elas vinculadas, bem como do desbloqueio das CCI's junto à Cetip;
- o) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRIs, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora.
- p) acompanhar e analisar: (i) a indicação de prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração dos Créditos Imobiliários; (ii) a formalização das cessões de Créditos Imobiliários em substituição aos atuais, quando for o caso. A formalização da cessão retro indicada deverá ser previamente informada ao Agente Fiduciário. O(s) Investidor(es) serão comunicados da substituição do prestador de serviços pelo Agente Fiduciário.

2.4. Fluxograma do Pagamento Mensal das Remunerações dos CRIs

2.4.1. Procedimento para liquidação mensal dos CRIs

Dinâmica dos Pagamentos



1. 2 (dois) dias antes do evento, a Securitizadora comunica à CETIP os valores a serem pagos aos titulares de CRIs;
2. A Securitizadora disponibiliza os recursos na conta corrente;
3. No dia do evento, a CETIP envia arquivo ao banco liquidante da Emissora, informando os valores que serão debitados da conta corrente da Emissora;
4. Os recursos serão enviados à CETIP;

5. Os recursos serão creditados no banco custodiante do Investidor, que é responsável pela retenção dos impostos devidos; e
6. Os recursos são disponibilizados na conta corrente do Investidor.

3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRIS

3.1. Origem dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários que fazem lastro à Emissão são provenientes dos Contratos de Locação de Imóvel Comercial, cujos contratos encontram-se resumidos na seção 2.3.1. deste Prospecto.

3.2. Identificação dos Créditos Imobiliários

São emitidas 02 (duas) Cédulas de Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, emitidas sem garantia real, totalizam o montante de R\$ 75.594.484,66 (setenta e cinco milhões, quinhentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e sessenta e seis centavos), valor este calculado aplicando-se o desconto da taxa de 10,5000% a.a. sobre os aluguéis vincendos, na Data de Emissão. As CCIs representam, individualmente, cada um dos Contratos Imobiliários, e têm as seguintes características:

Nº: 01 - Valor Total do Crédito: R\$ 22.342.762,98

Locatário: DHL Logistics (Brazil) Ltda

Endereço: Rua Pedro de Alcântara Meira, 1.101 – Boqueirão – Fazenda Velha – Araucária - PR

Nº da Matrícula: 33.713

Cartório: Ofício de Registro de Imóveis de Araucária - PR

Contrato: Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças

Assentamento: Dispensada o registro da CCI no cartório de registro de imóveis, uma vez que o crédito foi emitido sem garantia real nos termos do artigo 18 § 5º da Lei 10.931/04.

CCI Nº: 001

Série da CCI: BRP3

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM. S/A

Ambiente de Negociação: Cetip

Data de Vencimento: 31/05/2013

Forma de pagamento: 37 (trinta e sete) parcelas mensais no valor de R\$ 704.497,86 (setecentos e quatro mil, quatrocentos e noventa e sete reais e oitenta e seis centavos), com vencimento no 5º dia útil do mês subsequente ao vencido, com reajustes anuais, pelo IGP-M (FGV), ou outro em sua substituição. Data Base: Janeiro/2010

Nº: 02 - Valor Total do Crédito: R\$ 53.251.721,68

Locatário: BR Properties S/A, empresa com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1.502, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.751/0001-49.

Endereço: Rua Pedro de Alcântara Meira, 1.101 – Boqueirão – Fazenda Velha – Araucária - PR

Nº da Matrícula: 33.713

Cartório: Ofício de Registro de Imóveis de Araucária - PR

Contrato: Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial com Cláusula Suspensiva e Outras Avenças

Assentamento: Dispensado o registro da CCI no cartório de registro de imóveis, uma vez que o crédito foi emitido sem garantia real nos termos do artigo 18 § 5º da Lei 10.931/04.

CCI Nº: 002

Série da CCI: BRP3

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM. S/A

Ambiente de Negociação: Cetip

Data de Vencimento: 30/04/2020

Forma de pagamento: parcela única com vencimento em 30/04/2020, com reajustes anuais, pelo IGP-M (FGV), ou outro em sua substituição. Data Base: Janeiro/2010. A forma de pagamento poderá ser alterada para refletir as mesmas características da CCI acima identificada, caso se implemente a condição suspensiva, conforme descrita no item 2.3.1.

3.2.1. A DHL Logistics (Brazil) Ltda

A DHL Logistics (Brazil) Ltda é uma empresa da DHL International, uma das principais empresas de remessas globais do mundo, fundada nos Estados Unidos da América há quase 40 anos, tendo uma rede que cobre mais de 220 países e cinco continentes, e oferece soluções de entregas ponta-a-ponta para seus clientes, de entregas internacionais a remessas locais. A DHL International é líder de mercado da indústria internacional de logística e frete expresso.

A DHL Logistics (Brazil) Ltda é atualmente líder de mercado na indústria de transporte aéreo, expresso internacional e de logística, oferecendo serviços de envio de remessas express, aéreas e marítimas, transporte terrestre, soluções de logística de contratos, bem como serviços de correio internacional,

3.2.2. A Cedente e a BR Properties

A BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1.502, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.443.000/0001-30, é uma empresa controlada pela BR Properties S.A., conforme organograma abaixo.

A BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda., tem como objeto social: (a) a aquisição, locação, sub-locação e venda de imóveis comerciais próprios; (b) arrendamento dos empreendimentos adquiridos e; (c) participação em sociedades, associações, fundos de investimento imobiliário ou fundos de investimento em participações. Para esta empresa esta é a primeira experiência em operação de securitização, diferentemente da sua controladora BR Properties S.A., já teve outras emissões com a Emissora no montante de R\$ 263 milhões, referente às Séries 79,133 e 134.

A BR Properties S.A, é uma empresa constituída sob as leis brasileiras, possui registro de companhia aberta, desde 4 de janeiro de 2004, sob o n.º 19925 na CVM. É inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.977.751/0001-49, e tem sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1.502. Foi constituída em 26 de maio de 2004, sob a denominação social de Itarema S.A., como resultado de uma cisão parcial da empresa Cabinda, que tinha por objeto social a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista ou em consórcios, no País ou no exterior. Em 11 de dezembro de 2006 ocorreu a cisão parcial da Itarema, com a transferência de parcelas de seu patrimônio líquido para quatro novas sociedades, tendo sido mantido o mesmo objeto social para as quatro novas sociedades. A operação de cisão teve como objetivo a segmentação dos investimentos da Itarema, proporcionando maior eficiência operacional, sem a descontinuidade de suas atividades dela.

Em 22 de dezembro de 2006, ocorreu a alteração da denominação para BR Properties S.A., do objeto social e do Estatuto Social, além do ingresso de novos acionistas. O objeto social da companhia ficou assim estabelecido: (i) a compra, venda e incorporação de imóveis comerciais prontos ou a construir; (ii) a administração de imóveis próprios ou de terceiros; e (iii) o arrendamento, exploração comercial, locação e sub-locação de imóveis comerciais próprios ou de terceiros, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*). As atividades sociais deverão ser realizadas unicamente em imóveis comerciais, frações de imóveis comerciais, terrenos ou em frações de terrenos, todos localizados no país, principalmente edifícios e andares comerciais e de escritórios, lojas de varejo e armazéns. É vedada de adquirir, participação, direta ou indireta, ou administrar shopping centers. As aquisições são feitas por meio das Controladas. Adicionalmente, exclusivamente para consecução do objeto social, pode deter ações ou quotas de sociedades ou associações ou fundo de investimentos imobiliários. Não é obrigada a deter qualquer ativo durante qualquer período de tempo, podendo vender os referidos ativos quando entender estar em conformidade com os seus interesses.

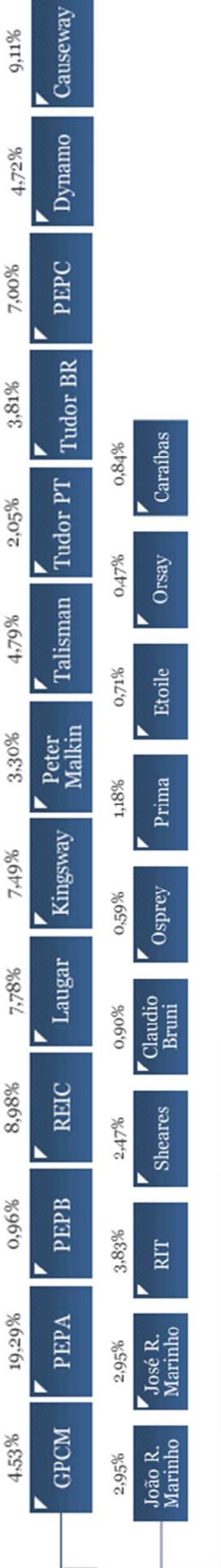
Resumo dos principais investimentos realizados pela empresa:

- Em 16 de abril de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR I, todos os andares do KPMG Tower;
- Em 25 de maio de 2007, adquiriu, por meio de nossa controlada BRPR II, todos os andares do Edifício Comercial Plaza Centenário;
- Em 29 de maio de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR II, o blocos 2,3,5 e 6 do Condomínio Panamérica Park;
- Em 17 de julho de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR III, finalizamos a aquisição de todos os andares do Edifício Glória;

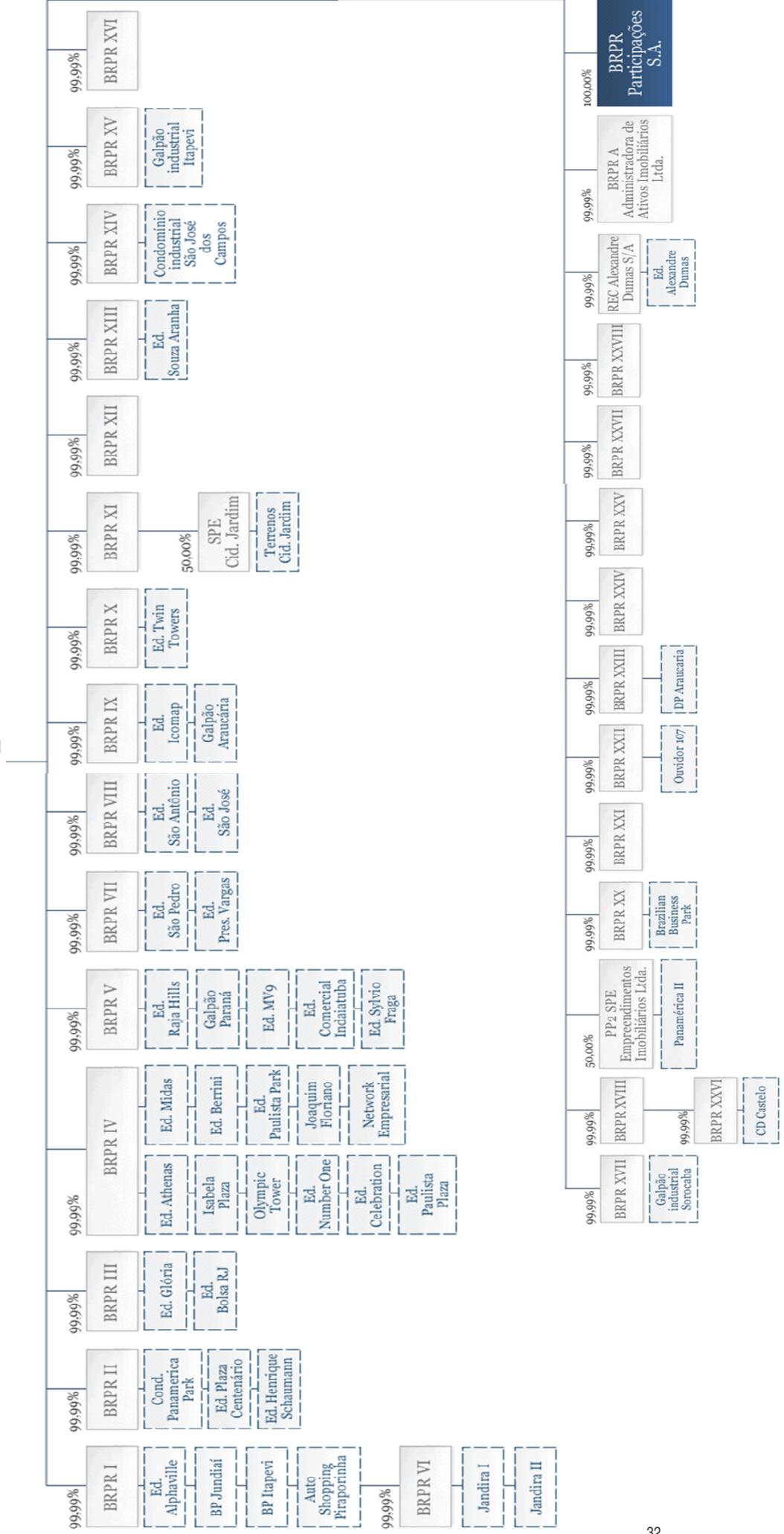
- Em 31 de julho de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR I, finalizou a compra de um portfólio de imóveis comerciais contendo um prédio de escritório, o Edifício Visanet, quatro galpões industriais, uma loja de automóveis, a Autoshopping Piraporinha, bem como a compra das quotas da DVR V, proprietária dos imóveis Edifício Vetco e o Interfile;
- Em 2 de agosto de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR III, todos os andares do Edifício Generali São Paulo;
- Em 27 de agosto de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR III, dois andares do Edifício Bolsa RJ;
- Em 31 de agosto de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR IV, um portfólio completo, com os seguintes imóveis: Edifício Number One, Edifício Edifício Midas, Edifício Olympic Tower, Edifício Network Empresarial, Edifício Paulista Park, Edifício Isabella Plaza, Edifício Berrini, Flat George V, Joaquim Floriano, Edifício Paulista Plaza, Edifício Celebration e Edifício Athenas
- Em 3 de setembro de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR IX, todos os andares do Edifício Icomap;
- Em 12 de setembro de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR IV, todos os andares do Edifício Athenas;
- Em 28 de setembro de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR VII, todos os andares do Edifício Presidente Vargas e Edifício Avaya.
- Em 14 de novembro de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR II, todos os andares do Edifício Henrique Schaumann.
- Em 3 de dezembro de 2007, firmou um Compromisso de Compra e Venda com o Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty, administrado pelo Banco Ourinvest S.A., pelo qual se comprometeu a comprar cinco imóveis comerciais localizados no Rio de Janeiro- RJ, Belo Horizonte- MG, Indaiatuba- SP e São José dos Pinhais-PR.
- Em 19 de dezembro de 2007, emitiu 87.278.150 novas ações ordinárias pelo preço de aproximadamente R\$ 3,093932, no montante total de R\$ 270.032.700,00.
- Em 17 de janeiro de 2008, adquiriu dois edifícios de escritórios na cidade de São Paulo, o Edifício Birmann 23 e o Edifício Santo Antônio, localizados na Rua Verbo Divino.
- Em 31 de janeiro de 2008, adquiriu o Edifício Egídio de Souza, localizado na Av. Alfredo Egídio de Souza Aranha na cidade de São Paulo, e o galpão industrial Araucária localizado no estado do Paraná.
- Em 18 de fevereiro de 2008, adquiriu um complexo industrial, o Condomínio Industrial São José dos Campos, localizado da Rodovia Presidente Dutra, no Estado de São Paulo.
- Em 8 de maio de 2008, adquiriu o Galpão Industrial Itapevi, que atualmente está locado para a Trisoft.
- Em 4 de agosto de 2008, adquiriu o Galpão Industrial Sorocaba, localizado na cidade de Sorocaba/SP, e atualmente está locado para a Tecsis.
- Em 11 de dezembro de 2008, adquiriu o Edifício Twin Towers, localizado na cidade de Belo Horizonte/MG, que atualmente está locado pra o Tribunal de Justiça de Minas Gerais.
- Em 30 de abril de 2009, vendeu o Edifício Comercial KPMG Tower, que foi adquirido pela empresa em 2007.
- Em 2 de outubro de 2009, adquiriu 100% das cotas da MGM Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda que é a proprietária de um imóvel comercial localizado na região de Itapevi. Este imóvel atualmente está locado para a Farma Logística.

3.2.2.1 Estrutura societária da BR Properties

A estrutura societária completa e demais informações da BR Properties encontra-se no site da empresa: http://www.brpr.com.br/A_EMPRESA/ESTRUTURA_SOCIETÁRIA.



BRProperties



Depósito de Armazenagem, distribuição - Araucária



Localização

Rua Pedro de Alcântara Meira, 1.101 – Boqueirão – Fazenda Velha – Araucária - PR
Nº da Matrícula: 33.713 - Ofício de Registro de Imóveis de Araucária - PR

Dados sobre o empreendimento

Descrição Geral do empreendimento:

Complexo industrial contendo as seguintes edificações: guarita, galpão, prédio de administrativo com refeitório, vestiário, copa, salas, escritórios e lavabos. Os galpões apresentam estrutura de concreto com cobertura em estrutura de concreto e telhas metálicas, com fechamentos laterais em telha metálica e bloco de concreto.

Prédio Administrativo

Tipo: Escritórios **No de Pavimentos:** 01 **Padrão Construtivo:** Médio
Dependências Internas: Refeitório, vestiário, copa, salas, escritórios e lavabos
Idade Aparente: 5 anos **Estado de Conservação:** Entre Novo e Regular
Piso: Cerâmico, carpet, porcelanato, granitina e vinílico
Paredes: Alvenaria com pintura
Forro: Gesso, isopor e madeira
Esquadria: Alumínio

Refeitório

Tipo: Salão **No de Pavimentos:** 01 **Padrão Construtivo:** Médio
Dependências Internas: Refeitórios contendo cozinha, bwc e salão de almoço.
Idade Aparente: 5 anos **Estado de Conservação:** Entre Novo e Regular
Piso: Cerâmica
Paredes: Alvenaria com pintura
Forro: Isopor
Esquadria: Alumínio

Galpões

Tipo: Barracão **No de Pavimentos:** 01 **Padrão Construtivo:** Médio
Dependências Internas: Barracão Livre
Idade Aparente: 3 anos **Estado de Conservação:** Entre Novo e Regular
Piso: Industrial de concreto
Paredes: Telha metálica e bloco de concreto
Forro: Telha metálica
Esquadria: Alumínio

3.3. Informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza

As informações constantes do quadro abaixo decorrem da análise das Carteiras de Créditos adquiridas e geridas pela Securitizadora.

Características	2006	2007	2008	2009
Quantidade de Emissões	0	3	8	9
Volume das Emissões ¹	0	165	265	294
Inadimplência	0%	0%	0%	0%
Pré-pagamento	0%	0%	0%	0%
Perdas	0%	0%	0%	0%

Metodologia:

Volume R\$: Volume inicial dos CRIs corrigido mensalmente pelo índice dos Contratos

% Inadimplência: Porcentagem de Inadimplência em relação aos CRIs

% Pré-pagamento: Porcentagem de Pré-pagamentos em relação aos CRIs

% Retomadas: Porcentagem de retomadas em relação aos CRIs

% Perdas: Porcentagem de perdas contabilizadas pelas carteiras.

A forma de cálculo da inadimplência é feita através saldo devedor do mutuário em atraso em relação ao saldo do CRIs atualizados. Já a de Pré-pagamentos é o número de créditos em que ocorreu o pré-pagamento em relação à quantidade de créditos que fizeram o lastro dos CRIs na data de emissão. A porcentagem de imóveis retomados foi realizada da seguinte forma: o número total de créditos retomados sobre o total inicial de créditos dos CRIs. As perdas contabilizadas foram calculadas considerando-se o somatório das perdas realizadas dos imóveis retomados, sobre o saldo devedor total das carteiras, tomando-se por base os meses de abril de cada ano.

Análise dos Eventos de Inadimplência, Perdas e Pré-Pagamentos no Fluxo de Caixa dos CRIs:

O fluxo de caixa dos CRIs e seu conseqüente pagamento está diretamente associado ao pagamento dos Créditos Imobiliários, desta forma a ocorrência de eventos de Inadimplência, Pré-pagamentos e Perdas decorrentes do processo de retomada do imóvel, alteram o cronograma de pagamento dos CRIs e conseqüentemente afetam a sua remuneração. Para os créditos imobiliários oriundos de locação em que a Securitizadora tem em seu patrimônio separado a estatística de Inadimplência, Perdas e Pré-Pagamentos é nula.

3.4. Modificações dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá promover alterações nos Contratos, e conseqüentemente nas CCI(s) que lastreiam os CRIs, em virtude de (i) transferências ou sub-rogações, (ii) renegociações, (iii) termos aditivos, (iv) acordos, ou (v) alteração do índice de correção monetária, prazo de financiamento, taxa de juros, caso venha a ocorrer, e

¹ Valores de Emissão dos CRI em R\$ milhões

desde que tais modificações não venham a impactar negativamente a remuneração dos CRIs, devendo informar tais Modificações ao Agente Fiduciário.

3.5. Eventos de Liquidação ou Amortização Antecipada Relacionados aos Créditos Imobiliários

Os Contratos poderão ser objeto de liquidação ou amortização antecipada, nas duas situações descritas abaixo, e que prejudicará a expectativa de rentabilidade dos CRIs, posto que com a liquidação antecipada, a remuneração dos juros e atualização monetária originalmente esperada deixarão de serem pagos com a devolução dos recursos em prazo menor que o originalmente estabelecido.

- a) caso a BRPR XXIII seja obrigada a recomprar os Créditos nas seguintes situações: (i) a inadimplência no pagamento dos aluguéis do Imóvel; (ii) caso por qualquer razão, seja modificado o fluxo da presente cessão de créditos, inclusive mas não exclusivamente em relação às hipóteses das cláusulas 6.3.1, 9.1, 9.2, 18.1 do Contrato de Locação; (iii) caso a Locatária exerça a preferência estabelecida na cláusula 19.1 do Contrato de Locação; (iv) caso seja indeferido o registro dos CRIs pela CVM; (v) caso em 60 (sessenta) dias não seja obtida a classificação de risco mínimo equivalente ao *investment grade* pela Fitch Ratings ; (vi) em caso não haja contratação de seguros contra danos físicos ao imóvel (“DFI”) objeto da locação ou de não alteração do beneficiário dos seguros contratados no Imóvel para a Securitizadora; (vii) não renovação anual do contrato de seguro com as características do contrato vigente, com indicação da Securitizadora como beneficiária do seguro; (viii) caso no prazo de 60 (sessenta) dias não seja concluída a auditoria legal da Locadora e do Imóvel, de forma satisfatória à Securitizadora; e (ix) caso seja verificada, na *due diligence*, pela Securitizadora a necessidade de apresentação, pela Locadora, de alguma declaração das partes ou aditamento de algum dos documentos lastro da emissão dos CRIs para o fim de formalizar adequadamente os documentos da operação, e esta necessidade não seja atendida pela Locadora no prazo de até 30 (trinta dias) contados de recebimento de notificação enviada pela Securitizadora para tal propósito, prorrogável por igual período na exclusiva hipótese de haver justificativa para não apresentação do documento.
- b) caso a BRPR XXIII opte pela recompra voluntária dos Créditos, parcial ou integral, nos termos do Contrato de Cessão.

4. INFORMAÇÕES SOBRE A OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

As principais características da presente oferta encontram-se descritas no item 2.1. “Características da Oferta”, página 08.

4.1. Identificação de administradores, consultores e auditores

Securitizadora: Brazilian Securities Companhia de Securitização

Emissora dos CRIs
At. Sr. Fernando Pinilha Cruz
Avenida Paulista, 1728 – 7º andar
Cerqueira César – São Paulo – SP
CEP: 01310-919
Tel.: (11) 4081-4477
Fax: (11) 4081-4652
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br
www.bfre.com.br

Agente Fiduciário: Oliveira Trust DTVM S.A.

Agente fiduciário da presente oferta, tendo como uma das principais atribuições representar a comunhão dos interesses dos investidores
At. Sr. José Alexandre de Costa Freitas
Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205
Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ

CEP: 22640-100
Tel.: (21) 2493-7003
Fax: (21) 2493-4746
E-mail: agente@oliveiratrust.com.br
www.oliveiratrust.com.br

CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos

Instituição responsável pela custódia escritural dos CRIs ofertados
Avenida República do Chile, 230 – 11º andar
Rio de Janeiro, RJ
Rua Líbero Badaró, nº 425, 24º andar.
São Paulo – SP – Departamento: Valores Mobiliários
www.CETIP.com.br

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Autarquia responsável por autorizar e conceder o registro da presente oferta
Rua Sete de Setembro, 111 -2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º Andares
CEP - 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (21) 3233-8686
www.cvm.gov.br

Empresa Administradora:

Efetuará a cobrança e acompanhamento dos Créditos da presente oferta
Brazilian Securities Companhia de Securitização
At. Sr. Fernando Pinilha Cruz
Avenida Paulista, 1.728 – 7º andar.
Cerqueira César – São Paulo – SP - CEP: 01310-919
Tel.: (11) 4081-4477
Fax: (11) 4081-4652
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br
www.bfre.com.br

Instituição Custodiante:

Efetuará custódia e acompanhamento das CCIs, bem como será responsável pela instituição do regime fiduciário da presente oferta

Oliveira Trust DTVM S.A.

Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205
Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ
CEP: 22640-100
Tel.: (21) 2493-7003
Fax: (21) 2493-4746
www.oliveiratrust.com.br

Empresa de Escrituração dos CRIs:

Efetuará a escrituração dos CRIs

Banco Bradesco S.A.

At: Sr. José Donizetti de Oliveira
Avenida Yara, s/n
Cidade de Deus - Osasco – SP
CEP: 06029-900
www.bradesco.com.br

4.2. Procedimentos de Cobrança e Pagamentos dos Créditos

Caberá à Securitizadora a cobrança dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos Imobiliários. Os serviços a serem desenvolvidos pela Securitizadora na administração dos Créditos Imobiliários compreendem:

Cobrança: Emissão e encaminhamento das informações à rede bancária nacional para o processamento dos boletos de pagamento relativos às prestações semestrais devidas pelo Locatário em razão do Contrato

Imobiliário, com base nas condições efetivamente contratadas, bem como o acompanhamento das respectivas baixas.

O pagamento referido neste item será efetuado pelo locatário através da rede bancária nacional diretamente na Conta da Emissão, de titularidade da Securitizadora, ficando esta responsável pelo pagamento aos Investidores.

Relatórios: Elaboração e envio ao Agente Fiduciário de relatórios mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento do Crédito Imobiliário sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos, volume de inadimplência e saldo devedor.

Alterações Contratuais: Cadastramento de eventuais alterações dos Contratos Imobiliários, decorrentes de transferências ou sub-rogações, renegociações, termos aditivos, acordos, ou alterações na legislação própria do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário.

Qualquer alteração nos termos e condições dos Contratos Imobiliários, deverão contar com a expressa anuência da Securitizadora dando esta, posteriormente, ciência ao Agente Fiduciário.

Guarda e Manutenção da Documentação: Guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle em decorrência da administração do Crédito Imobiliário.

4.3. Procedimentos da Securitizadora em relação à inadimplência dos créditos imobiliários

Conforme disposto no Contrato de Cessão e , a Securitizadora

Cobrança do Crédito Imobiliário em Curso Anormal: Caso verifique-se a falta de pagamento de qualquer das parcelas devidas no Contrato Imobiliário a Securitizadora, adotará os seguintes procedimentos:

- D+01: Verificada a falta de pagamento da parcela, a Securitizadora telefonará ao Locatário para verificar o motivo do atraso e solicitar que o pagamento seja efetuado em até D+01 e também notificará à Coobrigada do atraso ocorrido;
- D+02: Persistindo a inadimplência, a Securitizadora poderá requerer da Coobrigada o pagamento da parcela devida;
- D+30 Persistindo o inadimplemento. A Securitizadora poderá executar qualquer das garantias vinculadas ao Termo, inclusive a alienação fiduciária dos Imóveis.

4.3.1. No caso da execução da alienação fiduciária do Imóvel, uma vez na posse dos imóveis, a Securitizadora providenciará a re-avaliação do imóvel e a sua comercialização, através da realização de leilões ou através de contratação de corretores de imóveis.

4.3.2. Quando da efetiva venda do imóvel, a Securitizadora providenciará a amortização do CRI. Caso o valor de venda seja inferior ao valor devido ao Patrimônio Separado, os prejuízos decorrentes desta venda serão arcados pelo Patrimônio Separado.

4.4. Critérios de substituição dos Prestadores de Serviço

a. Agente Fiduciário

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

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

2 - A assembléia dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRIs emitidos e subscritos;

3 - Aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRIs, em assembléia de Investidores, especialmente convocada para esse fim;

4 - A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no art. 4º da Instrução CVM 28/1983;

5 - A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros;

6 - O Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data do registro do Termo de Securitização na CVM, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRIs;

7 - O Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante no contrato, fixada para o Agente Fiduciário substituído;

8 - O Agente Fiduciário substituído deverá comunicar imediatamente a substituição aos Investidores, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como por carta com aviso de recebimento a cada detentor de CRIs, às expensas da Emissora.

A publicação descrita na alínea “8” acima será efetuada no jornal “O Dia – SP”, podendo a Emissora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos Investidores, alterar referido veículo.

O Agente Fiduciário deverá renunciar às suas funções, sob pena de ser destituído pela Emissora ou pela Assembléia de Investidores, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão de suas funções.

O Agente Fiduciário eleito em substituição, nos termos desta cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições do Agente Fiduciário Substituído e responsabilidades constantes da legislação aplicável e ao Termo de Securitização.

O Agente Fiduciário poderá ser destituído pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Investidores, por deliberação em Assembléia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Art. 13 da Lei nº 9.514/97, no respectivo contrato e no Termo de Securitização.

b. Auditores Independentes

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 308 de 14 de maio de 1999, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a cinco anos consecutivos e ainda, exigindo-se um intervalo mínimo de três anos para a sua recontração. Assim sendo, a Securitizadora tem por obrigatoriedade trocar o auditor independente a cada período de cinco anos.

c. Instituição Custodiante

A Instituição Custodiante poderá ser substituída nos casos de: (i) rescisão contratual determinada pela Securitizadora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) renúncia da Instituição Custodiante ao desempenho de suas funções nos termos previstos em Lei, e; (iii) comum acordo entre as partes.

Nestes casos, a contratação de uma nova instituição custodiante deverá ser feita com anuência dos investidores.

d. Banco Escriturador

O Banco Bradesco poderá ser substituído nos seguintes casos: (i) se o Banco falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada a autorização do Banco para execução dos serviços contratados; (iii) se a Securitizadora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, e; (iv) de comum acordo entre as partes.

Neste caso, a contratação de um novo banco escriturador deverá ser feita com anuência do Agente Fiduciário e dos Investidores.

e. CETIP

A CETIP poderá ser substituída por outra câmara de liquidação e custódia, por exemplo a CBLC, nos seguintes casos: (i) se a CETIP falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; (iii) a pedido dos Investidores.

4.5. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos com a distribuição dos CRIs serão utilizados para pagamento do preço da cessão dos Créditos Imobiliários.

4.6. Classificação de Risco

Os CRIs objeto desta Emissão foram objeto de análise pela Fitch Ratings Brasil Ltda, a qual atribuiu a nota BBB+(bra) a presente emissão, cujo relatório encontra-se no Anexo VIII ao presente Prospecto. A presente Emissão contará com acompanhamento anual durante o prazo dos CRIs, cujo relatório será disponibilizado no website da Securitizadora. Estes custos com classificação de risco serão arcados pelo Patrimônio Separado.

Caso os Investidores solicitem que a emissão em questão seja analisada por outra agência de risco, ou em forma e periodicidade diferente este custo adicional deverá ser arcado pelos Investidores.

4.7. Declarações

Declarações da Emissora

A Emissora declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414/04, exclusivamente para os fins do processo de registro da Emissão e da Oferta na CVM, através do Sr. Fernando Pinilha Cruz, Diretor de Relações com Investidores, signatário da declaração anexa a este Prospecto que:

- a) o Anúncio de Distribuição e Encerramento, e o presente Prospecto contêm, nas datas da publicação, as informações relevantes a respeito dos CRI's da Emissora, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades e outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta;
- b) o presente Prospecto foi preparado de acordo com os normativos em vigor; e
- c) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e concorrencial e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho da Companhia. Os potenciais investidores deverão conduzir suas próprias

investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

Declaração do Agente Fiduciário

Declaração do Agente Fiduciário sobre (i) a regularidade da constituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, conforme artigo 12, IX, da Instrução CVM 28/83, e (ii) a legalidade e ausência de vícios na Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto, conforme item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414/04.

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 12, IX, da Instrução CVM 28/83 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414/04, exclusivamente para os fins do processo de registro da Emissão e da Oferta na CVM, que: (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização e neste Prospecto são verdadeiras, consistentes corretas e suficientes, de modo a permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) as Garantias foram regularmente constituídos, observada a manutenção de sua eficiência e exequibilidade, com base nas informações, relativas ao 3º trimestre do exercício de 2007, divulgadas pela Comissão de Valores Mobiliários; (iii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no art. 10 da Instrução CVM 28/83.

4.8. Relacionamentos Societários, Negociais e Parcerias Comerciais entre os Participantes da Operação

4.8.1 Relacionamentos societários

No âmbito da operação, apenas existe relacionamento societário entre as empresas BR Properties e BRPR XXIII, que integram o mesmo conglomerado econômico-financeiro controlado pela BR Properties.

4.8.2 Relacionamentos negociais

Os relacionamentos verificados entre as empresas são estritamente comerciais, e contratados em condições normais de mercado. A BRPR XXIII e a BR Properties podem ceder créditos tanto para a Brazilian Securities como para empresas do mesmo grupo econômico que integra a Emissora, que também possuem dentre os seus objetos sociais, a atividade de aquisição de créditos imobiliários.

4.8.3 Relacionamentos decorrentes de parcerias comerciais

Após pesquisa realizada pela Securitizadora, junto às empresas envolvidas na operação não foi constatado nenhum relacionamento relevante decorrentes de parcerias comerciais entre as partes.

4.8.3.1 Detalhamento dos relacionamentos existentes entre os participantes da oferta

- 1) Relacionamentos BR Properties: a Securitizadora já adquiriu créditos e emitiu CRIs da série 79, 133 e 134 de aproximadamente R\$ 263 milhões, tendo por lastro contratos de compra e venda e de locação de imóveis comerciais. Além do relacionamento referente à cessão dos créditos, a Securitizadora não mantém com as empresas da BR Properties nenhum outro relacionamento comercial, inclusive que possa ser considerado relevante para o âmbito da oferta, nem possuem qualquer relação societária com quaisquer outras partes integrantes da oferta.
- 2) Relacionamentos Oliveira Trust (Agente Fiduciário e Instituição Custodiante): A Oliveira Trust, na qualidade de Agente Fiduciário e Instituição Custodiante possui com a Securitizadora relacionamento exclusivamente para a respectiva prestação de serviços, regidas pelos Contratos de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário, datado de 5/12/2000, com vigência até a integral liquidação dos CRIs, e do Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédulas de Crédito Imobiliário, firmado em 01 de abril de 2007, que se encontra registrado sob o nº 01155673 no 5º Cartório de Título e Notas de São Paulo. Atualmente, a Oliveira Trust DTVM figura como Agente Fiduciário em 252 operações no mercado.

Com a Securitizadora comparece como Agente Fiduciário de 155 séries no montante aproximado de R\$ 4 bilhões em CRIs emitidos, com custo médio por série de R\$ 5.200,00 por semestre. A Securitizadora e a Oliveira Trust não possuem exclusividade na prestação dos serviços. A Securitizadora se utiliza de serviços de outras empresas, bem como a Oliveira Trust presta serviços ao mercado e, inclusive, também para algumas empresas de nosso grupo. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e a Oliveira Trust. A Oliveira Trust presta serviço de agente registrador e custodiante de CCl's para as empresas da BR Properties.

- 3) Relacionamentos CETIP: A Securitizadora e a CETIP se relacionam estritamente no âmbito da prestação de serviços de custódia e negociação de títulos (CRIs e CCl's), não possuindo nenhum relacionamento além deste. A prestação destes serviços é regrada e precificada de acordo com as normas estabelecidas pela Cetip, sendo elas de acesso público através do site www.cetip.com.br. Até o ano de 2009 a CETIP custodiou 145 séries da companhia. A Securitizadora também utiliza serviços da CBLC como câmara de liquidação. Com a CBLC a Securitizadora custodiou cerca de 10 séries da companhia.

4.9. Outras informações relevantes

4.9.1. Informações sobre requisitos ou exigência mínima de investimento, bem como eventuais restrições à transferência dos CRIs

A presente oferta é direcionada a investidores qualificados, conforme no artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04 e demais investidores assim definidos em normativos da CVM, de forma que o valor nominal unitário destes certificados são de 1 milhão de reais. Ademais, os CRIs estão registrados na CETIP, e portanto a sua negociação ocorrerá por meio de sistema eletrônico, sendo portanto necessário que o investidor possua uma instituição liquidante ou uma corretora de valor que possa efetuar a negociação em seu nome, caso não seja participante do sistema da CETIP.

Da mesma forma, os CRIs só poderão ser negociados no mercado secundário, utilizando-se o sistema da CETIP, ou seja a venda destes certificados somente se viabilizará se o novo adquirente dos CRIs, também tiver uma instituição liquidante ou corretora de valor que possa realizar a transação.

4.9.2. Informações e descrição dos reforços de créditos e outras garantias existentes.

Para a presente oferta não há reforços de créditos, sendo que as únicas garantias são as informadas no item 2.1. ao presente Prospecto.

4.9.3. Utilização de instrumentos derivativos.

Para a presente oferta não há utilização de instrumentos derivativos.

5. FATORES DE RISCO

O investimento em CRLs envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRLs. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Cedente, ao Empreendimentos, aos Devedores dos créditos que lastreiam esta Emissão e aos próprios CRLs. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste prospecto e no Termo antes de tomar uma decisão de investimento.

5.1. Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico

Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras.

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IGP-M nos últimos anos vem apresentando oscilações, em 2007 ficou 7,75%, em 2008 subiu para 9,81%, já em 2009 acumulou índice negativo de -1,71%. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência.

Política Monetária

O Governo Federal influencia as taxas de juros praticadas na economia uma vez que estas se constituem um dos principais instrumentos de política monetária utilizado. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. A política monetária brasileira possui como função regular a oferta de moeda no país e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência.

Ambiente Macroeconômico Internacional

O valor dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras no mercado é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes, e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas brasileiras, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros.

Além disso, em resultado da globalização, não apenas problemas com países emergentes afetam o desempenho econômico e financeiro do país como também a economia de países desenvolvidos como os EUA interferem consideravelmente o mercado brasileiro.

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o

acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRIs da presente emissão.

5.2. Fator Relativo ao Setor de Securitização Imobiliária e a Securitizadora

Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514, que criou os CRIs, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de CRI nos últimos 3 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Cedente e da Emissora o que poderá gerar opiniões diversas caso os contratos da operação sejam questionados juridicamente, podendo levar a decisões equivocadas por parte do poder judiciário, afetando adversamente a presente operação.

Patrimônio de Afetação (MP 2.158-35)

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

Apesar de a Securitizadora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, por meio do Termo de Securitização, e ter por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Securitizadora, eventualmente venha a ter, poderão concorrer com os titulares dos CRIs sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRIs após o pagamento das obrigações da Securitizadora, com relação às despesas envolvidas na Emissão.

Riscos decorrentes da Emissora

A Companhia Securitizadora, opera no mercado desde 2000, a sua atuação como Securitizadora das emissões de CRIs depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM, e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à Companhia Aberta, sua licença poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas Emissões de CRIs.

5.3. Fatores Relacionados aos Créditos Imobiliários e aos devedores

Inadimplência do Devedor

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRIs depende do pagamento pelos Locatários dos Créditos Imobiliários representados pela CCI. Os Créditos Imobiliários representam créditos devidos pela Emissora contra o devedor, correspondentes aos saldos dos Contratos de Locação, que compreendem atualização monetária e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como, os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares dos CRIs, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRIs dos montantes devidos, conforme previsto neste Termo de Securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos Contratos de Locação, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos detentores dos CRIs. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Locatários poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização.

Risco de Revisão do Aluguel ou Modificação nos Contratos de Locação

Nos termos da Lei do inquilinato, a cada três anos os locatários poderão pleitear a revisão judicial do valor do aluguel para adequá-lo ao valor de mercado. Caso os aluguéis tenham seus valores revisados de maneira que sejam diminuídos, haverá uma redução do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar, total ou parcialmente, a capacidade de pagamento das obrigações sob os CRIs.

Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido no Contrato de Cessão, a Cedente tem a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, não haverá o a realização do Crédito Imobiliário, o que poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRIs, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Investidores.

Desvalorização do valor de mercado do Imóvel

O imóvel pode ter ser valor de mercado valorizado ou desvalorizado em função da alteração da infraestrutura da vizinhança, como por exemplo a construção de metrô, shoppings center, que podem valorizar o bairro, mas também pode ocorrer a instalação uma favela ou comércio que desvalorizem igualmente a vizinhança. Na situação de desvalorização do imóvel, no caso de retomada deste, o valor a ser recuperado na revenda do imóvel para pagamentos dos CRIs poderá ser inferior a dívida, de forma a faltar recursos para pagamento dos CRIs.

Retomada do Imóvel

O Contrato de Alienação Fiduciária prevê que em caso de inadimplência da Cedente, será executada a alienação fiduciária nos termos da Lei 9514/97. Infelizmente, a retomada do imóvel para que gere recursos financeiros para pagamento dos CRIs pode demandar tempo ou mesmo perda financeira em função dos ônus verificados com a retomada do imóvel e de seu processo de execução.

O Risco de Crédito das Locatárias pode afetar adversamente os CRI

Uma vez que a renda locatícia proveniente da exploração do Imóvel constitui a única fonte de recursos para o pagamento dos CRIs, existe a possibilidade dos Locatários deixar de arcar com as obrigações assumidas nos Contratos de Locação, em decorrência de fatores internos e/ou externos à elas, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRIs.

5.4. Fatores relacionados aos CRIs

Riscos Decorrentes da Destruição dos Imóveis

Caso o Imóvel seja objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento, ou outro fator que constitua impedimento às Locatárias de exercer suas atividades, apesar da existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente até que o Imóvel esteja em condições para as Locatárias exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis podem ser prejudicadas e conseqüentemente afetar o fluxo de pagamento dos aluguéis e conseqüentemente o pagamento dos CRIs.

Risco do resgate antecipado dos CRIs

Caso ocorra qualquer eventos que possa levar ao resgate antecipado dos CRIs, como por exemplo uma desapropriação do imóvel, a Securitizadora promoverá o resgate antecipado dos CRIs, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os Investidores poderão sofrer perdas financeiras no que tange a

não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como os Investidores poderão incorrer numa dificuldade de re-investimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRIs.

Risco da não Divulgação dos Demonstrativos Financeiros do Cedente e do Devedor

A Emissão foi estruturada utilizando-se a faculdade prevista no inciso II do parágrafo 4º do artigo 5º da Instrução CVM nº 414/2004, Desta forma, permite-se a Securitizadora a não apresentação das demonstrações financeiras do coobrigado e do devedor. Entretanto, a não divulgação das informações financeiras, bem como de parecer de auditores independentes constitui um risco aos investidores, uma vez que estes não saberão a situação patrimonial e financeira concreta do coobrigado e do devedor.

Risco da situação patrimonial e financeira dos originadores coobrigados

Uma vez que a cedente está coobrigada por força do Contrato de Cessão a recomprar os Créditos Imobiliários, os CRIs incorrem no risco de crédito da situação patrimonial e financeira da Cedente, já que, existe a possibilidade da Cedente deixar de arcar com as obrigações assumidas, em decorrência de fatores internos e/ou externos aos seus negócios. Ou seja, o coobrigado está exposto aos riscos inerentes às suas operações, e a não consecução de seu objeto social pode afetar negativamente a sua capacidade de honrar a recompra dos Créditos.

Riscos relativos a eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios, bem como o conjunto dos CRIs e os fluxos de caixa gerados.

Não obstante o imóvel relacionado ao crédito imobiliário tenha sido objeto de diligências jurídica por ocasião de sua contratação, ao longo do pagamento da dívida poderão ocorrer eventos relacionados ao imóvel, tais como a edição de novas leis, portarias ou regulamentos, que acarretem a limitação de utilização do uso do imóvel, alteração das regras de zoneamento ou, ainda, que a área onde se engasta o imóvel seja declarada de utilidade pública; seja objeto de tombamento ou mesmo desapropriada, sendo que todos estes eventos poderão afetar adversamente o crédito objeto da cessão, e assim poderão vir a prejudicar a capacidade de pagamento dos CRIs.

Alterações da Legislação Tributária

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas possuem isenção no pagamento de imposto de renda sobre rendimentos de CRIs. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs para os investidores.

Baixa Liquidez dos CRIs no Mercado Secundário

Atualmente, o mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRIs que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os CRIs poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRIs por todo o prazo da Emissão.

Além deste fator, o Investidor poderá encontrar dificuldades na alienação dos CRIs, em função de seu elevado valor unitário, o que pode afetar sua liquidez no mercado secundário.

Liquidação Financeira com base no Registro Provisório concedido pela CVM

A Emissora poderá liquidar financeiramente a Emissão, desde que com a anuência dos investidores, com base no registro provisório dos CRIs concedido pela CVM. Caso o registro definitivo não seja concedido por essa autarquia, a Emissora deverá resgatar antecipadamente os CRIs. Caso os valores decorrentes da

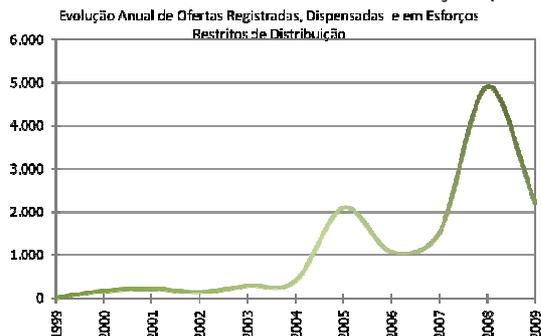
negociação dos CRIs tenham sido utilizados pela Emissora para outros fins não haverá disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

6. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A securitização de recebíveis imobiliários no Brasil tem se desenvolvido com extrema rapidez nos últimos anos.

Esse crescimento pode ser explicado pela necessidade de financiamento do setor imobiliário, aliado ao fato de tratar-se de uma opção atrativa de investimento. Os gráficos a seguir demonstram o mencionado crescimento, indicando o número de emissões públicas e volumes de 1999 até dezembro de 2009.

Crescimento do Mercado de Securitização (R\$ mil):



Fonte: CVM e Associação Nacional dos Bancos de Investimento (ANBID)

Volume de CRIs por Securitizadoras de 1999 a 2009:



Fonte: CVM e Associação Nacional dos Bancos de Investimento (ANBID)

Histórico

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como “a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor”.

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo

cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias utilizaram-se da securitização como parte de sua estratégia de financiamento.

A Lei 9514/97 fixou pela primeira vez no Brasil as regras e características de uma operação de securitização.

Securitização de Créditos Imobiliários

Nos termos da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário 9.514/97, securitização de créditos imobiliários é “a operação pela qual os créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante termo de securitização de créditos, lavrado por uma companhia securitizadora”.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação que atende, fundamentalmente, do ponto de vista do originador do crédito imobiliário, ao objetivo de obtenção de uma fonte alternativa de recursos, podendo oferecer vantagens mediante a redução da taxa de juros na tomada de empréstimos no mercado financeiro, e gerando fluxo de caixa.

Companhia Securitizadora

A securitização é efetuada por meio de companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras, constituídas sob a forma de sociedades por ações, que têm como objeto a aquisição e securitização dos créditos e a emissão e colocação dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado.

Regime Fiduciário

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário nº 9.514/97 contemplou a faculdade de adotar-se um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado regime fiduciário.

O regime fiduciário é uma espécie de garantia que consiste na formação, pelo termo de securitização, de patrimônio separado, o qual: (i) não está sujeito a qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora por mais privilegiados que sejam, mesmo em caso de insolvência, excetuando-se o disposto na MP 2158-35, como mencionado no item Fatores de Risco deste Prospecto; (ii) não pode ser objeto de garantia de operações da companhia securitizadora; e (iii) é destinado exclusivamente ao pagamento dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários. Em decorrência da afetação desse patrimônio, os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários são beneficiados na medida em que o risco de crédito do pagamento será, em regra, o risco dos devedores dos recebíveis imobiliários, e não o da companhia securitizadora.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

O regime fiduciário é instituído por meio da declaração unilateral da companhia securitizadora no respectivo termo de securitização.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

O certificado de recebíveis imobiliário é um título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que de um lado, compatibiliza-se com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade própria do mercado de valores mobiliários e a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

É considerado um valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, característica que lhe foi conferida pela Resolução nº 2.517, de 29 de junho de 1998 do Conselho Monetário Nacional.

Somente podem ser emitidos por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de CRI era regulada pela Instrução CVM nº 284, de 24 de julho de 1998, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM nº 284, somente era possível a distribuição de CRI cujo valor nominal fosse igual ou superior a R\$300.000,00.

Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM nº 414, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para os CRIs. A Instrução CVM nº 414 revogou a Instrução CVM nº 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. De acordo com a Instrução CVM nº 414, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

Dentre as disposições da Instrução CVM nº 414, com alterações dispostas na Instrução CVM 429 e 443 acerca da oferta pública, destacam-se as seguintes:

» nas distribuições de certificados de recebíveis imobiliários com valor nominal unitário inferior a R\$300.000,00, exige a instrução que os créditos que lastreiam a emissão (a) estejam sob regime fiduciário; (b) sejam originados de imóveis com “Habite-se” concedido pelo órgão administrativo competente e, além disso, deve ser respeitado o limite máximo de 0,5% dos créditos por devedor;

» se os créditos lastro dos certificados de recebíveis imobiliários forem decorrentes da aquisição ou promessa de aquisição de unidade imobiliária vinculadas às incorporações objeto de financiamento, para que seja concedido o registro deverá ser comprovada a constituição de patrimônio de afetação a que faz referência a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;

» é facultada a obtenção do registro provisório para a distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários se o seu valor nominal unitário for igual ou superior a R\$300.000,00. Porém, caso o pedido de registro definitivo não seja formulado até o 30º dia do mês subsequente ao da concessão do registro provisório, este último será automaticamente cancelado;

» o registro definitivo será cancelado se a companhia não proceder à formalização do termo de securitização ou não prestar garantia aos detentores dos certificados de recebíveis imobiliários, nos termos do artigo 7º, §5º da Instrução CVM nº 414; e

» é facultado o desdobramento dos certificados de recebíveis imobiliários 18 meses após a data do encerramento da oferta, de modo que o valor nominal unitário do certificado de recebível imobiliário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00, desde que observados os requisitos da Instrução CVM nº 414 e 442.

Os créditos imobiliários que lastreiam a emissão de CRI deverão observar o limite máximo de 20% (vinte por cento), por devedor ou co-obrigado. O percentual de 20% poderá ser excedido quando o devedor ou o co-obrigado: (i) tenha registro de companhia aberta; (ii) seja instituição financeira ou equiparada; ou (iii) seja sociedade empresarial que tenha suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior à data de emissão do CRI elaboradas em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e auditadas por auditor independente registrado na CVM, ressalvado o disposto no § 4º deste artigo.

Poderão ser dispensada a apresentação das demonstrações financeiras os CRIs que: (i) sejam objeto de oferta pública de distribuição que tenha como público destinatário exclusivamente sociedades integrantes do mesmo grupo econômico, e seus respectivos administradores, sendo vedada a negociação dos CRIs no mercado secundário; ou (ii) possuam valor unitário igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e sejam objeto de oferta pública destinada à subscrição por não mais do que 20 (vinte) investidores.

A oferta pública de distribuição de CRI será realizada com observância do disposto na Instrução CVM nº 400/03, sendo dispensada a participação de instituição intermediária nas ofertas públicas de distribuição de CRI para captação de importância não superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de Reais), ou que atendam ao disposto nos incisos I ou II do § 4º do art. 5º da Instrução.”

Termo de Securitização de Créditos

A emissão dos certificados de recebíveis imobiliários é realizada por meio de termo de securitização de créditos, que vincula os respectivos créditos imobiliários à série de títulos emitidos pela securitizadora. O termo de securitização é firmado pela securitizadora e o Agente Fiduciário, e deverá conter todas as características dos créditos, incluindo a identificação do devedor, o valor nominal do certificado de recebível imobiliário, o imóvel a que os créditos estejam vinculados, espécie de garantia, se for o caso, dentre outras.

Para os créditos imobiliários que sejam objetos de regime fiduciário, e que forem representados por CCIs, o termo de securitização deverá ser custodiado em ambas as Instituições Custodiantes.

Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras

As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R\$240.000,00 no ano), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (9%), Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS (0,65%) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS (4%), nos termos da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, art. 3º, §§ 5º a 9º, da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, art. 10, I, e da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003, art. 18.

Pelo disposto no artigo 3º, §8º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pelo artigo 2º da MP 2.158-35, as companhias securitizadoras podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de *spread*.

7. INFORMAÇÕES SOBRE A SECURITIZADORA

7.1. Informações Cadastrais da Securitizadora

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob nº 01875-9, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembléia Geral de Constituição realizada em 10/04/2000, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE n. 35.300.177.401, em sessão de 14/04/2000.

Diretor de Relações com Investidores

Fernando Pinilha Cruz

Telefone: 55.11.4081-4677

Fax: 55.11.4081-4652

E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br

www.braziliansecurities.com.br

Jornais nos quais Divulga Informações

As informações referentes à Securitizadora são divulgadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no DCI – Diário Comércio Indústria & Serviços.

Informações referentes a fatos e/ou atos de interesse aos detentores dos CRIs são publicados no Jornal O Dia São Paulo.

Web Site para informações aos Investidores

<http://www.bfre.com.br/braziliansecurities/default.asp>

7.2. Sumário da Securitizadora

Criada em 2000, com o objetivo de desenvolver o mercado brasileiro de securitização imobiliária, a Brazilian Securities é uma securitizadora independente.

No mesmo ano (2000), firmou um acordo com o IIC – Inter-American Investment Corporation, braço financeiro do BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento, por meio do qual se previu a aquisição de CRI de emissão da Brazilian Securities. Em função do sucesso desta parceria, a partir de 2001 houve uma ampliação da linha visando o desenvolvimento deste segmento do mercado de capitais no Brasil.

Até dezembro de 2009, o volume emitido de CRI pela Brazilian Securities foi de R\$ 3,6 bilhões.

A Securitizadora é uma das empresas da holding Brazilian Finance & Real State, composta ainda pelas plataformas Brazilian Mortgages, BM Sua Casa, e Brazilian Capital todas concebidas para proporcionar ao mercado soluções financeiras que fomentem o setor imobiliário. Devido ao desempenho da plataforma, empresas internacionais têm interesse em investir nas empresas, diretamente tornando-se acionista ou indiretamente, fornecendo linhas de créditos que capitalizam o grupo para alavancar seus negócios.

Dentre as linhas de crédito hoje existentes, a Securitizadora possui linhas de crédito junto ao BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento, que concedeu à Securitizadora uma linha de US\$ 75 milhões, por sete anos, para aquisição de novos créditos imobiliários e conseqüente emissão de CRIs.

Em conformidade com sua característica de empresa “gestora” de créditos imobiliários para o mercado financeiro e de capitais, via emissão de séries de certificados de recebíveis imobiliários, a Securitizadora possui um quadro bastante restrito de colaboradores. Suas principais atividades administrativas e financeiras são

geridas por empresas terceirizadas, restringindo a seus colaboradores às atividades relacionadas com os créditos imobiliários e o controle do regime fiduciário associado a estes créditos.

A Securitizadora está em dia com todas as suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. Atualmente, não existe qualquer processo judicial ou administrativo com objetivo de cobrar obrigações de natureza, trabalhista ou previdenciária em face da Securitizadora.

7.3. Administração da Securitizadora

De acordo com o Estatuto Social da Securitizadora e com a Lei das Sociedades por Ações, a Securitizadora conta atualmente com:

- (i) um Conselho de Administração composto por três conselheiros,
- (ii) uma Diretoria composta por cinco diretores, e
- (iii) um Comitê de Investimentos composto por três membros.

Não existe qualquer relação familiar entre quaisquer dos membros da administração da Securitizadora ou entre qualquer um destes e o acionista controlador da Securitizadora. Não há qualquer contrato ou obrigação relevante entre os administradores e a Securitizadora.

Alguns membros da Administração da Securitizadora exercem função similar em outras empresas da Plataforma.

7.3.1 Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Securitizadora

Geral

Atualmente o capital social totalmente subscrito e integralizado da Securitizadora é de R\$ 100.228.651,54, representado por 45.845.987 (quarenta e cinco milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, novecentas e oitenta e sete) ações nominativas ordinárias. A tabela a seguir apresenta os acionistas da Securitizadora e de suas empresas controladoras.

Controlador direto: Brazilian Finance & Real Estate S.A.

Controladores indiretos: Ourinvest Real Estate Holding S.A. e George Meisel.

Brazilian Secures Cia de Securitização		Capital Social		Subscrito:		R\$ 100.228.651,54		
CNPJ: 03.767.538/0001-14		Av. Paulista, 1728 - 7º andar - São Paulo - SP - CEP 01310-919		Integralizado:		R\$ 100.228.651,54		
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	%Ações ON	Qtde ações PN	%Ações PN	Qtde ações TOTAL	%Ações TOTAL	ENTRADA
Brazilian Finance & Real Estate S.A.	02.762.113/0001-50	45.845.984	99,99999%	-	0,00%	45.845.984	99,99999%	19/04/02
George Meisel	637.834.608-91	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	15/07/04
Luiz Augusto Prado Barreto	011.682.628-28	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	28/04/06
Moise Politi	043.054.868-06	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	4/10/00
Total.....		45.845.987	100,00000%	0,00000%	0,00%	45.845.987	100,00000%	
Brazilian Finance & Real Estate S.A.		Capital Social		Subscrito:		R\$ 512.249.730,91		
CNPJ: 02.762.113/0001-50		Av. Paulista, 1728 - 10º e 12º andares - São Paulo - SP - CEP 01310-919		Integralizado:		R\$ 512.249.730,91		
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	%Ações ON	Qtde ações PN	%Ações PN	Qtde ações TOTAL	%Ações TOTAL	ENTRADA
Adam Navroz Jiv an	232.577.888-60	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	28/6/2007
Bruce Thomas Philips	022.191.688-16	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007
Coyote Trail, LLC	11.254.788/0001-89	3.854.917	3,8011493%	15.419.667	12,3542111%	19.274.584	8,5199983%	16/12/2009
Coyote Trail, LLC	11.424.740/0001-71	5.510.903	5,4340379%	22.043.612	17,6613046%	27.554.515	12,1799994%	15/1/2010
Dinakar Singh	232.577.878-98	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	28/6/2007
Fábio de Araujo Nogueira	010.403.038-03	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007
Gary Robert Garrabrant	743.170.831-91	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010
George Meisel	637.834.608-91	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007
João Manuel Campanelli Freitas	041.726.158-64	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010
Luiz Augusto Prado Barreto	011.682.628-28	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010
Moise Politi	043.054.868-06	1	0,0000010%	-	0,0000000%	1	0,0000004%	2/4/2007
Ourinvest Real Estate Holding S.A.	07.951.440/0001-73	71.560.342	70,5622315%	5.396.389	4,3235777%	76.956.731	34,0173993%	2/4/2007
Roberto Politi	089.118.208-06	-	0,0000000%	1	0,0000008%	1	0,0000004%	4/1/2010
TPG-Axon BFRE Holding, LLC	09.384.002/0001-04	20.488.343	20,2025753%	81.953.373	65,6609035%	102.441.716	45,2825986%	28/6/2007
Total.....		101.414.511	100,00000%	124.813.045	100,00000%	226.227.556	100,00000%	

Ourinvest Real Estate Holding S.A.				Capital Social	Subscrito:	R\$ 147.564.000,00		
CNPJ: 07.951.440/0001-73 Av. Paulista, 1728 - 3º andar - São Paulo - SP - CEP 01310-919					Integralizado:	R\$ 147.564.000,00		
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	%Ações ON	Qtde ações PN	%Ações PN	Qtde ações TOTAL	%Ações TOTAL	ENTRADA
Bruce Thomas Philips	022.191.688-16	-	0,000000%	570.565	1,706147%	570.565	0,836012%	28/08/06
David Assine	769.483.078-68	8.696.672	24,985638%	1.849.104	5,529333%	10.545.776	15,452049%	28/08/06
Fábio de Araujo Nogueira	010.403.038-03	-	0,000000%	13.649.680	40,816327%	13.649.680	20,000000%	08/06/06
George Meisel	637.834.608-91	21.763.754	62,527513%	3.152.122	9,425718%	24.915.876	36,507634%	08/06/06
Moise Politi	043.054.868-06	-	0,000000%	14.220.245	42,522474%	14.220.245	20,836012%	08/06/06
Rodolfo Schwarz	668.912.488-68	4.346.258	12,486849%	-	0,000000%	4.346.258	6,368293%	28/08/06
Total.....		34.806.684	100,000000%	33.441.716	100,000000%	68.248.400	100,000000%	

Todos os acionistas controladores diretos e indiretos são brasileiros, signatários do Acordo de Acionistas da Brazilian Finance & Real Estate celebrado em 16/12/2009 e a última alteração nas ações detidas pelo controlador ocorreu em 15 de janeiro de 2010.

Administradores e Membros do conselho Fiscal

O Conselho de Administração é responsável pelo estabelecimento de políticas e orientação genérica dos negócios da Securitizadora, assim como pela nomeação e supervisão dos diretores. O Estatuto Social da Securitizadora prevê que o Conselho de Administração terá três membros. Os membros do Conselho de Administração são eleitos por meio de assembléia geral de acionistas, para mandato unificado de três anos, sendo admitida a reeleição. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada membro do Conselho de Administração deve ser acionista da Securitizadora. O Conselho de Administração reúne-se, ordinariamente, a cada trimestre e, extraordinariamente, sempre que necessário, quando convocado por qualquer conselheiro.

Diretoria

A Diretoria, nos termos do Estatuto Social, é composta por, no mínimo, quatro e, no máximo, seis diretores, nomeados pelo Conselho de Administração para mandato de um ano, admitida a reeleição. A Diretoria é o órgão executivo da sociedade, cabendo-lhe assegurar o funcionamento regular desta, tendo poderes para praticar todos e quaisquer atos relativos aos fins sociais, exceto aqueles que, por lei ou pelo Estatuto Social da Securitizadora, dependam de prévia aprovação do Conselho de Administração ou da Assembléia Geral.

As reuniões da Diretoria são realizadas, sempre que necessário, mediante convocação do Diretor Presidente da Securitizadora, com a presença da maioria de seus membros. Os membros da Diretoria possuem atribuições individuais estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Estatuto Social. Os atuais membros da Diretoria foram reeleitos por unanimidade na Reunião do Conselho de Administração que foi realizada em 28/04/2009, e todos possuem mandato até a Assembléia Geral de Acionistas na qual será aprovada as Demonstrações Financeiras do exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2009.

Nome	Idade	Profissão	CPF / Passaporte	Cargo	Data de eleição	Data da posse	Prazo do Mandato	Outros cargos exercidos	Eleito pelo controlador
Moise Politi	51	Engenheiro civil	043.054.868-06	Diretor Presidente	28/04/2009	28/04/2009	30/04/2010	Não há.	N/A
				Presidente do Conselho de Administração	28/04/2008	28/04/2009	30/04/2010	Não há.	Sim
Fábio de Araujo Nogueira	49	Advogado	010.403.038-03	Diretor Vice-Presidente	28/04/2009	28/04/2009	30/04/2010	Não há.	N/A
Fernando Pinilha Cruz	55	Engenheiro civil	013.106.988-80	Diretor de Relações com Investidores	28/04/2009	28/04/2009	30/04/2010	Não há.	N/A
George Demetrius N. Verras	47	Administrador	029.919.388-89	Diretor	28/04/2009	28/04/2009	30/04/2010	Não há.	N/A
André Bergstein	39	Engenheiro elétrico	010.995.487-48	Diretor	28/04/2009	28/04/2009	30/04/2010	Não há.	N/A
George Meisel	56	Empresário	637.834.608-91	Vice-Presidente do Conselho de Administração	28/04/2008	28/04/2009	30/04/2010	Não há.	N/A
Luiz Augusto Prado Barreto	52	Advogado	011.682.628-28	Conselheiro de Administração	28/04/2008	28/04/2009	30/04/2010	Não há.	N/A

Dados Biográficos – Membros do Conselho de Administração e Administração

Fernando Pinilha Cruz, nascido em 24/05/1954, é formado em Engenharia Civil pela UNICAMP, cursou pós-graduação em Negócios Imobiliários – FAAP, e fez um curso de Corretor de Imóveis no CRECI. Trabalhou no BankBoston de 1996 a 1999 como Gerente e Diretor adjunto de crédito imobiliário e poupança; no Banco ABNAMRO de 1992 a 1995 como Gerente da divisão de produtos; e no Banco Francês e Brasileiro de 1980 a 1992, exercendo também o cargo de Gerente Executivo. Atualmente exerce o cargo de Diretor de Relações com Investidores na Brazilian Securities Companhia de Securitização.

Moise Politi, nascido em 05/12/ 1958, graduou-se Engenheiro Civil na Escola de Engenharia de Mauá em 1981; em 1982 realizou, na Fundação Getulio Vargas, o curso CEAG; em 1984 cursou mestrado em administração de empresas pela USP - Faculdade de Economia e Administração. Trabalhou na EITSA Serv. de Consultoria de 1988 a 1996 como Sócio-Diretor e Assessor Financeiro; na Blocker Asses. de Investimento e Participações S.A. de 1986 a 1987 como Assessor na área de fusões e aquisições; no Chase Banco do Lar em 1982 como gerente de contas; na Companhia Brasileira de Marketing de 1981 a 1982; e foi estagiário em engenharia em 1981 na Construtora Shpaisman- Dichk. Atualmente é Diretor Presidente e Presidente do Conselho de Administração da Brazilian Securities Companhia de Securitização e ocupa funções similares em outras empresas do grupo Brazilian Finance.

Fábio de Araujo Nogueira, nascido em 20/12/1960, formou-se advogado em 1985 pela PUC - Pontifícia Universidade Católica, fez especialização em Negócios Imobiliários na FAAP em 1990, possui outros cursos como o de Qualidade, realizado na França (Credit Lyonnais) e na Disney Company, e o curso de E-Business – IBM – White Plains – NY. É especialista em mercado de crédito imobiliário e constituiu a empresa Brazilian Mortgages Cia. Hipotecaria. Trabalhou no BankBoston de 1995 a 1998 como Diretor de Produtos de Varejo, Crédito Imobiliário e Poupança; no Citibank, de 1993 a 1995, na criação da área de real estate e atuou como Diretor de Crédito Imobiliário e Poupança; no Banco Francês e Brasileiro, de 1989 a 1993, na criação da área de real estate e gestão da área de seguros como Diretor de Crédito Imobiliário, Poupança e Seguros; e de 1978 a 1989 no Banco de Crédito Nacional Crédito Imobiliário e Poupança como Gerente Geral. Possui também formação como corretor de imóveis e seguros. Atualmente é Diretor Vice-Presidente da Brazilian Securities Companhia de Securitização e possui cargo na administração das demais empresas do grupo Brazilian Finance,

Luiz Augusto Prado Barreto, nascido em 09/02/1957, é advogado especialista em Direito de Empresas pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, em Processo Civil pela PUC - Pontifícia Universidade Católica, e em direito tributário pelo Instituto Brasileiro de Direito Tributário. Trabalhou como Diretor Jurídico da Mineração Santa Elina S.A. e Cotia International e como Gerente Jurídico na Cotia Trading S.A. Atualmente é sócio do Machado de Campos, Pizzo e Barreto – Advogados, membro do Conselho de Administração e Vice

Presidente de Assuntos Legais e Corporativos da Santa Elina Mines Corporation, membro do Conselho de Administração da Arauco Resources Corporation e membro do Conselho de Administração da Brazilian Securities Companhia de Securitização. É também membro do Instituto dos Advogados de São Paulo, da Ordem dos Advogados do Brasil - Seção de São Paulo, e do Tribunal de Ética e Disciplina da OAB/SP,

George Meisel, nascido em 23/02/1953, é Engenheiro formado pela Universidade Mackenzie, em São Paulo. Trabalhou como Diretor-Presidente da BMSR Participações S.A., de 2001 a 2005; Diretor da Brazilian Mortgages Cia Hipotecária, de 1984 a 2003; e foi Agente Autônomo de Investimentos na RGA – Registro Geral de Agentes, de 1979 a 1981. Atualmente é Diretor das seguintes empresas: Banco Ourinvest, Ourinvest Participações, Ourinvest Sociedade Brasileira de Metais Ltda., Ourinvest Real Estate Participações S.A. e Ourinvest Empreendimentos e Participações Ltda. É Diretor-Presidente da BMSR II Participações S.A. e membro do Conselho de Administração da Vianorte S.A. e Vice-Presidente do Conselho de Administração da Brazilian Securities Companhia de Securitização.

André Bergstein, nascido em 05/06/1970, formou-se Engenheiro Elétrico pela PUC - Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em 1993; fez MBA em Finanças no IBMEC em 1998. Trabalhou no Banco Icatu S.A. como analista financeiro, de 1993 a 1998; na Atlântica Empreendimentos Imobiliários S.A. como Gerente de Planejamento Financeiro, de 1998 a 2001; na Atlântica Residencial S.A. como Diretor Administrativo-Financeiro (CFO) e Consultor, de 2001 a 2005; e atualmente exerce o cargo de Diretor da Brazilian Securities Companhia de Securitização,

George Demetrius Nicolas Verras, nascido em 18/03/1962, formou-se Administrador de Empresas pela Universidade São Judas Tadeu, cursou MBA Executivo Internacional pela Fundação Instituto de Administração FIA/USP e Extensão Universitária em Tecnologia pela Fundação Armando Álvares Penteado – FAAP. Trabalhou no Banco Auxiliar como Gerente Administrativo, de 1978 a 1986; no Banco BMC como coordenador da área de Organização e Informática, de 1986 a 1989; no Banco Fibra como gerente, de 1990 a 1991; e no BankBoston de 1991 a 2005. Atualmente é Diretor da Brazilian Securities Companhia de Securitização.

Remuneração

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, os acionistas da Securitizadora são responsáveis pela fixação do valor total da remuneração dos membros do Conselho de Administração, dos membros do Conselho Fiscal e dos membros da Diretoria. O Conselho de Administração determinará observados os parâmetros previstos na Lei das Sociedades por Ações os níveis de remuneração de cada conselheiro, diretor ou membro do Conselho Fiscal com base no valor total previamente fixado pelos Acionistas.

Nenhum dos conselheiros e diretores da Securitizadora é parte de contrato de trabalho que preveja benefícios quando da rescisão de seu vínculo empregatício.

7.4. Resumo das Demonstrações Financeiras da Securitizadora

Os termos “Real”, “Reais” e o símbolo “R\$” referem-se à moeda oficial do Brasil. Os termos “dólar” e “dólares”, assim como o símbolo “US\$”, referem-se à moeda oficial dos Estados Unidos da América. As demonstrações financeiras auditadas da Securitizadora são apresentadas em reais e são elaboradas em conformidade com os Princípios Contábeis Brasileiros.

Alguns números podem não representar totais exatos em virtude de arredondamentos efetuados. Sendo assim, os resultados totais constantes de algumas tabelas podem não corresponder ao resultado exato da soma dos números que os precedem.

Introdução

As Demonstrações Financeiras da Securitizadora foram elaboradas em conformidade com os Princípios Contábeis Brasileiros. As Demonstrações Financeiras da Securitizadora e as respectivas notas explicativas datadas de 31 de dezembro de 2009, 2008 e 2007 para os exercícios sociais encerrados nessas datas foram auditadas respectivamente pela Moore Stephens Lima Lucchesi para os exercícios sociais de 2008 e 2009 e

pela PricewaterhouseCoopers para o exercício social 2007. O quadro a seguir apresenta, para os períodos indicados, o balanço patrimonial da Securitizadora:

Exercício Social encerrado em: (em milhares de R\$)	31/12/2009		31/12/2008		31/12/2007		VARIÇÃO %	
							2009-2008	2008-2007
ATIVO	519.435	100,0 %	456.373	100,0 %	394.988	100,0 %	13,8%	15,5%
<u>CIRCULANTE</u>	<u>273.869</u>	<u>52,7%</u>	<u>173.295</u>	<u>38,0%</u>	<u>156.671</u>	<u>39,7%</u>	<u>58,0%</u>	<u>10,6%</u>
CAIXA E BANCOS	5.189		2.652		554		-	-
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	92.257		112.325		13.183		-	-
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	115.517		36.025		121.420		-	-
OUTROS CRÉDITOS	60.408		21.779		20.557		-	-
OUTROS VALORES E BENS	498		514		957		-	-
<u>NÃO-CIRCULANTE</u>	<u>245.566</u>	<u>47,3%</u>	<u>283.078</u>	<u>62,0%</u>	<u>238.317</u>	<u>60,3%</u>	<u>-13,3%</u>	<u>18,8%</u>
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	76.656		100.695		105.265		-	-
OPERAÇÕES SECURITIZADAS	22.169		28.807		16.942		-	-
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS	140.568		138.302		115.708		-	-
OUTROS CRÉDITOS	6.014		15.081		167		-	-
IMOBILIZADO	159		191		230		-	-
INTANGÍVEL	0		2		5		-	-
PASSIVO E PL	517.448	100,0 %	387.948	100,0 %	413.525	100,0 %	13,8%	15,5%
<u>CIRCULANTE</u>	<u>185.558</u>	<u>35,7%</u>	<u>78.049</u>	<u>17,1%</u>	<u>152.845</u>	<u>38,7%</u>	<u>137,7%</u>	<u>-48,9%</u>
OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS	8.508		5.543		10.135		-	-
CRI	3.090		4.191		318		-	-
INTRUM. FINANCEIROS DERIVATIVOS	17.293		0		919		-	-
OUTRAS OBRIGAÇÕES	156.667		68.315		141.473		-	-
<u>NÃO-CIRCULANTE</u>	<u>188.560</u>	<u>36,3%</u>	<u>231.020</u>	<u>50,6%</u>	<u>115.519</u>	<u>29,2%</u>	<u>-18,4%</u>	<u>100.099,98 %</u>
OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS	130.658		179.670		87.679		-	-
CRI	33.889		40.880		3.636		-	-
INTRUM. FINANCEIROS DERIVATIVOS	1.159		0		775		-	-
FUNDO DE RESERVA	0		0		0		-	-
OUTRAS OBRIGAÇÕES	22.854		10.470		23.429		-	-
<u>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>145.317</u>	<u>28,0%</u>	<u>147.304</u>	<u>32,3%</u>	<u>126.624</u>	<u>32,1%</u>	<u>-1,3%</u>	<u>16,3%</u>
CAPITAL SOCIAL	100.229		100.229		96.000		-	-
RESERVA DE CAPITAL	17.048		17.048		17.048		-	-
RESERVA DE LUCRO	28.040		30.027		13.576		-	-
LUCROS/(PREJUÍZOS) ACUMULADOS	(1.987)		21.575		18.537		-	-

Ativo Total (em milhares de R\$)

Os ativos totais da Companhia atingiram R\$ 519.435,00 no período encerrado em 31 de dezembro de 2009, apresentando um aumento de 13,8% em relação a 31 de dezembro de 2008.

Aplicações Financeiras (em milhares de R\$ e de US\$)

Aplicações financeiras são compostas, basicamente, por certificados de depósitos bancários (CDBs) emitidos pelos Bancos Real e Bradesco, debêntures emitidas pelo Banco Itaú, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário. O seu aumento está relacionado à caução de aplicações vinculadas à cessão de créditos imobiliários vinculados a registros definitivos de emissões de CRIs e à utilização de US\$ 75.000,00 em recursos da linha de financiamento do BID.

Passivo Total (em milhares de R\$) O saldo do passivo circulante e não circulante atingiu R\$ 374.118,00 no período encerrado em 31 de dezembro de 2009, apresentando um aumento de 21,0% em relação a 31 de dezembro de 2008. Os principais itens que compõem o passivo circulante e realizável estão comentados a seguir.

Certificados de recebíveis imobiliários (em milhares de R\$)

O saldo em 31 de dezembro de 2009 atingiu R\$ 36.978,86, apresentando um decréscimo de 18,0% em relação a 31 de dezembro de 2008.

Outras obrigações

Incluem principalmente compromissos ou cessões dos originadores de créditos imobiliários que foram ou serão lastro das emissões de certificados de recebíveis imobiliários (CRI).

Obrigações por Empréstimos (em milhares de R\$ e de US\$)

Empréstimo concedido pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID)

Em 24 de março de 2006, a Companhia firmou um contrato de linha de crédito, com o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, no valor de até US\$ 75.000. A linha de crédito é de sete anos, sendo utilizada nos primeiros cinco anos e paga nos dois anos subseqüentes, com taxa de juros correspondente a taxa LIBOR de 6 meses, acrescida de 1,75% ao ano até o final do quarto ano de utilização, e 2,375% ao ano a partir do quinto ano até o final da linha, e tem como objetivo financiar a aquisição de instrumentos hipotecários (residenciais e comerciais) e instrumentos de locação comercial, para posterior emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs lastreados nestes instrumentos e sua colocação no mercado. Em 31 de dezembro de 2009, o montante utilizado da linha de crédito é de US\$ 75.000,00 (2008 – US\$ 75.000,00), sendo que o montante captado de R\$ 80.298,00 (Nota 4a), em (2008 – R\$ 121.043,00 (Nota 4(a) e (d)) apresenta-se em conta restrita vinculada.

Empréstimo concedido pelo Banco ABC Brasil S.A.

Contrato de empréstimo celebrado em maio de 2009 entre Banco ABC Brasil S.A. e Brazilian Securities, no montante de R\$8.000,00, com vencimento em 3 de dezembro de 2009, e taxa de juros equivalente a 100% da variação do CDI acrescido de 6,1678% a.a. Em setembro de 2009, este contrato foi aditado alterando o cupom para 4,5% a.a. e o vencimento para 6 de setembro de 2010. Também em setembro de 2009, foi celebrado um novo contrato entre ABC Brasil S.A. e Brazilian Securities, no montante de R\$7.000,00, com vencimento em 6 de setembro de 2010, e taxa de juros equivalente a 100% da variação do CDI acrescido de 4,50% a.a.

Capital Social (em milhares de R\$)

O capital social da Emissora em 31 de dezembro de 2009 e 2008, está totalmente subscrito e integralizado no montante de R\$ 100.229,00, dividido em 45.845.987 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Demonstração de Resultados

O quadro a seguir estabelece, para os períodos indicados, o demonstrativo de resultado da Securitizadora:

Exercício Social Encerrado em: (em milhares de R\$)	31/12/2009		31/12/2008		31/12/2007		VARIÇÃO (%)	
							2009-2008	2008-2007
RESULTADO DO PERÍODO	(1.987)	-4,5%	21.575	24,8%	18.537	29,6%		16%
RECEITAS OPERACIONAIS	44.095	100,0%	86.871	100%	62.532	100%	-49,2%	38,9%
OPER. DE CRÉDITO	19.933	45,2%	56.246	64,7%	21.335	34,1%		
OPER. SECURITIZADAS	(861)	-2,0%	13.213	15,2%	9.262	14,8%		
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	6.685	15,2%	1.985	2,3%	2.358	3,8%		
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	18.338	41,6%	15.427	17,8%	29.577	47,3%		
DESPESAS OPERACIONAIS	(47.158)	-	(55.263)	-63,6%	(37.129)	-	-14,7%	48,8%
		106,9%				59,4%		
CRI	(3.532)	-7,5%	(3.232)	-5,8%	(827)	-2,2%		
OPER. COM DERIVATIVOS	(63.573)	-	38.421	69,5%	(18.875)	-		
		134,8%				50,8%		
PESSOAL	(5.845)	-12,4%	(4.836)	-8,8%	(3.623)	-9,8%		
ADMINISTRATIVAS	(9.676)	-20,5%	(6.185)	-11,2%	(8.578)	-		
						23,1%		
TRIBUTÁRIAS	(4.875)	-10,3%	(4.904)	-8,9%	(3.654)	-9,8%		
EMPRÉSTIMOS	39.576	83,9%	(74.571)	-	(1.473)	-4,0%		
				134,9%				
OUTRAS	767	1,6%	44	0,1%	(99)	0,3%		
IR E CONTRIBUIÇÃO	1.076	2,3%	(10.033)	-18,2%	(6.866)	-	-11,07%	46,1%
						18,5%		

Análise comparativa do Resultado Operacional

Receitas com Operações e Prestações de Serviços

O total das receitas operacionais apuradas no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009 sofreu uma redução de 49,2% quando comparado com o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008.

Aplicações Financeiras

As receitas com aplicações financeiras no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009 representam 41,6% das receitas operacionais.

Os principais componentes relacionados às despesas estão descritos a seguir:

Despesas com Certificados de Recebíveis Imobiliários (em milhares de R\$)

Estas despesas cresceram 9,3%, atingindo R\$ 3.532,00 no período encerrado em 31 de dezembro de 2009 contra R\$ 3.232,00 em relação ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008. O aumento das despesas se deve a emissão de nova série com cobrança.

Despesas com pessoal (em milhares de R\$)

As despesas com pessoal no montante de R\$ 5.845,00 referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2009 apresentaram um incremento de 20,9% quando comparado com R\$ 4.836,00 referente ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2008.

Despesas administrativas

As despesas administrativas incluem principalmente: (a) servicer; (b) advogados e (c) cartórios, além da contratação de outros serviços especializados.

Despesas Tributárias

Estas despesas, basicamente ISS, PIS e COFINS, acompanharam a diminuição do volume de negócios da Securitizadora.

Imposto de Renda e Contribuição Social (em milhares de R\$)

O imposto de renda e a contribuição social são apurados com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. No período encerrado em 31 de dezembro de 2009, o imposto de renda e a contribuição social provisionados, inclusive impostos diferidos, somaram R\$ 1.076,00 (receita), comparado com R\$ 10.033,00 (despesa), em 31 de dezembro de 2008.

7.5. Informações sobre Títulos e Valores Mobiliários Emitidos pela Securitizadora

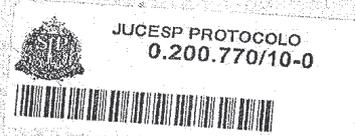
Certificados de Recebíveis Imobiliários

A Securitizadora já realizou 154 (cento e cinquenta e quatro) emissões públicas de certificados de recebíveis imobiliários, totalizando um montante de R\$ 3,9 bilhões. Sendo que as principais características podem ser verificadas no website da companhia ou através do Formulário de Referência já disponível no site da CVM.

8. ANEXOS

Anexo I	Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora
Anexo II	Termo de Securitização de Créditos Série 2.010-158 e Anexos I e II ao Termo de Securitização e 1ª, 2ª e 3ª Re-ratificação ao Termo
Anexo III	Contrato de Cessão
Anexo III-A	Anexo I à Cessão – Contrato de Locação, primeiro e segundo Aditamento e Cessão da Locação
Anexo III-B	Anexo II à Cessão – Contrato de Nova Locação
Anexo III-C	Anexo III à Cessão – Individualização dos Créditos
Anexo III-D	Anexo IV à Cessão – Quantidade Mínima Mensal
Anexo III-E	Anexo V à Cessão – Modelo de Notificação
Anexo III-F	Anexo VI à Cessão – Escritura de Emissão de CCI
Anexo III-G	Anexo VII à Cessão – Alienação Fiduciária do Imóvel
Anexo III-H	Anexo VIII à Cessão – Descrição das despesas da emissão
Anexo IV	Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário
Anexo V	Declaração da Instituição Custodiante
Anexo VI	Modelo do Boletim de Subscrição
Anexo VII	Demonstrações Financeiras da Securitizadora e pareceres dos auditores independentes relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2009 e 31.12.2008 e 31.12.2007
Anexo VIII	Relatório de Classificação de Risco

ANEXO I – do Prospecto - Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
COMPANHIA ABERTA

C.N.P.J. No. 03.767.538/0001-14
N.I.R.E. 35.300.177.401

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO,
REALIZADA EM 19.02.2010

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 19 de fevereiro de 2010, às 10:00 horas, na sede social da Companhia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.728, 7º andar, CEP 01310-919.

PRESENCAS: Presentes todos os membros do Conselho de Administração da Companhia, ficando dispensada a exigência de convocação, nos termos do Artigo 13, § 2º, do Estatuto Social da Companhia.

MESA: Presidente: Sr. Moise Politi; Secretário: Sr. Fábio de Araujo Nogueira.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) limite de emissão, pela Companhia, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's); e (ii) majoração do prazo para emissão de CRI's, dentro do limite aprovado para a Companhia.

DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE E SEM QUAISQUER RESTRICÇÕES:

Instalada a Reunião, após a discussão da matéria, os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade de votos, sem quaisquer restrições e em conformidade com o estabelecido no artigo 15, q, do Estatuto Social, aprovar:

- I. O novo limite para a 1ª emissão de CRI's da Companhia, passando dos atuais R\$4.000.000.000,00 (quatro bilhões de Reais), aprovado na ARCA realizada em 08.08.2007, para R\$8.000.000.000,00 (oito bilhões de

MP *J*

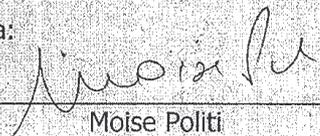
Reais). Os CRI's serão emitidos em uma ou mais séries, nos termos da Lei nº 9.514/97 e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente. Na hipótese de colocação parcial, a oferta poderá ser mantida desde que colocado um mínimo de 10% do montante ofertado, ficando facultado à Companhia cancelar ou subscrever os CRI's não colocados.

II. a extensão, pelo prazo adicional de 24 (vinte e quatro) meses, do prazo para emissão de CRI's, pela Companhia, tal como aprovado na ARCA realizada em 08.08.2007 e que se encerraria em 11.03.2011. Com isso, o novo prazo para emissão dos CRI's, dentro do limite aprovado no item I, passa a se encerrar em 11.03.2013.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a Reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada. São Paulo, 19 de fevereiro de 2010. Assinaturas: Presidente, Moise Politi; Secretário, Fábio de Araujo Nogueira. Conselheiros: Moise Politi, George Meisel e Luiz Augusto Prado Barreto.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.

Mesa:



Moise Politi
Presidente



Fábio de Araujo Nogueira
Secretário



ANEXO II – do Prospecto
Termo de Securitização de Créditos Série 2.010-158



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
SÉRIE 2.010-158

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos, **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº. 1.728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.767.538/0001-14, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob nº. 01875-9, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembleia Geral de Constituição realizada em 10/04/2000, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE n. 35.300.177.401, em sessão de 14/04/2000, neste ato representada por seus diretores em conformidade com seus atos constitutivos, doravante designada simplesmente Securitizadora, promove a Securitização de créditos adiante configurada e, para este efeito, vincula os Créditos Imobiliários, individualizados no Anexo I deste Termo, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (doravante “CRIs”), de sua emissão, descritos e identificados neste Termo.

CLÁUSULA 1 - DEFINIÇÕES

Agência de Rating: empresa que poderá ser contratada, a critério da Securitizadora ou por solicitação dos titulares de CRI, para avaliar e classificar a presente Emissão.

Agente Fiduciário: Oliveira Trust DTVM S/A, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil (Bacen), nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº. 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, - Rio de Janeiro – RJ.

Banco Escriturador: Banco Bradesco S/A, instituição financeira com sede na Cidade de Deus, Avenida Yara, s/n, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 60.746.948/0001-12, ou quem vier a sucedê-lo.

CCIs: Cédula(s) de Crédito Imobiliário, emitida(s) por meio de Escritura de Emissão de acordo com as normas previstas na Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004, representativa(s) do(s) Créditos imobiliários, incluindo o principal, todos os seus respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade do locatário.

Cedente: BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1.502, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 09.676.225/0001-37.

Cetip: CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº. 230, 11º andar, Instituição autorizada pelo BACEN a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.



Conta da Emissão: Conta corrente nº. 13003482-5, da agência 2271, mantida no Banco Santander S/A de titularidade da Securitizadora.

Contrato de Cessão: Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrado entre a Cedente e a Securitizadora, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato Imobiliário.

Contratos Imobiliários: Contratos de Locação de Imóvel com finalidade não residencial, firmados entre a Cedente e os locatários, identificados no Anexo I, pelos quais são constituídos os Créditos Imobiliários.

Créditos Imobiliários: direitos creditórios oriundos do(s) Contrato(s) Imobiliário(s).

CRIs: títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da Série 2.010-158 da 1ª Emissão de CRIs pela Securitizadora, sob a forma escritural, os quais não se subordinam a nenhuma outra série ou classe de CRI para fins de amortização, pagamento de remuneração e resgate.

Coobrigação: a Cedente tem a obrigação de recomprar os Créditos Imobiliários, nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão.

Documentos da Operação: em conjunto, os Contratos de Locação, as CCIs, o Contrato de Cessão e o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel.

Alienação Fiduciária: Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, celebrado em 12 de abril de 2010 entre a Cedente e a Securitizadora.

Imóvel: imóvel comercial, objeto dos Contratos Imobiliários: localizado na Rua Pedro de Alcântara Meira nº 1.001, na Cidade de Araucária, Estado do Paraná, melhor descrito e caracterizado na matrícula 33.713 do Oficial de Registro de Imóveis de Araucária-PR, atualmente constituído de um terreno com área total construída de 42.793,96 m².

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM S/A, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil (BACEN), nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº. 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, - Rio de Janeiro - RJ.

Investidor(es): titulares dos CRIs objeto desta operação, podendo ter adquirido esses títulos em emissão primária pela Securitizadora ou no mercado secundário.

Patrimônio Separado: totalidade dos Créditos Imobiliários submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário instituído, na forma do artigo 11 da Lei 9.514/97.

Público Alvo: Os CRIs tem como público alvo investidores qualificados, conforme definidos no art. 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.



Compra: toda e qualquer compra de Créditos Imobiliários que constituam lastro dos CRIs emitidos pela Securitizadora, em função da coobrigação estabelecida no Contrato de Cessão.

Securitização: operação pela qual os Créditos Imobiliários adquiridos pela Securitizadora são expressamente vinculados à emissão e oferta de uma série de CRIs, mediante Termo de Securitização, lavrado pela Securitizadora e registrado junto à Instituição Custodiante.

Para fins deste Termo de Securitização, as expressões acima somente terão os significados ora definidos quando grafadas em maiúsculo. As expressões não definidas neste Termo encontram-se definidas ou identificadas na Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, Instrução CVM nº. 414, de 30 de dezembro de 2004, Lei 10.931 de 02 de agosto de 2004 e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA 2 - DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Securitização é de R\$ 53.251.721,68 (cinquenta e três milhões, duzentos e cinquenta e um mil, setecentos e vinte e um reais e sessenta e oito centavos), correspondente as 120 parcelas vincendas dos aluguéis, descontados a taxa de 10,5000% (dez virgula cinquenta por cento) a.a..

2.2. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo, tais como identificação do devedor, valor nominal, imóvel ao qual estão vinculados, indicação e condições pertinentes aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que é parte integrante deste Termo.

2.3. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo encontram-se representados pelas CCIs, emitidas pela Cedente, na forma da Lei nº 10.931/2004, cuja somatória das CCIs equivalem à R\$ 75.594.484,66 (setenta e cinco mil, quinhentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e sessenta e seis centavos).

2.4. Avaliação do Imóvel: O Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários foi avaliado em R\$ 67.010.000,00 (sessenta e sete milhões e dez mil reais) em fevereiro de 2010, com a emissão do competente Laudo de Avaliação, pela Valory Engenharia de Avaliações Ltda., inscrita no CREA-PR sob o nº 41721, com sede na cidade de Curitiba, estado do Paraná, Avenida República Argentina nº 357, cj. 10, CEP 80240-210.

2.5. Administração do Crédito Imobiliário: Os serviços a serem desenvolvidos pela Securitizadora na administração do Crédito Imobiliário compreendem:

2.5.1. Cobrança: Emissão e encaminhamento das informações à rede bancária nacional para o processamento dos boletos de pagamento relativos às prestações semestrais devidas pelo(s) locatário(s) em razão do Contrato Imobiliário, com base nas condições efetivamente contratadas, bem como o acompanhamento das respectivas baixas.

2.5.2. O pagamento referido neste item será efetuado pelo locatário através da rede bancária nacional diretamente na Conta da Emissão, de titularidade da Securitizadora, ficando esta responsável pelo pagamento aos Investidores.



2.5.3. Relatórios: Elaboração e envio ao Agente Fiduciário de relatórios mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento do Crédito Imobiliário sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos, volume de inadimplência e saldo devedor.

2.5.4. Alterações Contratuais: Cadastramento de eventuais alterações dos Contratos Imobiliários, decorrentes de transferências ou sub-rogações, renegociações, termos aditivos, acordos, ou alterações na legislação própria do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário.

2.5.4.1. Qualquer alteração nos termos e condições dos Contratos Imobiliários deverá contar com a expressa anuência da Securitizadora dando esta, posteriormente, ciência ao Agente Fiduciário.

2.5.5. Guarda e Manutenção da Documentação: Guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle em decorrência da administração do Crédito Imobiliário.

2.5.6. Cobrança do Crédito Imobiliário em Curso Anormal: Caso verifique-se a falta de pagamento de qualquer das parcelas devidas no Contrato Imobiliário, a Securitizadora adotará os seguintes procedimentos:

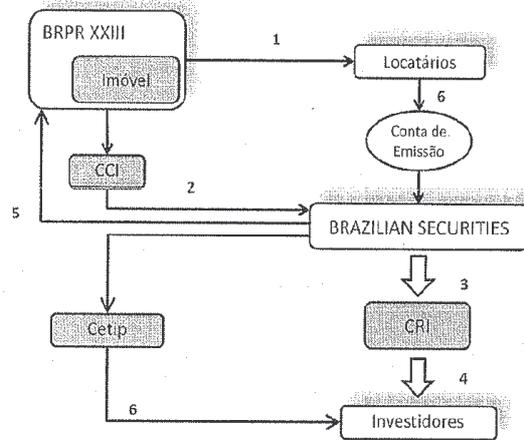
- D+01: Verificada a falta de pagamento da parcela, a Securitizadora telefonará ao locatário para verificar o motivo do atraso e solicitar que o pagamento seja efetuado em até D+01 e também notificará a Coobrigada do atraso ocorrido;
- D+02: Persistindo a inadimplência, a Securitizadora poderá requerer da Coobrigada o pagamento da parcela devida;
- D+30: Persistindo o inadimplemento. A Securitizadora poderá executar qualquer das garantias vinculadas a este Termo, inclusive a alienação fiduciária do Imóvel, na forma estabelecida no Instrumento Particular de Constituição de Hipoteca.

CLÁUSULA 3 – DA ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

3.1. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários CRIs emitidos pela Securitizadora, nos termos deste Termo de Securitização, são lastreados nos Créditos Imobiliários descritos e caracterizados no Anexo I ao presente.

3.2. Uma vez identificada e selecionada a carteira de Créditos Imobiliários, a operação de Securitização é estruturada da seguinte forma:





- Foram firmados dois Contratos de Locação do Imóvel: (i) atualmente vigente: firmado em 28/07/2005 entre DHL Logistics (Brazil) Ltda. (locatária) e a BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda. (locadora), com prazo de locação entre 01/06/2006 a 31/05/2013, que faz lastro à presente Emissão e, (ii) o outro contrato de locação firmado em 12/04/2010, com condição suspensiva, que entrará em vigor no caso de não renovação do contrato atual, ou interrupção de pagamento do aluguel, tendo a BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda. como locadora e a BR Properties como locatária. Os contratos em conjunto asseguram os aluguéis pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses.
- Ocorre a Cessão dos Créditos Imobiliários entre a Cedente e a Securitizadora, por meio das CCIs. Em cumprimento às obrigações assumidas pela Cedente, no Contrato de Cessão, foram constituídas a garantia da Alienação Fiduciária do Imóvel e a coobrigação pela Cedente, obrigando-se esta a recomprar os Créditos, pelo saldo vincendo das locações, no prazo de até 2 dias da ocorrência dos seguintes fatos: (i) a inadimplência no pagamento dos aluguéis do Imóvel; (ii) caso seja indeferido o registro dos CRIs pela CVM; (iii) não comprovação do arquivamento dos atos societários exigidos neste contrato perante a Junta Comercial de São Paulo, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste instrumento; (iv) não comprovação de registro do Contrato de Alienação do Imóvel perante o competente Cartório de Registro de Imóveis; no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste instrumento; (v) caso em 60 (sessenta) dias não seja obtida a classificação de risco mínimo equivalente ao *investment grade* pela Fitch Ratings e (vi) não renovação anual do contrato de seguro com as características do contrato vigente, com indicação da Securitizadora como beneficiária do seguro.



A Securitizadora emite escrituralmente, por meio da Cetip, os CRIs com lastro nos Créditos Imobiliários, formaliza o Termo de Securitização e institui o Patrimônio Separado. A Securitizadora solicita, primeiramente, o registro provisório na CVM, para posteriormente solicitar o registro definitivo desta emissão à CVM.

4. Os Investidores subscrevem e integralizam os CRIs.
5. Com os recursos da integralização a Securitizadora paga a Cedente pela cessão das CCIs.
6. Mensalmente, os pagamentos realizados pela Locatária são creditados diretamente na Conta da Emissão de titularidade da Securitizadora, que paga as despesas relativas ao Patrimônio Separado e aos Investidores, por meio da Cetip.

CLÁUSULA 4 – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRIS E SUA NEGOCIAÇÃO

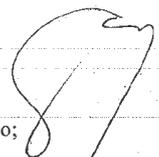
4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários identificados no Anexo I são emitidos os CRIs que integram a série 2.010-158, e que possuem as seguintes características de emissão:

A – Valor Total da Emissão	R\$ 40.126.658,40 (quarenta milhões, cento e vinte e seis mil, seiscientos e cinquenta e oito reais e quarenta centavos), sendo emitidos 40 (quarenta) CRIs com valor unitário de R\$ 1.003.166,46 (um milhão, três mil, cento e sessenta e seis reais e quarenta e seis centavos).
B – Data e Local da Emissão	Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRIs é o dia 13/04/2010, em São Paulo.
C – Prazo da Emissão	120 (cento e vinte) meses, a partir da Data de Emissão.
D – Vencimento Final	13/04/2020
E – Forma de Pagamento	Pagamentos mensais de juros e amortização, a partir de 13/05/2010 inclusive, de acordo com o fluxo financeiro descrito no Anexo II ao presente Termo, por meio da Cetip.
F – Juros	10,5000% ao ano
F.1 – Cálculo dos Juros	$J_i = SDA \times (Fator_de_Juros - 1)$, onde:

J_i = Valor unitário dos i-ésimos juros acumulados no período, valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$Fator_de_Juros$ = Fator de juros fixo calculado com 9 (nove)




casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$FatorJuros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{N^{\circ}Meses \times 30}{N}} \right]^{\frac{dep}{dct}}, \text{ onde:}$$

$i = 10,5000;$

$N =$ Número de dias de expressão da taxa (360 dias),

N° meses = Número de meses inteiros entre a Data de Emissão e a data de incorporação ou entre o pagamento anterior e o próximo pagamento de juros,

$dep =$ Número de dias corridos entre a emissão, incorporação ou último pagamento e a data de atualização, pagamento ou vencimento,

$dct =$ Número de dias corridos existentes no número de meses entre a emissão e o primeiro pagamento ou incorporação, ou entre a incorporação, ou pagamento anterior e o próximo pagamento de juros.

G – Atualização Monetária

Pela variação da Taxa Referencial - TR divulgado pelo BACEN, referente ao dia 13 (treze) de cada mês.

G.1 – Periodicidade da Atualização Monetária

Diária.

G.2 – Substituição do índice de Atualização Monetária

Na hipótese de extinção da TR, o CRI passará a ser remunerado pelo índice que vier a ser criado em sua substituição.

G.3 – Cálculo da Atualização Monetária:

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, 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:

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

TRk = Taxas Referenciais (TR's) da Data de Emissão e de cada Data de Aniversário, divulgadas pelo Banco Central do Brasil (Bacen), entre a Data de Emissão, incorporação ou última amortização, se houver, e a data de atualização, pagamento ou vencimento;

n = Número total de TR's consideradas entre a data de emissão, incorporação de juros ou última amortização, se houver, e data de atualização, pagamento ou data de aniversário;

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

dup = Número de dias úteis entre a Data de Emissão ou Data de Aniversário mensal anterior, exclusive, e a data de atualização, inclusive, sendo "dup" um número inteiro.

H - Amortização

$$AM_i = \left[SDa \times \left(\frac{Ta}{100} \right) \right]$$

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

SDa = conforme definido acima;

Ta = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, de acordo com a tabela anexa.

I - Garantias

- i. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos.
- ii. Coobrigação da Cedente em recomprar os Créditos Imobiliários, conforme estipulado no Contrato de Cessão.
- iii. No caso de inadimplência ou rescisão do Contrato de Locação atualmente vigente, este será automaticamente substituído pelo Contrato de Nova Locação, firmado entre a Cedente e a BR Properties S/A.



IV. Alienação Fiduciária do Imóvel, constituída pela Cedente, como garantia das obrigações assumidas no Contrato de Cessão.

J – Código ISIN: BRBSCSRI400

K – Código do Ativo: 10D0009430

4.2. Das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado: Sobre os recursos mantidos no Patrimônio Separado poderão ser deduzidas as seguintes despesas:

(a) pagamentos de quaisquer impostos, taxas, contribuições, fiscais ou para-fiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado.

(b) pagamento das despesas administrativas da Securitizadora tais como: despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firma; cópias de documentos, impressão, expedição, publicação de relatórios, informações periódicas; correspondências, emolumentos, despesas havidas com a contratação de empresas especializadas em cobrança, avaliação de imóveis, de engenharia, e outras despesas necessárias ao processo de retomada do imóvel; honorários advocatícios, custos e despesas processuais incorridas na defesa da operação de Securitização, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; incluindo ainda a remuneração e despesas relacionadas direta ou indiretamente com o exercício do direito de voto a ser exercido pela Securitizadora ou por seus representantes em Assembléias Gerais relacionadas à emissão em questão.

4.3. Despesas de Responsabilidade da Securitizadora: As seguintes despesas serão pagas diretamente pela Securitizadora: a taxa de registro dos CRIs na CVM e as despesas verificadas com a contratação da Securitizadora, da Cetip, do Banco Escriturador, do Agente Fiduciário e da Agência de Rating, se futuramente contratada.

4.4. Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado: Os CRIs serão pagos mensalmente conforme previsto em 4.1.E (forma de pagamento), através dos sistemas de liquidação da Cetip.

4.4.1. Os pagamentos serão realizados de acordo com o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos descritos adiante, em relação ao balanço original da emissão, que corresponde à soma dos valores e direitos integrantes do Patrimônio Separado no momento de sua instituição pela Securitizadora, na medida da disponibilidade de caixa do Patrimônio Separado em razão dos pagamentos efetuados pelos Devedores.

4.5. Seqüência Pro-Rata de Pagamento das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado: A prioridade nos pagamentos obedecerá à seguinte ordem:

1º pagamento dos juros referentes aos CRIs vencidos no respectivo mês do pagamento;

2º pagamento do principal dos CRIs relativo ao respectivo ano de pagamento;

3º pagamento relativo às antecipações e liquidações dos contratos ocorridos no Patrimônio Separado;

4.4. Residual. Na hipótese de pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado, os recursos residuais deverão ser devolvidos a Cedente em 01 (um) dia útil.

4.6. Do resgate antecipado obrigatório dos CRIs: A Securitizadora deverá promover, independentemente da anuência dos detentores dos CRIs o resgate antecipado dos CRIs, no caso do indeferimento do registro ou do seu cancelamento pela CVM, na forma do artigo 11 da Instrução CVM 414/2004.

4.7. Do resgate antecipado dos CRIs: À Securitizadora é permitido a qualquer momento, promover o resgate antecipado dos CRIs vinculados ao presente Termo, desde que: (i) em comum acordo com os Investidores e respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias, e (ii) alcance indistinta e proporcionalmente todos os CRIs ao seu valor unitário na data do evento.

4.8. Da Amortização extraordinária: A Securitizadora promoverá a Amortização Antecipada, total ou parcial, dos CRIs vinculados a este Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso a Cedente resolva amortizar antecipadamente as CCI's; (ii) nos casos em que ocorrer a venda de imóveis retomados, e (iii) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação do Imóvel. Nestas hipóteses, a amortização obedecerá à ordem e demais condições estabelecidas neste termo, e deverá ser comunicada ao Agente Fiduciário. No caso de amortização antecipada parcial, a Securitizadora informará à Cetip, via sistema, o valor da Amortização Extraordinária dos CRIs, que contemple a amortização antecipada ocorrida, em até 1 (um) dia útil antes do próximo evento de amortização, inclusive o valor da Amortização Extraordinária deverá conter a anuência do Agente Fiduciário, via sistema, à Cetip.

4.8.1. No caso de opção de recompra voluntária dos Créditos imobiliários, parcial ou integral, a Cedente notificará a Securitizadora com no mínimo 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência. A título de indenização, conforme disposto na cláusula 2.5. do Contrato de Cessão de Créditos, a Cedente pagará multa indenizatória, da seguinte forma:

- (a) antes de completado um ano entre a data da cessão e data do evento de recompra, a multa será equivalente à 2,00% (dois por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs;
- (b) antes de completado dois anos entre a data de cessão e a data do evento de opção de recompra, a multa será equivalente à 1,50% (um e meio por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs;
- (c) antes de completado três anos entre a data de cessão e a data do evento de recompra, a multa será equivalente à 1,00% (um por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs.

4.9. Na hipótese de, por força de lei ou regulamento, vir a ser substituída a periodicidade ou o índice de reajuste dos valores ajustados nos Contratos Imobiliários vinculados aos CRIs objeto do presente Termo, passarão esses CRIs a ser reajustados pela mesma periodicidade e/ou pelos mesmos índices que vierem a ser adotados para a atualização dos Créditos Imobiliários, a partir da mesma data em que ocorrer a referida substituição.

4.10. Distribuição dos CRIs: Os CRIs serão distribuídos diretamente pela Securitizadora, sem a participação de Coordenador Líder, uma vez que é dispensada a participação de instituição intermediária nas ofertas públicas de distribuição que



estabelecido disposto no inciso II do § 4º do art. 5º da Instrução CVM 414 de 2004, ou seja, para a oferta que possua valor unitário superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que seja destinada à subscrição por não mais do que 20 (vinte) Investidores. Os CRIs somente poderão ser negociados por seu titular, antes de completados 18 (dezoito) meses do encerramento da distribuição, caso a negociação se dê entre os titulares dos CRIs, ou caso o titular aliene todos os CRIs subscritos para um único investidor, sendo observados os procedimentos da Cetip para sua negociação e liquidação.

4.11. Da subscrição dos CRIs: Após o registro desta Emissão na CVM, os CRIs serão negociados pelo seu valor nominal unitário. A integralização ocorrerá em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela Cetip.

4.11.1. Preço de Subscrição: O CRI poderá ser subscrito com ágio ou deságio sobre o preço base de subscrição. O deságio fica limitado ao valor que será pago pela aquisição dos Créditos não havendo, portanto, nenhum impacto relevante nas demonstrações financeiras da Securitizadora. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para os CRI, de modo que os CRIs façam jus à mesma taxa efetiva de remuneração.

4.11.2. Negociação secundária dos CRIs: Os CRIs da presente emissão poderão ser negociados no mercado secundário, sendo que serão observados os procedimentos estabelecidos pela Cetip para sua negociação e liquidação, bem como as disposições legais vigentes.

4.12. A formalização do Termo de Securitização se efetivará após o registro deste Instrumento junto à Instituição Custodiante, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04.

4.12.1. Considerando que a presente emissão conta somente com Imóvel com o Habite-se já concedido pela respectiva Municipalidade, em atendimento ao que dispõe o §3º do artigo 7º da Instrução CVM 414/2004, os recursos destinados pelos Investidores para pagamento do preço de aquisição dos CRIs serão depositados em conta corrente mantida no Banco Real S/A, até a formalização deste Termo de Securitização.

4.12.2. À Securitizadora é facultado o direito de constituir garantia fidejussória em favor dos titulares dos CRIs, em substituição às garantias descritas na cláusula 4.12.1. desde que com a anuência, obtida previamente, de todos os Investidores afetados por referida substituição.

4.13. Das despesas de responsabilidade dos detentores dos CRIs: Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) as que forem relativas à custódia e liquidação dos CRIs subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à Instituição Financeira contratada para prestação deste serviço; (ii) pagamento dos impostos que eventualmente venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos, conforme a regulamentação em vigor e descrito nos itens abaixo.

4.13.1. Nos termos da lei atual, como regra geral, os rendimentos auferidos pelos titulares dos CRIs são tributados pelo Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") às alíquotas de (a) 22,5% (vinte e dois e meio por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; e (b) 20% (vinte por cento)



Quando os investimentos forem realizados com o prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias. A tabela do IRRF continua a decrescer até 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) dias. Não obstante a regra geral do IRRF aqui referida, há regras específicas aplicáveis a cada classe de titular dos CRIs, conforme sua qualificação. Em outros termos, a tributação será diferenciada conforme a classe de titular dos CRIs, cabendo até a isenção em alguns casos especificados por Lei. Dependendo da classe de titular dos CRIs, seus rendimentos poderão também estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

4.13.2. Os titulares dos CRIs pessoas físicas terão seus rendimentos isentos de Imposto de Renda (IRRF e na declaração de ajuste anual). Tal isenção não se aplica ao ganho de capital auferido na alienação dos CRIs a terceiros, que será tributado pelo IRRF, de acordo com as alíquotas constantes do item 4.13.1 acima, de acordo com o tempo de aplicação dos recursos pelo titular dos CRIs pessoa física. Os titulares dos CRIs a que se refere este item não estão sujeitos ao PIS e à COFINS.

4.13.3. As retenções do IRRF, do PIS e da COFINS, se devidos, deverão ser efetuadas por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos titulares dos CRIs.

4.14. Publicações: As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Investidores serão efetuadas no jornal "O Dia" em circulação no Estado de São Paulo ou no website da empresa (www.bfre.com.br), podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRIs, alterar referido veículo, através de aditamento ao presente Termo de Securitização.

CLÁUSULA 5 - DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

5.1. Os CRIs objeto desta Emissão não serão objeto de análise por Agência de *Rating* no momento da emissão. A qualquer tempo poderá ser requerida pelos Investidores a classificação de risco, que será contratada pela Securitizadora da seguinte forma: Uma análise inicial e/ou outras a cada 12 (doze) meses durante o prazo dos CRIs, Securitizadora, cujo relatório será disponibilizado no website da Securitizadora.

5.2. Caso os Investidores solicitem que a emissão em questão seja analisada por outra agência de risco, ou em forma e periodicidade diferente este custo adicional deverá ser arcado pelos Investidores.

CLÁUSULA 6 - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Na forma do Artigo 9º da Lei nº. 9.514/97, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

6.1.1. O regime fiduciário instituído neste Termo será efetivado mediante o registro deste Termo na Instituição Custodiante das CCIs, nos termos previstos no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.



6.2. Os Créditos Imobiliários sob regime fiduciário vinculados ao presente Termo de Securitização são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir Patrimônio Separado do patrimônio geral da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRIs e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, assim permanecendo até que se complete o resgate de todos os CRIs e a liquidação da totalidade dessas obrigações, conforme previsto no Art. 11 da Lei 9.514/97.

6.3. Os Créditos Imobiliários sob regime fiduciário somente responderão pelas obrigações inerentes ao Patrimônio Separado, bem como pelo pagamento dos custos de administração e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo de Securitização.

6.4. Nenhum outro custo de administração, senão aqueles listados neste Termo, será de responsabilidade do Patrimônio Separado sem a prévia e expressa autorização do(s) Investidor(es), na forma prevista neste Termo.

6.5. Na forma do Artigo 11 da Lei nº. 9.514/97, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, exceto pelo(s) Investidor(es), não se prestando à constituição de Garantias ou de excussão por outros credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam.

CLÁUSULA 7 - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. Incumbe à Securitizadora gerir os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo por si, por seus prepostos ou por qualquer outra empresa administradora contratada pela Securitizadora para esse fim, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.

7.1.1. A alteração, pela Securitizadora, de qualquer terceiro para a execução dos serviços de administração do Patrimônio Separado dependerá de prévia e expressa anuência dos Investidores.

7.1.1.1. A Securitizadora deverá manter a disposição dos Investidores, para consulta, na sua sede indicada no preâmbulo do presente Termo e na sede do Agente Fiduciário, um exemplar de contrato que eventualmente vier a ser firmado com outra empresa administradora dos Créditos Imobiliários, e de qualquer outro documento relativo à referida contratação.

7.1.2. A contratação de qualquer terceiro para a administração do Patrimônio Separado não exime a Securitizadora do encargo da administração, que continuará sendo de sua responsabilidade.

7.2. Obriga-se a Securitizadora a administrar o Patrimônio Separado mantendo registros contábeis independentes em relação ao patrimônio geral da Securitizadora e elaborar e publicar anualmente as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

7.3. Sempre que solicitado pelos Investidores, por escrito e com prazo de antecedência de 20 (vinte) dias úteis, a Securitizadora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos



Recebíveis Imobiliários abaixo identificados. Os Investidores poderão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá anualmente da Securitizadora.

7.4. A totalidade do patrimônio da Securitizadora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA 8 – DAS MODIFICAÇÕES

8.1. A Securitizadora promoverá alterações nos contratos, e conseqüentemente nas CCI(s) que lastreiam os CRIs, em virtude de (i) transferências ou sub-rogações, (ii) renegociações, (iii) termos aditivos, (iv) acordos, ou (v) superveniência de quaisquer disposições legais com repercussão direta ou indireta nas disposições aplicáveis ao Sistema Financeiro da Habitação e/ou Sistema de Financiamento Imobiliário, devendo informar tais Modificações ao Agente Fiduciário.

CLÁUSULA 9 - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Securitizadora nomeia o Agente Fiduciário definido na Cláusula 1 deste Termo, com poderes gerais de representação da comunhão do(s) Investidor(es).

9.2. O Agente Fiduciário ora nomeado declara expressamente:

- a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, com todas as suas cláusulas e condições;
- b) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o Parágrafo Terceiro do Artigo 66 da Lei nº. 6.404/76;
- c) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social; e que não possui nenhuma incompatibilidade e restrições para exercer o cargo, nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 28/83;
- d) que verificou a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos dos incisos IX do art. 12 da Instrução CVM 28/83, e;
- e) que tomou todas as cautelas e agiu com elevado padrão de diligência para assegurar que as informações prestadas pelo ofertante ao mercado durante a presente oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04.

9.3. O Agente Fiduciário deverá exercer suas funções de acordo com este Termo e com o Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, firmado em 05/12/2000. Este contrato encontra-se registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital de São Paulo, microfilmado sobre o nº. 798771 em 30/01/2001.

9.4. O Agente Fiduciário receberá, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, a remuneração estabelecida no contrato acima mencionado, e descrita abaixo:



- uma parcela de implantação de serviços equivalente a 2 (duas) parcelas semestrais antecipadas, para o primeiro Termo de Securitização da 1ª emissão de CRIs pela Securitizadora, e uma parcela equivalente ao valor de uma parcela semestral antecipada, para os demais Termos de Securitização a serem celebrados, paga integralmente antes do início de cada implantação do serviço;
- b) parcelas semestrais de R\$ 4.182,67 (quatro mil, cento e oitenta e dois reais e sessenta e sete centavos) por Termo de Securitização celebrado, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização. A data base do valor acima é o mês de fevereiro de 2010. As remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso;
 - c) as parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro-rata die* se necessário;
 - d) as remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora ou aos Investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora;
 - e) no caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas e adiantadas por eles, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRIs desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência;
 - f) as remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.5. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além dos deveres previstos em lei ou em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e observado o disposto nos itens 5.2. e 5.3. do contrato acima mencionado:



- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidor(es), empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidor(es), bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- c) exercer a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo, na hipótese de (i) insolvência da Securitizadora, (ii) descumprimento de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 (trinta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico no Termo, hipótese em que tal prazo prevalecerá e (iii) o não pagamento das obrigações, juros e remuneração dos CRIs, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo.
- d) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) convocar assembléia geral dos Investidor(es) para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- f) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
- h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, nos CRIs e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e deste Termo de Securitização, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- i) exercer, especialmente quanto ao controle da efetividade e realização de Garantias constituídas em favor dos Investidor(es), a seguinte atribuição:
 - i.1) acompanhar, através de gestões junto à Securitizadora e do relatório que lhe for disponibilizado pela Securitizadora, diretamente ou através de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de modificação dos Créditos individualizados no Anexo I, conforme previsto neste Termo, especialmente quanto ao nível de inadimplência do Locatário, bem como o andamento detalhado de seu fluxo;
- j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Securitizadora, que será realizada às expensas da Securitizadora;
- k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidor(es), na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04



- (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
- k.1) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo;
 - k.2) eventuais Modificações dos Créditos Imobiliários;
 - k.3) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRIs vencerem antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no presente Termo;
 - k.4) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos deste Termo e dos CRIs;
 - l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário.
 - m) notificar os Investidor(es) e a Agência de *Rating*, se houver, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Securitizadora;
 - n) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, na Instituição Custodiante dos Créditos Imobiliários e Garantias a elas vinculadas, bem como do desbloqueio das CCIs junto à Cetip;
 - o) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRIs, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, através do envio de relatórios anuais disponibilizados pela Securitizadora.
 - p) acompanhar e analisar: (i) a indicação de prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração dos Créditos Imobiliários; (ii) a formalização das cessões de Créditos Imobiliários em substituição aos atuais, quando for o caso. A formalização da cessão retro indicada deverá ser previamente informada ao Agente Fiduciário. O(s) Investidor(es) serão comunicados da substituição do prestador de serviços pelo Agente Fiduciário.

9.6. O Agente Fiduciário responderá perante os titulares de CRIs pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

9.7. A Securitizadora fornecerá ao Agente Fiduciário, até o dia 30 de cada mês, os relatórios de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, referentes ao mês imediatamente anterior.

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

- a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembléia do(s) Investidor(es) para a escolha do novo Agente Fiduciário;
- b) a assembléia dos Investidor(es), referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidor(es) que representem no mínimo 20% (vinte por cento) dos CRIs emitidos e subscritos, ou pela CVM;
- c) se a convocação da assembléia não ocorrer até 20 (vinte) dias antes do termo final do prazo previsto na alínea "a" acima, caberá à Securitizadora convocá-la;
- d) Ao(s) Investidor(es) somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de



substituição pública dos CRIs, em assembléia de Investidor(es), especialmente convocada para esse fim;

- e) a convocação da assembléia geral do(s) Investidor(es) far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo a primeira com antecedência de 20 (vinte) dias, no jornal "O Dia", instalando-se em primeira convocação com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRIs e, em segunda convocação, com qualquer número, somente sendo válida as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.
- f) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no art. 4º da Instrução CVM nº.28/1983;
- g) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros;
- h) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de assinatura do presente Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRIs;
- i) o Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante no contrato anteriormente mencionado, fixada para o Agente Fiduciário substituído, e;
- j) o Agente Fiduciário substituído deverá comunicar imediatamente a substituição ao(s) Investidor(es), mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como por carta com aviso de recebimento a cada detentor de CRIs, às expensas da Securitizadora.

9.9. As publicações descritas nas alíneas "e" e "j" acima serão efetuadas no jornal O Dia - SP, podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRIs, alterar referido veículo. Tal alteração será objeto de aditamento ao presente tão logo o Agente Fiduciário e os detentores dos CRIs dêem ciência de qual será o novo veículo de comunicação a ser utilizado pela Emissora.

9.10. O Agente Fiduciário deverá renunciar às suas funções, sob pena de ser destituído pela Securitizadora ou pela assembléia de Investidor(es), na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão de suas funções.

9.11. O Agente Fiduciário eleito em substituição, nos termos desta cláusula, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

9.12. O Agente Fiduciário poderá ser destituído pelo voto de 2/3 (dois terços) do(s) Investidor(es), por deliberação em assembléia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no Art. 13 da Lei nº. 9.514/97, no respectivo contrato e neste Termo.

CLÁUSULA 10 – DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCIS

10.1. Compete à Instituição Custodiante, de acordo com o Contrato de Prestação de Serviços de Registro e Custódia, firmado com a Securitizadora:

- (i) verificar a regularidade da emissão das CCIs, analisando a respectiva Escritura de Emissão;

(Handwritten signature)



- 10.1. O Cedente entregará sob sua custódia os instrumentos particulares e/ou as escrituras públicas de emissão das CCI's durante todo o período do contrato;
- (iii) manter os Termos de Securitização emitidos pela Securitizadora sob sua custódia durante todo o período do contrato;
 - (iv) realizar o registro das CCI's junto à Cetip, e;
 - (v) enviar Declaração à Securitizadora atestando que o Termo de Securitização e as CCI's encontram-se devidamente registradas e custodiadas nos termos da Lei 10.931/2004 e Instrução CVM 414/2004 e legislações relacionadas.

10.2. As CCI's serão custodiadas pela Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931/2004, seguindo o seguinte roteiro:

- (i) os contratos de Custódia e Registro das CCI's serão firmados entre a Instituição Custodiante e a Cedente, ou eventualmente com a Securitizadora,;
- (ii) a Cedente emitirá e entregará à Instituição Custodiante a(s) Escritura(s) de Emissão das CCI's;
- (iii) a Instituição Custodiante verificará a regularidade da emissão das CCI's;
- (iv) a Instituição Custodiante levará as CCI's a registro na Cetip;
- (v) uma vez registradas escrituralmente as CCI's na Cetip, a Cedente solicitará a transferência das CCI's para a Securitizadora, sendo certo que na data de assinatura do presente termo, serão vinculados apenas as CCI's que já estiverem devidamente registradas na Cetip, e as demais CCI's, serão vinculadas à medida que os registros forem feitos;
- (vi) uma vez comprovada pela Securitizadora a liquidação dos Créditos Imobiliários, a CCI será retirada pela Instituição Custodiante do sistema da Cetip.

CLÁUSULA 11 - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

11.1. O(s) Investidor(es) poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembléia especial a fim de deliberar sobre a matéria de interesse comum.

11.2. A assembléia do(s) Investidor(es) poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora, por Investidor(es) que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRIs em circulação, bem como pela CVM.

11.3. Aplicar-se-á à assembléia do(s) Investidor(es), no que couber, o disposto na Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, sobre a assembléia geral de debenturistas.

11.4. A assembléia se instalará, em primeira convocação, com a presença de Investidor(es) que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRIs subscritos pelo(s) Investidor(es) e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, somente sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

11.4.1. Sem prejuízo ao disposto em 11.4. acima, a deliberação referente ao desdobramento dos CRIs de que trata a Cláusula 13.1 abaixo, será tomada pela maioria simples dos detentores dos CRIs em circulação, conforme disposto no art. 16 da Instrução CVM nº 414/2004.



11.5. O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia e prestar ao(s) Investidor(es) as informações que lhe forem solicitadas.

CLÁUSULA 12 - DA LIQUIDACÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Na hipótese de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, e nos 30 (trinta) dias subsequentes convocará Assembleia Geral do(s) Investidor(es) a fim de deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário, cuja remuneração será oportunamente fixada, observados os itens 5.2. e 5.3. do contrato mencionado neste Instrumento.

CLÁUSULA 13 – DO DESDOBRAMENTO DOS CRIs

13.1 Nos termos do art. 16 da Instrução CVM nº. 414/2004, poderá a Securitizadora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRIs em valor nominal inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas as seguintes condições:

- I. que a Securitizadora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- II. que não tenha ocorrido, em nenhuma hipótese, o inadimplemento financeiro perante os Investidor(es);
- III. tal desdobramento deverá ser aprovado em Assembleia Geral por maioria simples dos detentores dos CRIs em circulação. Para efeito, conforme disposto no inciso IV do referido artigo, são considerados CRIs em circulação todos aqueles subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Securitizadora e os de titularidade de empresas por ela controlada;
- IV. que o relatório de classificação de risco da Emissão seja atualizado trimestralmente, e;
- V. que sejam prestadas informações acerca da situação patrimonial e financeira do devedor e coobrigado, caso no desdobramento estas sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários, Essas informações devem também ser apresentadas à CVM, conforme dispõe o § 2º do art. 16 da Instrução CVM nº. 414/2004.

CLÁUSULA 14 - DAS DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

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

14.1.1. Quanto aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRIs emitidos:

(i) a Securitizadora se responsabiliza pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas no Contrato de Cessão desses créditos, firmado com a Cedente;

(ii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus gravames ou restrições de qualquer natureza, não tendo ocorrido qualquer fato impeditivo à sua cessão.



Os Créditos Imobiliários desta operação referem-se a imóveis com "habite-se" concedido pelo órgão administrativo competente e que atendem a todas as exigências administrativas aplicáveis, inclusive às relativas ao meio ambiente, na forma da legislação específica.

14.1.2. Quanto à Propriedade:

- (i) a Securitizadora passou a ser legítima credora das locatárias mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, transferidas por meio da Cetip, sob a forma escritural, e;
- (ii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de qualquer ônus.

14.1.3. Quanto a esta operação de Securitização:

- (i) esta operação, incluindo a aquisição de Créditos Imobiliários, a emissão das CCIs e dos CRIs, é legítima em todos seus aspectos;
- (ii) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável.

14.2. A Securitizadora declara, sob as penas da lei, que verificou e atesta a legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião de registro durante a distribuição, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03.

14.3. O Agente Fiduciário presta declaração nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04 quanto à legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização e no Prospecto.

13.4. Para fins do item 14.3., a Securitizadora declara que os Créditos Imobiliários refletem as características e disposições constantes deste Termo.

CLÁUSULA 15 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. Este Termo de Securitização de Créditos é celebrado em conformidade com as disposições da Lei nº. 9.514 de 20 de novembro de 1997, Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004 e da Instrução CVM nº. 414, de 30 de dezembro de 2.004.

15.2. A Securitizadora e o Agente Fiduciário obrigam-se ainda, mutuamente, a cumprir integral e fielmente as condições previstas neste Termo de Securitização de Créditos, de modo a assegurar o estrito cumprimento de todas as suas cláusulas e condições.

15.3. A Securitizadora se compromete a encaminhar para Agência de *Rating* e ao Agente Fiduciário trimestralmente declaração constatando a existência ou não de decisões judiciais transitadas em julgado referentes a questões fiscais, previdenciárias ou trabalhistas e/ou quaisquer outras decisões, ainda que sujeitas a recurso, que possam prejudicar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações, bem como cópia de referidas decisões, se for o caso.



15.4. Poderá a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a qualquer momento, celebrar aditivos ao presente Termo, em decorrência de (i) exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM; (ii) quando verificado de erro de digitação e (iii) modificações que beneficiem o(s) Investidor(es), desde que tais modificações não representem prejuízo aos Investidor(es).

15.5. O investimento em CRIs envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRIs. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, a Cedente, ao Imóvel e aos Locatários dos Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão e aos próprios CRIs. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Prospecto da Oferta e neste Termo, antes de tomar uma decisão de investimento.

15.6. Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidos neste Termo, ou dele decorrentes, serão feitas através de carta protocolada ou carta registrada, requerendo-se devolução do recibo (ou equivalente), ou por telegrama, fax ou e-mail, confirmado por escrito conforme acima estabelecido, ou através da via cartorária ou judiciária. Qualquer notificação, aviso ou comunicação entregue, por qualquer outra via que não a cartorária ou a judiciária, será considerado recebido (a) 48 (quarenta e oito) horas depois do seu despacho em caso de telegrama, fax ou e-mail; (b) 10 (dez) dias após o seu despacho, no caso de carta registrada; e/ou (c) em caso de carta protocolada diretamente junto ao notificado, a data de recebimento, com a assinada no protocolo. As notificações, avisos ou comunicações a que se refere esta cláusula, serão enviados às partes nos endereços indicados neste instrumento ou nos endereços que quaisquer das partes indicarem por escrito às demais, devendo sempre ser enviadas com cópia à Agência de Rating, se houver.

15.7. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer avença contida neste Termo não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as partes a envidar seus melhores esforços de modo a acordar-se validamente para obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

15.8. O presente Termo de Securitização de Créditos é celebrado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes contratantes e seus sucessores a qualquer título a cumpri-lo em todos os seus termos.

15.9. Para fins de execução dos créditos constituídos pelo presente Termo e pelos CRIs, bem como das obrigações dele oriundas, e de seus anexos, considera-se este instrumento título executivo extrajudicial de acordo com o artigo 585 do Código de Processo Civil Brasileiro.

15.10. Fica desde logo eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Termo, com a exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também a assinam.



São Paulo, 13 de abril de 2010.

George D.N. Verras
Diretor

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Fernando Pinilha Cruz
Diretor

Nina Bueno Lahóz Moya
OLIVEIRA TRUST DTVM S/A
Nina Bueno Lahóz Moya Blasquez da Fonte
RG: 27.224.097-7
CPF: 305.540.188-37

TESTEMUNHAS:

1.....
Fernando Salat Romero
RG: 27.841.443-X
CPF: 303.655.098-41

2.....
Mônica Miuki Fujii
RG: 15.119.511-8
CPF: 075.457.968-96

(página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos da série 158*,
celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust
DTVM S/A)



ANEXO I AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA SÉRIE 2.010-158 – DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 12/04/2010			
SÉRIE	BRP3	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: BRPR XXIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.							
Nº CNPJ/MF: 09.676.225/0001-37							
ENDEREÇO: RUA FUNCHAL, Nº 418							
COMPLEMENTO	15º ANDAR, CJ 1502, PARTE	CIDADE	SÃO PAULO	UF	SP	CEP	04551-060
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DTVM S/A							
Nº CNPJ/MF: 36.113.676/0001-91							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 500							
COMPLEMENTO	Bloco 13, Grupo 205	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-100
3. DÉVEDORA 1							
RAZÃO SOCIAL: DHL LOGISTICS (BRAZIL) LTDA.							
Nº CNPJ/MF: 02.487.195/0001-71							
ENDEREÇO: Rua José Luiz Mazzali, nº 450 e 480							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Louveira	UF	SP	CEP	13290-000
4. TÍTULO							
Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças assinado em 28/07/2005.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 22.342.762,98 (vinte e dois milhões, trezentos e quarenta e dois mil, setecentos e sessenta e dois reais e noventa e oito centavos), que representa o valor presente dos aluguéis, conforme definido no item 7 abaixo, aplicada a taxa de remuneração de 10,50% ao ano.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
DESCRIÇÃO: Galpão Logístico							
ENDEREÇO: Rua Pedro de Alcântara Meira, 1.101 – Araucária - Paraná							
CARTÓRIO: Ofício de Registro de Imóveis de Araucária – PR							
Nº MATRÍCULA: 33.713							
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
PRAZO REMANESCENTE	37 (trinta e sete) meses						
PERÍODO DE CARÊNCIA	Não há						
DATA INICIAL	12/04/2010						
DATA FINAL	31/05/2013						
VALOR DAS PARCELAS MENSAS	R\$ 704.497,86 (setecentos e quatro mil, quatrocentos e noventa e sete reais e oitenta e seis centavos)						
VENCIMENTOS: mensais sendo o primeiro em 07/05/2010 e o último em 08/05/2013.							
ATRASOS: 2% de multa sobre valor atualizado, acrescido de juros de 1% a.m.							
REAJUSTES: Reajuste anual pelo IGP-M/FGV, ou IPC/FIPE.							
8. OBSERVAÇÕES							

Handwritten signature and initials.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 12/04/2010			
SÉRIE	BRP3	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
EMISSIONORA							
RAZÃO SOCIAL: BRPR XXIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.							
Nº CNPJ/MF: 09.676.225/0001-37							
ENDEREÇO: Rua Funchal, nº 418							
COMPLEMENTO	15º ANDAR, CJ 1502, PARTE	CIDADE	SÃO PAULO	UF	SP	CEP	04551-080
INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DTVM S/A							
Nº CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 500							
COMPLEMENTO	Bloco 13, Grupo 205	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-100
DEVEDOR 2							
RAZÃO SOCIAL: BR Properties S/A							
Nº CNPJ/MF: 06.977.751/0001-49							
ENDEREÇO: Rua Funchal, nº 418							
COMPLEMENTO	15º andar, cj 1502, parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04551-030
TÍTULO							
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA E OUTRAS AVENÇAS assinado em 12/04/2010.							
VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 53.251.721,68 (cinquenta e três milhões, duzentos e cinquenta e um mil, setecentos e vinte e um reais e sessenta e oito centavos), que representa o valor presente dos aluguéis vigentes, aplicada a taxa de remuneração de 10,50% ao ano.							
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
DESCRIÇÃO: Galpão Logístico							
ENDEREÇO: Rua Pedro de Alcântara Meira, 1.101 – Araucária - Paraná							
CARTÓRIO: Ofício de Registro de Imóveis de Araucária – PR							
Nº MATRÍCULA: 33.713							
CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
PRAZO REMANESCENTE	120 (cento e vinte) meses						
DATA FINAL	30/04/2020						
ATRASOS: 2% de multa sobre valor atualizado, acrescido de juros de 1% a.m.							
REAJUSTES: Reajuste anual, pelo IGP-M/FGV, ou IPC/FIPE.							
OBSERVAÇÕES							
Contrato de Locação firmado em 12/04/2010 com vigência suspensa.							

ANEXO II AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA SÉRIE
2.010-158 – FLUXO FINANCEIRO DOS CRIS – DATA BASE: 13/04/2010.

#	Data pagamento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% Amortização
000	13/04/10	40.126.658,40	0,00	0,00	0,0000%
001	13/05/10	40.126.658,40	195.577,33	335.264,47	0,4874%
002	13/06/10	39.931.081,07	197.219,60	333.630,39	0,4939%
003	13/07/10	39.733.861,46	198.867,97	331.982,59	0,5005%
004	13/08/10	39.534.993,48	200.521,48	330.321,02	0,5072%
005	13/09/10	39.334.471,99	202.218,52	328.645,63	0,5141%
006	13/10/10	39.132.253,47	203.918,17	326.956,07	0,5211%
007	13/11/10	38.928.335,30	205.619,46	325.252,30	0,5282%
008	13/12/10	38.722.715,83	207.321,42	323.534,31	0,5354%
009	13/01/11	38.515.394,41	209.061,56	321.802,11	0,5428%
010	13/02/11	38.306.332,85	210.799,74	320.055,37	0,5503%
011	13/03/11	38.095.533,10	212.573,07	318.294,10	0,5580%
012	13/04/11	37.882.960,03	214.341,78	316.518,02	0,5658%
013	13/05/11	37.668.618,24	216.142,53	314.727,16	0,5738%
014	13/06/11	37.452.475,71	217.935,95	312.921,26	0,5819%
015	13/07/11	37.234.539,75	219.758,25	311.100,37	0,5902%
016	13/08/11	37.014.781,50	221.607,49	309.264,26	0,5987%
017	13/09/11	36.793.174,00	223.444,94	307.412,69	0,6073%
018	13/10/11	36.569.729,06	225.306,10	305.545,77	0,6161%
019	13/11/11	36.344.422,96	227.188,98	303.663,31	0,6251%
020	13/12/11	36.117.233,97	229.091,61	301.765,11	0,6343%
021	13/01/12	35.888.142,35	231.011,97	299.851,01	0,6437%
022	13/02/12	35.657.130,38	232.948,03	297.920,87	0,6533%
023	13/03/12	35.424.182,35	234.897,75	295.974,55	0,6631%
024	13/04/12	35.189.284,59	236.859,07	294.011,95	0,6731%
025	13/05/12	34.952.425,52	238.829,92	292.032,95	0,6833%
026	13/06/12	34.713.595,60	240.808,21	290.037,49	0,6937%
027	13/07/12	34.472.787,38	242.826,31	288.025,50	0,7044%
028	13/08/12	34.229.961,07	244.846,91	285.996,65	0,7153%
029	13/09/12	33.985.114,16	246.901,85	283.950,91	0,7265%
030	13/10/12	33.738.212,30	248.954,26	281.888,01	0,7379%
031	13/11/12	33.489.258,03	251.035,47	279.807,96	0,7496%
032	13/12/12	33.238.222,56	253.142,30	277.710,52	0,7616%
033	13/01/13	32.985.080,25	255.271,53	275.595,48	0,7739%
034	13/02/13	32.729.808,72	257.387,21	273.462,64	0,7864%
035	13/03/13	32.472.421,50	259.552,06	271.312,13	0,7993%
036	13/04/13	32.212.869,44	261.729,56	269.143,53	0,8125%
037	13/05/13	31.951.139,87	263.915,41	266.956,74	0,8260%
038	13/06/13	31.687.223,46	266.109,30	264.751,68	0,8398%
039	13/07/13	31.421.114,15	268.336,31	262.528,30	0,8540%
040	13/08/13	31.152.777,84	270.561,87	260.286,30	0,8685%
041	13/09/13	30.882.215,96	272.844,37	258.025,72	0,8835%
042	13/10/13	30.609.371,59	275.117,03	255.746,06	0,8988%
043	13/11/13	30.334.254,55	277.406,75	253.447,41	0,9145%

87

#	Data pagamento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% Amortização
044	13/12/13	30.056.847,80	279.739,08	251.129,64	0,9307%
045	13/01/14	29.777.108,71	282.078,55	246.792,37	0,9473%
046	13/02/14	29.495.030,16	284.420,57	246.435,56	0,9643%
047	13/03/14	29.210.609,59	286.789,76	244.059,19	0,9818%
048	13/04/14	28.923.819,82	289.209,27	241.663,01	0,9999%
049	13/05/14	28.634.610,55	291.614,87	239.246,62	1,0184%
050	13/06/14	28.342.995,67	294.058,58	236.810,14	1,0375%
051	13/07/14	28.048.937,09	296.505,31	234.353,23	1,0571%
052	13/08/14	27.752.431,78	298.976,94	231.875,88	1,0773%
053	13/09/14	27.453.454,83	301.493,84	229.377,88	1,0982%
054	13/10/14	27.151.960,99	303.993,35	226.858,86	1,1196%
055	13/11/14	26.847.967,64	306.550,09	224.318,94	1,1418%
056	13/12/14	26.541.417,54	309.101,34	221.757,67	1,1646%
057	13/01/15	26.232.316,19	311.692,38	219.175,08	1,1882%
058	13/02/15	25.920.623,81	314.287,56	216.570,84	1,2125%
059	13/03/15	25.606.336,25	316.904,01	213.944,92	1,2376%
060	13/04/15	25.289.432,23	319.557,26	211.297,14	1,2636%
061	13/05/15	24.969.874,97	322.236,23	208.627,19	1,2905%
062	13/06/15	24.647.638,73	324.929,82	205.934,85	1,3183%
063	13/07/15	24.322.708,91	327.626,88	203.220,01	1,3470%
064	13/08/15	23.995.082,02	330.364,28	200.482,64	1,3768%
065	13/09/15	23.664.717,73	333.128,23	197.722,40	1,4077%
066	13/10/15	23.331.589,50	335.928,22	194.939,08	1,4398%
067	13/11/15	22.995.661,27	338.726,09	192.132,32	1,4730%
068	13/12/15	22.656.935,18	341.553,29	189.302,22	1,5075%
069	13/01/16	22.315.381,88	344.415,00	186.448,48	1,5434%
070	13/02/16	21.970.966,28	347.295,06	183.570,84	1,5807%
071	13/03/16	21.623.671,22	350.195,35	180.669,13	1,6195%
072	13/04/16	21.273.475,86	353.118,42	177.743,20	1,6599%
073	13/05/16	20.920.357,43	356.064,48	174.792,84	1,7020%
074	13/06/16	20.564.292,95	359.031,99	171.817,86	1,7459%
075	13/07/16	20.205.260,96	362.037,86	168.818,10	1,7918%
076	13/08/16	19.843.223,09	365.055,77	165.793,21	1,8397%
077	13/09/16	19.478.167,32	368.117,88	162.743,12	1,8899%
078	13/10/16	19.110.049,44	371.193,60	159.667,43	1,9424%
079	13/11/16	18.738.855,83	374.289,90	156.566,05	1,9974%
080	13/12/16	18.364.565,93	377.410,19	153.438,80	2,0551%
081	13/01/17	17.987.155,73	380.572,24	150.285,48	2,1158%
082	13/02/17	17.606.583,49	383.753,09	147.105,74	2,1796%
083	13/03/17	17.222.830,40	386.962,55	143.899,42	2,2468%
084	13/04/17	16.835.867,85	390.188,07	140.666,29	2,3176%
085	13/05/17	16.445.679,77	393.446,44	137.406,21	2,3924%
086	13/06/17	16.052.233,33	396.746,99	134.118,90	2,4716%
087	13/07/17	15.655.486,33	400.060,29	130.804,02	2,5554%
088	13/08/17	15.255.426,03	403.399,23	127.461,45	2,6443%
089	13/09/17	14.852.026,80	406.767,31	124.090,99	2,7388%
090	13/10/17	14.445.259,49	410.158,69	120.692,39	2,8394%
091	13/11/17	14.035.100,79	413.586,35	117.265,45	2,9468%
092	13/12/17	13.621.514,44	417.049,90	113.809,87	3,0617%
093	13/01/18	13.204.464,54	420.535,78	110.325,35	3,1848%
094	13/02/18	12.783.928,75	424.042,91	106.811,71	3,3170%

87

#	Data pagamento	Saldo Devedor	Amortização	Juros	% Amortização
095	13/03/18	12.359.885,83	427.590,25	103.268,77	3,456%
096	13/04/18	11.932.295,58	431.161,56	99.696,18	3,6134%
097	13/05/18	11.501.134,01	434.765,86	96.093,76	3,7802%
098	13/06/18	11.066.368,15	438.394,17	92.461,22	3,9615%
099	13/07/18	10.627.973,97	442.059,94	88.798,37	4,1594%
100	13/08/18	10.185.914,02	445.755,96	85.104,89	4,3762%
101	13/09/18	9.740.158,05	449.479,07	81.390,53	4,6147%
102	13/10/18	9.290.678,98	453.236,48	77.625,06	4,8784%
103	13/11/18	8.837.442,50	457.019,50	73.838,20	5,1714%
104	13/12/18	8.380.422,99	460.839,46	70.019,73	5,4990%
105	13/01/19	7.919.583,53	464.689,48	66.169,35	5,8676%
106	13/02/19	7.454.894,05	468.569,91	62.286,80	6,2854%
107	13/03/19	6.986.324,14	472.485,10	58.371,82	6,7630%
108	13/04/19	6.513.839,04	476.436,21	54.424,13	7,3142%
109	13/05/19	6.037.403,82	480.414,33	50.443,44	7,9573%
110	13/06/19	5.556.989,49	484.425,00	46.429,51	8,7174%
111	13/07/19	5.072.564,49	488.477,81	42.382,06	9,6298%
112	13/08/19	4.584.086,67	492.555,52	38.300,75	10,7449%
113	13/09/19	4.091.531,14	496.670,96	34.185,37	12,1390%
114	13/10/19	3.594.860,18	500.821,54	30.035,61	13,9316%
115	13/11/19	3.094.038,84	505.005,89	25.851,17	16,3219%
116	13/12/19	2.589.032,75	509.226,49	21.631,77	19,6686%
117	13/01/20	2.079.806,25	513.481,28	17.377,10	24,6889%
118	13/02/20	1.566.324,97	517.770,64	13.086,88	33,0564%
119	13/03/20	1.048.554,32	522.096,16	8.760,83	49,7920%
120	13/04/20	526.458,15	526.458,15	4.398,63	100,0000%

↳

87

**PRIMEIRA RERRATIFICAÇÃO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO
DE CRÉDITOS SÉRIES 2.010-155**

Pelo presente instrumento, **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº. 1.728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.767.538/0001-14, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob nº. 01875-9, neste ato representada por seus diretores em conformidade com seus atos constitutivos, doravante designada simplesmente **Securizadora**, e na qualidade de Agente Fiduciário **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº. 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, têm por certo e ajustado rerratificar o Termo de Securitização de Créditos das Séries 2.010-155 (“Termo”), emitido pela **Securizadora**, nos seguintes termos:

- I. Para corrigir a **CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES** – item **Habite-se**, que passa a ter a seguinte tabela:

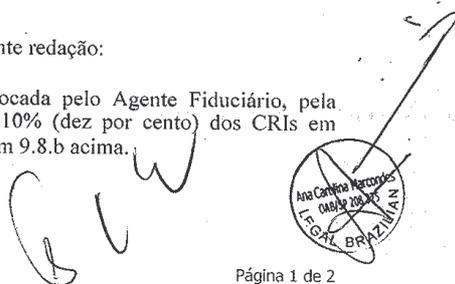
Empreendimento	Data Prevista do Habite-se
Corais Capim Macio	Agosto/2010
Sun Family	Torre 1: Fevereiro/2011 Torre 2: Agosto/2010 Torre 3: Junho/2010
Sun Towers	Junho/2010
Verano Ponta Negra	Junho/2010
Verano Capim Macio	Novembro/2010

- II. Para corrigir a **CLÁUSULA 4.16.2**, que passa a ter a seguinte redação:

4.16.2. Negociação secundária dos CRIs – Os CRIs da presente emissão poderão ser negociados no mercado secundário, sendo que serão observados os procedimentos estabelecidos pela Cetip para sua negociação e liquidação, e respeitado o prazo de 18 (dezoito) meses do encerramento da distribuição, caso negociação se dê entre os titulares dos CRIs, ou caso o titular aliene todos os CRIs subscritos para um único Investidor, conforme § 5º do art. 5º da Instrução CVM 414/2004.

- III. Para corrigir a **CLÁUSULA 11.2**, que passa a ter a seguinte redação:

11.2. A Assembléia dos Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Securizadora e por detentores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRIs em circulação, bem como pela CVM, sem prejuízo ao disposto no item 9.8.b acima.



 Ana Carolina Mercuri
 046139 208 45
 LEGAL BRAZILIAN

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também assinam.

São Paulo, 14 de maio de 2010

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Uré Bergstein
Diretor
RG: 43.680.990
CPF: 010.995.487-48

(EMISSORA)

Fernando P. Cruz
Diretor
RG: 6.897.361
CPF: 013.106.988-80

Nina Bueno Lahoz Moya
OLIVEIRA TRUST DVM S.A.
(AGENTE FIDUCIÁRIO)

Nina Bueno Lahoz Moya Blasquez da Fonte
RG: 27.224.097-7
CPF: 305.540.188-37

Testemunhas:

Nome:

Mônica Miuki Fujii
RG: 16.119.511-8
CPF: 075.457.988-96

Nome:

Daniel Ponczyk
RG: 22.717.009-X
CPF: 345.991.438-63



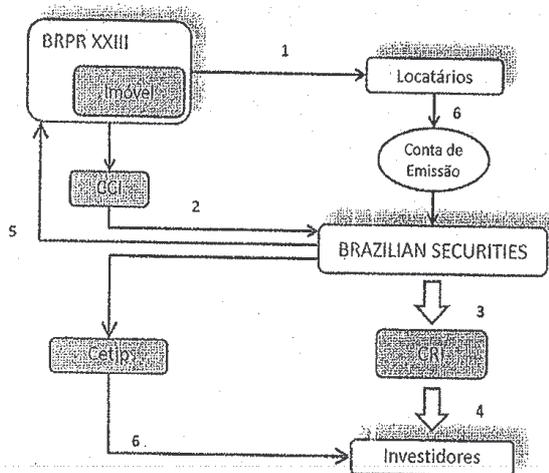
**SEGUNDA RERRATIFICAÇÃO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
SÉRIE 2.010-158**

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos, **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº. 1.728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.767.538/0001-14, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob nº. 01875-9, com seus atos constitutivos, doravante designada simplesmente Securitizadora, e na qualidade de Agente Fiduciário **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil (Bacen), nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº. 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, - Rio de Janeiro - RJ, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, têm por certo e ajustado rerratificar o Termo de Securitização de Créditos da Série 2.010-158 ("Termo"), emitido pela Securitizadora, nos seguintes termos:

I. Para ajustar a CLÁUSULA 3 – DA ESTRUTURA DA OPERAÇÃO, que passa a ter a seguinte redação:

3.1. Os Certificados de Recebíveis Imobiliários CRIs emitidos pela Securitizadora, nos termos deste Termo de Securitização, são lastreados nos Créditos Imobiliários descritos e caracterizados no Anexo I ao presente.

3.2. Uma vez identificada e selecionada a carteira de Créditos Imobiliários, a operação de Securitização é estruturada da seguinte forma:



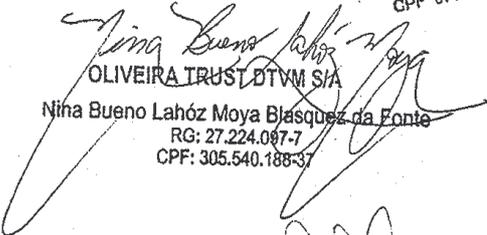
1. Foram firmados dois Contratos de Locação do Imóvel: (i) atualmente vigente: firmado em 28/07/2005 entre DHL Logistics (Brazil) Ltda. (locatária) e a BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda. (locadora), com prazo de locação entre 01/06/2006 a 31/05/2013, que faz lastro à presente Emissão e, (ii) o outro contrato de locação firmado em 12/04/2010, com condição suspensiva, que entrará em vigor no caso de não renovação do contrato atual, ou interrupção de pagamento do aluguel, tendo a BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda. como locadora e a BR Properties como locatária. Os contratos em conjunto asseguram os aluguéis pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses.
 2. Ocorre a Cessão dos Créditos Imobiliários entre a Cedente e a Securitizadora, por meio das CCLs. Em cumprimento às obrigações assumidas pela Cedente, no Contrato de Cessão, foram constituídas a garantia da Alienação Fiduciária do Imóvel e a coobrigação pela Cedente, obrigando-se esta a recomprar os Créditos, pelo saldo vincendo das locações, no prazo de até 2 dias da ocorrência dos seguintes fatos: (i) caso seja modificado o fluxo dos aluguéis inclusive nas hipóteses tratadas na cláusulas 6.3.1, 9.1, 9.2, 18.1 do Contrato de Locação; (ii) caso a Locatária exerça a preferência estabelecida na cláusula 19.1 do Contrato de Locação; (iii) caso seja indeferido o registro dos CRIs pela CVM; (iv) caso em 60 (sessenta) dias não seja obtida a classificação de risco mínimo equivalente ao investment grade pela Fitch Ratings; (v) não contratação e não renovação anual do contrato de seguro com as características do contrato vigente, com indicação da Securitizadora como beneficiária do seguro; (vi) caso no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do Contrato de Cessão a Emissora não conclua a auditoria legal da Cedente e Imóveis, de forma satisfatória à Emissora; e, (v) a Cedente não apresente no prazo de 30 (trinta) dias úteis a partir de 10/05/2010, as atas de aprovação da BR Properties S.A e da BRPR Participações S.A., na qualidade de únicas sócias da Cedente, para operação de securitização e outorga de garantias. Ainda nos termos do Contrato de Cessão, a BR PROPERTIES S.A. se obriga a cobrir qualquer inadimplemento que ocorra no fluxo do CRI, seja em relação a Locação, seja em relação a Nova Locação, obrigando-se a cobrir o valor inadimplido no prazo de 2 (dois) dias a contar da verificação do inadimplemento.
 3. A Securitizadora emite escrituralmente, por meio da Cetip, os CRIs com lastro nos Créditos Imobiliários, formaliza o Termo de Securitização e institui o Patrimônio Separado. A Securitizadora solicita, primeiramente, o registro provisório na CVM, para posteriormente solicitar o registro definitivo desta emissão à CVM.
 4. Os Investidores subscrevem e integralizam os CRIs.
 5. Com os recursos da integralização a Securitizadora paga a Cedente pela cessão das CCLs.
 6. Mensalmente, os pagamentos realizados pela Locatária são creditados diretamente na Conta da Emissão de titularidade da Securitizadora, que paga as despesas relativas ao Patrimônio Separado e aos Investidores, por meio da Cetip.
- II. Permanecem ratificadas todas as demais cláusulas e condições do Termo, não retificadas expressamente por este instrumento e na primeira rerratificação.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 10 de maio de 2010.


BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Roberto Seka
RG: 11.623.803-7
CPF: 075.594.002-33


OLIVEIRA TRUST DTVM S/A

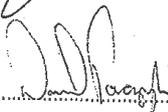
Nina Bueno Lahóz Moya Blasquez da Fonte
RG: 27.224.007-7
CPF: 305.540.188-37

TESTEMUNHAS

1.....


Monica Miuki Fujii
RG: 16.119.511-8
CPF: 075.457.968-96

2.....


Daniel Ponczyk
RG: 22.717.009-X
CPF: 345.991.438-63

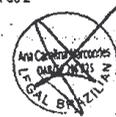
TERCEIRA RERRATIFICAÇÃO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
SÉRIE 2.010-158

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos, **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº. 1.728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.767.538/0001-14, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob nº. 01875-9, com seus atos constitutivos, doravante designada simplesmente Securitizadora, e na qualidade de Agente Fiduciário **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil (Bacen), nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº. 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, - Rio de Janeiro – RJ, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, têm por certo e ajustado rerratificar o Termo de Securitização de Créditos da Série 2.010-158 ("Termo"), emitido pela Securitizadora, nos seguintes termos:

I. Para ajustar a **CLÁUSULA 2 - DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, que passa a contar com a seguinte redação:

2.1. O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Securitização é de R\$ 75.594.484,66 (setenta e cinco milhões, quinhentos e noventa e quatro mil, quatrocentos e oitenta e quatro reais e sessenta e seis centavos).

Página 1 de 2



II. Permanecem ratificadas todas as demais cláusulas e condições do Termo, não ratificadas expressamente por este instrumento.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma e para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas, que também a assinam.

São Paulo, 17 de maio de 2010.

André Bergstein
Diretor

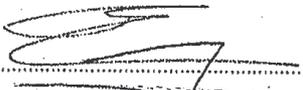
Fernando Pinilba-Cruz
Diretor

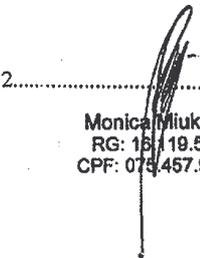
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A

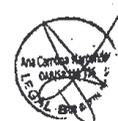
Antonio Amaro R. de O. e Silva
Gerente

TESTEMUNHAS:

1. 
Fernando Saia Romero
RG: 27.811.443-FX
CPF: 303.655.098-41

2. 
Monica Miuki Fujii
RG: 15.119.511-8
CPF: 075.457.968-96

Página 2 de 2



**ANEXO III – do Prospecto
Contrato de Cessão**

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS
AVENÇAS**

Pelo presente Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças (“INSTRUMENTO”), as partes adiante nomeadas e qualificadas, a saber:

BRPR XXIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.676.225/0001-37, com seu Contrato Social datado de 17.06.2008, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob NIRE 35222463707 em 23.06.2008, com sede na Rua Funchal nº 418, 15º andar, conjunto 1502 - parte, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, doravante designada simplesmente **CEDENTE**; e

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente **CESSIONÁRIA**,

CEDENTE e **CESSIONÁRIA** quando em conjunto, doravante denominadas “Partes”;

CONSIDERANDO QUE:

I. Em 22 de janeiro de 2010, mediante Escritura Pública de Venda e Compra, a **CEDENTE** adquiriu de **ARAUCÁRIA DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.397.435/0001-60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 12.901, 11º andar, Torre Oeste, com seu Contrato Social datado de 20/10/2008, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“Araucária”), um imóvel comercial, localizado na Rua Pedro de Alcântara Meira nº 1.001, na Cidade de Araucária, Estado do Paraná, melhor descrito e caracterizado na matrícula 33.713 do Oficial de Registro de Imóveis de Araucária-PR, atualmente constituído de um terreno com área total construída de 42.793,96 m² (“**Imóvel**”);



II. O Imóvel encontra-se locado para **DHL LOGISTICS (BRAZIL) LTDA.**, sucessora por incorporação da empresa **EXEL DO BRASIL LTDA.** (“DHL” ou “Locatária”), conforme os termos e condições do Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças datado em 28/07/2005, e aditado em 31/07/2006 e 12/01/2010 (“Contrato de Locação”), pelo prazo de 07 (sete) anos, com vigência de 01/06/2006 até 31/05/2013, conforme aditivo datado de 31/07/2006, e aluguel mensal atual de R\$ 704.497,86 (setecentos e quatro mil, quatrocentos e noventa e sete reais e oitenta e seis centavos), reajustado anualmente pelo IGP-M/FGV, com vencimento no 5º dia útil de cada mês (“Contrato de Locação”);

III. Por ocasião da aquisição mencionada no item I supra, na condição de proprietária do Imóvel, a **CEDENTE** sucedeu a Araucária na locação mencionada no item anterior;

IV. É intenção da **CEDENTE** ceder à **CESSIONÁRIA** os créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação, consistentes dos aluguéis, juros, penalidades, indenizações e garantias (“Créditos Imobiliários”) para fins de viabilizar uma operação de securitização, que se dará com a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) com prazo de vencimento de 120 (cento e vinte) meses a contar da assinatura deste instrumento;

V. Para estruturar a operação de securitização na forma acima indicada, considerando que o fluxo da Locação hoje vigente alcança período menor do que o prazo estabelecido pelas Partes para o fluxo dos CRIs, de 120 (cento e vinte) meses, nesta data a **CEDENTE** firmou um novo instrumento particular de locação de imóvel não residencial com a BR Properties S.A (“BR Properties”), sob condição suspensiva (“Nova Locação”), nos termos do Anexo I a este contrato, de forma a compor o prazo de 120 (cento e vinte) meses do fluxo do CRI, nas mesmas condições da Locação vigente, sendo que somente passará a vigor a Nova Locação caso haja quebra da Locação em vigor, seja por inadimplência da Locatária, seja por rescisão unilateral por qualquer uma das partes, ou seja por término do prazo locatício sem que haja sua expressa renovação;



VI. A CESSIONÁRIA é uma companhia securitizadora de Créditos Imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de Créditos Imobiliários e consequente securitização, mediante a emissão de CRIs nos termos da Lei n.º 9.514/1997;

RESOLVEM as Partes firmar o presente instrumento, mediante as cláusulas e condições a seguir dispostas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente instrumento tem por objeto a cessão onerosa pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA** (“Cessão”), em caráter irrevogável e irretroatável dos Créditos Imobiliários correspondentes a 100% (cem por cento) dos aluguéis mensais vencidos a partir de **07/05/2010** decorrentes da Locação (“Créditos Imobiliários”).

1.2. A individualização dos Créditos Imobiliários e suas características encontram-se devidamente descritas no Anexo II do presente instrumento, que para todos os fins e efeitos de direito dele faz parte integrante e indissociável.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO

2.1. Por este instrumento, a **CEDENTE** cede à **CESSIONÁRIA**, que por sua vez adquire os Créditos Imobiliários decorrentes da Locação, vencíveis a partir de **07/05/2010**, inclusive, e se compromete a ceder à **CESSIONÁRIA**, que, por sua vez, se compromete a adquirir, até 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários relativos ao aluguel da Nova Locação do Imóvel, vencíveis a partir de **01/06/2013**, inclusive.

2.1.1. Fica ajustado pelas Partes que o presente negócio jurídico resume-se apenas à cessão dos Créditos Imobiliários, conforme descrita no item 2.1 supra, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela **CESSIONÁRIA**, da posição contratual da **CEDENTE** em relação à Locatária, como locadora e/ou sublocadora do Imóvel, sendo desde já ajustado entre as Partes que a cessão de direitos, objeto deste contrato limita-se aos Créditos



Imobiliários representados pelas CCIs oriundos da relação contratual existente entre a **CEDENTE** e a Locatária, não se caracterizando, em nenhuma hipótese, a sub-rogação da **CESSIONÁRIA** em qualquer dos demais direitos e na totalidade das obrigações da **CEDENTE** nos termos das Locações.

2.2. O Preço da Cessão é de R\$ 40.206.000,00 (quarenta milhões, duzentos e seis mil reais) e deverá ser pago à vista pela **CESSIONÁRIA** à **CEDENTE** até o dia 20/04/2010, desde que satisfeitas as condições precedentes dispostas na cláusula 2.3 abaixo. O pagamento do Preço da Cessão será feito diretamente à **CEDENTE**, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, a ser efetuada na conta corrente nº 10157-5, agência 910, do Banco 341. Serão descontadas do Preço de Cessão as despesas de emissão, conforme definido no Anexo VIII deste instrumento.

2.2.1. Ajustam as Partes que o Preço da Cessão, somente terá correção monetária até a data limite de 20/04/2010, após o que não mais será corrigido, ainda que não tenha ocorrido o efetivo pagamento do Preço da Cessão.

2.2.2. No dia útil subsequente à data de vencimento das obrigações de pagamento dos valores relativos ao aluguel, nos termos da Locação, de cada mês-calendário (“Data de Verificação”), o valor dos Créditos Imobiliários, reajustados até o mês de apuração com base no índice estabelecido nos Contratos de Locação (“Parcela Contratual Atualizada”), será comparado com o valor da quantidade mínima mensal atualizada, conforme Anexo III deste Contrato (“Quantidade Mínima Mensal Atualizada”), corrigida conforme previsto no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 158ª Série da 1ª Emissão de CRI da **CESSIONÁRIA**. Do valor apurado serão debitadas eventuais despesas de manutenção dos CRIs.

2.2.3. Quando, na Data de Verificação, o valor da Parcela Contratual Atualizada for superior ao valor da Quantidade Mínima Mensal Atualizada, a diferença entre esses valores será restituída pela **CESSIONÁRIA** à **CEDENTE**, no dia útil seguinte ao da Data de Verificação (“Restituição Parcial do Valor de Cessão”) que não deve ultrapassar 01 (um) dia útil da data do vencimento da respectiva parcela dos Créditos



Imobiliários, mediante depósito na Conta Corrente da **CEDENTE** nº 10157-5, agência 910, do Banco 341.

2.2.4. Quando, na Data de Verificação, o valor da Parcela Contratual Atualizada for inferior ao valor da Quantidade Mínima Mensal Atualizada, a diferença entre esses valores será paga pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA**, em até 1 (um) dia útil da data de vencimento da respectiva parcela dos Créditos Imobiliários (“Pagamento Adicional pela Cessão”), mediante depósito na Conta Corrente em recursos livres e imediatamente disponíveis.

2.2.5. O atraso na Restituição Parcial do Valor de Cessão pela **CESSIONÁRIA** ou no Pagamento Adicional pela Cessão pela **CEDENTE**, implicará à parte faltosa o pagamento de juros e correção a ser calculado com base na Cláusula 2.2.2. acima até o seu efetivo pagamento à outra parte.

2.2.6. A **CESSIONÁRIA** concede à **CEDENTE** o prazo de carência de 1 (um) dia útil, contado de cada uma das datas de vencimento dos Créditos Imobiliários, para efetuar o pagamento do valor integral devido dos Créditos Imobiliários que tenham vencido e, eventualmente, não tenham sido pagos nas suas respectivas datas de vencimento nos termos das Locações e das Escrituras de CCI. Fica obrigada a **CEDENTE** a efetuar o pagamento até as 11:00 horas (onze horas) do dia acertado entre as Partes. A fim de viabilizar que a **CEDENTE** tenha conhecimento de eventual não pagamento dos Créditos Imobiliários em suas respectivas datas de vencimento, a **CESSIONÁRIA** se compromete a comunicar a **CEDENTE**, por escrito, caso não tenha havido o pagamento dos Créditos Imobiliários em cada uma das respectivas datas de vencimento, até às 11:00 (onze horas) do dia útil subsequente à data do vencimento dos Créditos Imobiliários. Referida comunicação deverá conter o valor dos Créditos Imobiliários vencidos e não pagos pelos locatários na respectiva data de vencimento.

2.2.7. Observados o prazo de carência e o horário para pagamento acima previstos, caso a **CESSIONÁRIA** não receba o pagamento da totalidade do valor devido e não pago, todos os encargos previstos nas Locações e nas Escrituras de CCI serão devidos à



A handwritten signature consisting of several overlapping loops.

A handwritten signature and a circular stamp. The stamp contains the text "JURIDICO" and "SPP PROPERTIES".

CESSIONÁRIA desde a respectiva data de vencimento dos Créditos Imobiliários nos termos das Locações e das Escrituras de CCIs.

2.3. Constituem-se condições precedentes para pagamento do Preço da Cessão pela **CESSIONÁRIA** (“Condições Precedentes”):

- a) apresentação pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA** de cópia do comprovante do protocolo do pedido de registro do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel na matrícula do Imóvel, junto ao Cartório de Registro Imóveis competente, para que a referida garantia produza todos os seus efeitos, inclusive contra terceiros;
- b) entrega, pela Instituição Custodiante, dos comprovantes da obtenção dos registros das CCIs para negociação na CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“Cetip”) e a transferência, via Cetip, das CCIs emitidas pela **CEDENTE** para titularidade da **CESSIONÁRIA**;
- c) emissão, subscrição e integralização dos CRIs pelo Investidor;
- d) registro do Termo de Securitização dos CRIs junto à Instituição Custodiante;
- e) tenha sido obtido o registro provisório dos CRIs junto à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”);
- f) apresentação da ata de aprovação da BR Properties S.A e da BRPR Participações S.A., na qualidade de únicas sócias da **CEDENTE**, para operação de securitização e outorga de garantias.

2.3.1. Atendidas as Condições Precedentes, o Preço da Cessão deverá ser pago na forma prevista na cláusula 2.2. acima, servindo a efetiva disponibilidade do valor na conta corrente indicada pela **CEDENTE** como termo de quitação.

2.3.2. A critério exclusivo da **CESSIONÁRIA**, o Preço da Cessão poderá ser pago antes de integralmente satisfeitas as condições estabelecidas na cláusula 2.3. sendo fixado novo prazo para comprovação do cumprimento dos itens faltantes.



2.4. Após a quitação do Preço da Cessão na forma do item 2.2 acima, os Créditos Imobiliários passarão a pertencer à **CESSIONÁRIA**, podendo ela exercer sobre eles todos os direitos e ações que antes competiam ao **CEDENTE**, independentemente da formalização desta cessão perante a Cetip, obrigando-se a **CEDENTE**, no entanto, a responder com diligência pelos Créditos Imobiliários objeto desta Cessão e sobre eles exercer todas ações necessárias a manter a integridade da Cessão ora formalizada.

2.5. Os CRIs serão emitidos com a instituição do regime fiduciário e contarão com coobrigação da **CEDENTE**, que se obriga a recomprar da **CESSIONÁRIA** os Créditos Imobiliários nas situações em que se verificar o que segue abaixo:

- a) a inadimplência no pagamento dos aluguéis do Imóvel, no todo ou em parte, ou no Pagamento Adicional pela Cessão, conforme cláusula 2.2.4;
- b) caso por qualquer razão, seja modificado o fluxo da presente cessão de créditos, inclusive mas não exclusivamente em relação às hipóteses das cláusulas 6.3.1, 9.1, 9.2, 18.1 do Contrato de Locação;
- c) caso a Locatária exerça a preferência estabelecida na cláusula 19.1 do Contrato de Locação;
- d) caso seja indeferido o registro dos CRIs pela CVM;
- e) caso em 60 (sessenta) dias não seja obtida a classificação de risco mínimo equivalente ao *investment grade* pela Fitch Ratings;
- f) caso não haja contratação de seguros contra danos físicos ao imóvel (“DFI”) objeto da locação ou não haja alteração do beneficiário dos seguros contratados no Imóvel para a **CESSIONÁRIA** conforme disposto na cláusula 8.2 abaixo;
- g) em caso de não renovação anual dos contratos de seguro dos Imóveis estabelecendo no mínimo as garantias já asseguradas nos termos do contrato vigente, com indicação da **CESSIONÁRIA** como beneficiária destes seguros;



- h) caso no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do presente instrumento a **CESSIONÁRIA** não conclua a auditoria legal da **CEDENTE** e Imóveis, de forma satisfatória à **CESSIONÁRIA**; e,
- i) caso seja verificada, na *due diligence*, pela **CESSIONÁRIA** a necessidade de apresentação, pela **CEDENTE**, de alguma declaração das partes ou aditamento de algum dos documentos lastro da emissão dos CRIs para o fim de formalizar adequadamente os documentos da operação, e esta necessidade não seja atendida pela **CEDENTE** no prazo de até 30 (trinta dias) contados de recebimento de notificação enviada pela **CESSIONÁRIA** para tal propósito, prorrogável por igual período na exclusiva hipótese de haver justificativa para não apresentação do documento.

2.5.1. A recompra dos Créditos Imobiliários na forma descrita cláusula anterior deverá ocorrer em até 2 (dois) dias úteis da data em que for verificada alguma das situações ensejadoras da recompra.

2.5.2. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 2.5. acima, obriga-se a **CEDENTE** a recomprar os Créditos Imobiliários pelo valor do saldo devedor atualizado dos CRIs conforme estabelecido no Termo de Securitização.

2.5.3. Caso a **CEDENTE** deixe de efetivar a recompra dos Créditos Imobiliários no prazo previsto neste instrumento, sem prejuízo da imediata execução das garantias prevista neste Contrato, incorrerá no pagamento de multa de até 2% (dois por cento) do valor dos respectivos Créditos Imobiliários, além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, enquanto perdurar a mora na efetivação da recompra.

2.5.4. Na hipótese prevista na cláusula anterior, considera-se este instrumento como título executivo, nos termos do Código de Processo Civil, passível de execução no valor dos Créditos Imobiliários objeto da recompra, incluindo o reajuste monetário, as taxas de juros remuneratórios e os demais acessórios pactuados no Contrato de Locação bem como a multa moratória e os juros moratórios acima mencionados. Independentemente das penalidades moratórias acima pactuadas, a **CEDENTE**



responderá pela reparação das perdas e danos a que comprovadamente der causa em razão da inexecução das obrigações ora assumidas.

2.5. A **CEDENTE** poderá optar pela recompra voluntária dos Créditos Imobiliários, parcial ou integral, devendo, nesta hipótese, notificar a **CESSIONÁRIA**, com no mínimo 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência. A título de indenização pela recompra voluntária, a **CEDENTE** arcará com multa indenizatória ("Multa Indenizatória"), da seguinte forma:

- (a) antes de completado um ano entre a data da cessão e data do evento de recompra, a Multa Indenizatória será equivalente a 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs;
- (b) antes de completar dois anos entre a data de cessão e a data do evento de opção de recompra, a Multa Indenizatória será equivalente a 1,50% (um e meio por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs;
- (c) antes de completar três anos entre a data de cessão e a data do evento de recompra, a Multa Indenizatória será equivalente a 1% (um por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs.

2.5.1 Após decorridos três anos entre a data de cessão e a data do evento de recompra, não haverá incidência de Multa Indenizatória, sem prejuízo da notificação à Cessionária, conforme ajustado na cláusula 2.5 acima.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA CONTA-CORRENTE

3.1. Para vincular o direcionamento dos recursos oriundos da presente cessão, após sua devida formalização nos termos deste instrumento, a **CESSIONÁRIA** declara que providenciará a abertura de uma conta-corrente na qual serão depositados integralmente os valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, diretamente pela Locatária. Os custos de contratação e manutenção desta conta corrente correrão às exclusivas expensas da **CEDENTE**.



3.2. Obriga-se a **CEDENTE** a dar ciência desta cessão à Locatária e à BR Properties, nos termos do artigo 290 do Código Civil, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis a contar da data do pagamento do Preço da Cessão, informando-lhes, ainda, os dados da conta-corrente de que trata a cláusula 3.1 acima, onde deverá ser efetuado o depósito dos aluguéis relativos aos Créditos Imobiliários.

3.2.1. A comunicação de que trata o item 3.2 acima deverá ser feita por meio de notificação na forma do modelo que integra o Anexo IV ao presente Instrumento.

3.3. Em razão da presente cessão, em nenhuma hipótese, até a integral liquidação do pagamento dos Créditos Imobiliários, poderá a **CEDENTE** orientar a Locatária ou a BR Properties a proceder ao pagamento de tais créditos diretamente na conta corrente da **CEDENTE**.

3.3.1. Qualquer importância recebida pela **CEDENTE** diretamente a título do pagamento dos Créditos Imobiliários o será na qualidade de fiel depositária da **CESSIONÁRIA**, obrigando-se a **CEDENTE** a transferir tal importância à **CESSIONÁRIA** no prazo máximo de até 2 (dois) dias úteis após referido pagamento.

CLÁUSULA QUARTA – DA FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO E DAS CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

4.1. Os Créditos Imobiliários serão representados por 02 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCIs”), emitidas pela **CEDENTE** nos termos dos Instrumentos Particulares de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural (“Escrituras de Emissão”) firmados nesta data (Anexo V).

4.2. A Cessão de Créditos será formalizada mediante a transferência das CCIs, via Cetip, para a posição da **CESSIONÁRIA**.



4.3. A **CEDENTE** autoriza a **CESSIONÁRIA**, desde logo, registrar e transferir as CCI's para sua posição, cabendo à **CEDENTE** todas as despesas verificadas com a emissão, custódia, registro e averbação das CCI's.

4.4. Até a efetiva transferência das CCI's no âmbito da Cetip para a **CESSIONÁRIA**, obriga-se a **CEDENTE**, a adotar, em nome da **CESSIONÁRIA**, todas as medidas que se fizerem necessárias a fazer a cessão sempre boa, firme e valiosa.

CLÁUSULA QUINTA – DECLARAÇÕES DAS PARTES

5.1. A **CEDENTE** declara que os Créditos Imobiliários se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, não havendo qualquer fato impeditivo à sua cessão.

5.2. Cada uma das Partes declara e garante à outra que:

(a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias, para implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações assumidas;

(b) este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos; e

(c) a celebração deste instrumento e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) obtiveram todos os consentimentos e autorizações estatutárias.

5.3. A **CEDENTE** desde logo se obriga a repassar para a **CESSIONÁRIA** eventuais créditos que receba diretamente da Locatária e/ou BR Properties referentes aos aluguéis devidos em



razão dos Contratos de Locação, sendo certo que sobre referidos créditos não serão devidos juros ou correção monetária, observado o disposto nas cláusulas 2.2.4 a 2.2.7 acima.

CLÁUSULA SEXTA – DAS GARANTIAS

6.1. Como garantia do integral pagamento dos Créditos Imobiliários, a **CEDENTE** constituiu, nesta data, em favor da **CESSIONÁRIA**, a Alienação Fiduciária do Imóvel, mediante a celebração do competente Instrumento Particular de Instituição de Alienação Fiduciária, nos termos do Anexo VII a este Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DESPESAS

7.1. A **CEDENTE**, desde logo se obriga a reembolsar a **CESSIONÁRIA**, em até 5 (cinco) dias úteis do efetivo recebimento da comunicação que receber da **CESSIONÁRIA** neste sentido, de todas as despesas comprovadamente incorridas com a manutenção dos CRIs, descritas no Anexo VIII ao presente.

7.2. Caso a **CEDENTE** não efetue o reembolso, nos valores e datas estabelecidos acima, à **CESSIONÁRIA**, incidirá sobre o valor devido e não pago multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês.

7.3. Caso o atraso no reembolso das despesas perdure imotivadamente por mais de 10 (dez) dias úteis, é assegurado a **CESSIONÁRIA** abater tais despesas da Restituição Parcial do Valor de Cessão, prevista na cláusula 2.2.3 acima.

CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes deste instrumento, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato.

8.2. No prazo de 60 (sessenta) dias a contar desta data, obriga-se a **CEDENTE** a indicar a **CESSIONÁRIA** como beneficiária exclusiva nas apólices de seguro do Imóvel contratadas



com companhia idônea de primeira linha e de acordo com as melhores práticas de mercado, prevendo indenização em valor suficiente para assegurar a cobertura da destruição parcial ou total do Imóvel, comprovando a alteração acima estabelecida à **CESSIONÁRIA** sob pena de recompra dos Créditos Imobiliários conforme disposto na cláusula 2.5. acima.

8.3. Após notificada a **CEDENTE**, o descumprimento de qualquer estipulação da presente Cessão de Créditos acarretará multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês sobre o valor da cessão, ressalvadas as penas específicas estabelecidas neste instrumento e a adoção de outras medidas asseguradas a **CEDENTE**.

8.4. O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra parte, não constituirá novação, nem prejudicará o posterior exercício dos mesmos direitos, a qualquer tempo.

8.5. À **CESSIONÁRIA** é permitido ceder os direitos e obrigações decorrentes desta Cessão, independentemente de prévia anuência ou comunicação ao **CEDENTE**, cabendo-lhe, entretanto, notificá-la da cessão havida, bem como a Locatária ou a BR Properties.

8.5.1. À **CEDENTE** não é permitida a cessão dos direitos e obrigações decorrentes desta Cessão, exceto se expressamente autorizada pela **CESSIONÁRIA**.

8.6. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas da Cessão de Créditos, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

8.7. As Partes autorizam, desde já, o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros e averbações necessários decorrentes da presente cessão.

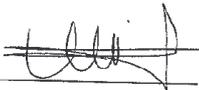


Handwritten signatures and a circular stamp of the Real Estate Office of São Paulo. The stamp contains the text "JURÍDICO" and "BR PROPERTIES".

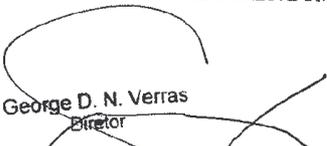
8.8 O CEDENTE nomeia a **CESSIONÁRIA** sua bastante procuradora com poderes para atender a qualquer exigência formulada pelo Sr. Oficial de Registro de Imóveis única e especificadamente com relação aos registros e averbações necessários decorrentes da presente cessão.

E assim por estarem as Partes justas e contratadas, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 12 de abril de 2010.

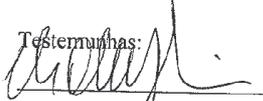

Pedro Marcio Dalto de Souto

BRPR XXIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA


George D. N. Verras
Diretor


Fernando P. Cruz
Diretor

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Testemunhas:

Nome: *Carlos A.R.C. Gradim*
CPF nº: *606 686 107/78*


Nome: *Fernando Salas Romero*
RG: 27.811.443-X
CPF nº: 303.655.098-41



ANEXO III-A – do Prospecto
Anexo I à Cessão – Contrato de Locação 1 e Cessão para BRPR XXIII

**INSTRUMENTO DE CESSÃO DE CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO E OUTRAS
AVENÇAS**

O presente instrumento é celebrado, nesta data, pelas Partes a seguir nomeadas e qualificadas, observados os termos e condições aqui estabelecidos.

(i) de um lado, na qualidade de "Cedente", **ARAUCÁRIA DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.397.435/0001-60, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas nº 12.901, 11º andar, Torre Oeste, com seu Contrato Social datado de 20/10/2008, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 0.882.727/08-4, em 05/11/2008, sob NIRE 35.219.934.257, representada, neste ato, na forma da Cláusula 6ª do seu Contrato Social, por **DOUGLAS FREDERICK FERGUSON MUNRO**, brasileiro, administrador de empresas, casado, portador da cédula de identidade RG nº 10.351.981-6 – SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 029.320.468-37, residente e domiciliado na Rua Paulo III nº 336, Jardim Vitória Régia, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

(ii) de outro, na qualidade de "Cessionária", **BRPR XXIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.676.225/000137, com seu Contrato Social datado de 21/09/2009, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob NIRE 35.300.316.592, em 20/10/2009, com sede na Rua Funchal nº 418, 15º andar, conjunto 1502, parte, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada, na forma da Cláusula 21ª do seu Contrato Social, por **CLAUDIO BRUNI**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da cédula de identidade RG nº 6.671.389 -4 – SSP - SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 008.268.688-27 e **MARTÍN ANDRÉS JACO**, argentino, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade para estrangeiro RNE W100316-6, inscrito no CPF/MF sob o nº 135.273.848-12, ambos com escritório na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 15º andar, conjunto 1502

(iii) na qualidade de "Locatária", **DHL LOGISTICS (BRAZIL) LTDA.**, incorporadora de **EXEL BRASIL LTDA.**, de acordo com a Ata de Reunião de Sócios e 55ª Alteração do Contrato Social da **DHL LOGISTICS (BRAZIL) LTDA.**, datada de 01/03/2009, com sede na Rua Jacerú, 151, Terreo, 2º e 3º andares, conjuntos 01, 21, 22 e 31 – sala A, Bairro Vila Gertrudes, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.836.056/0001-06, bem como 02 (duas) de suas filiais, uma na Avenida José Luiz Mazzali n. 360 galpão A e B, Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.487.195/0015-77, e a outra na Rua Pedro de Alcântara Meira n. 1001 - Fazenda Velha, na Cidade de Araucária, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.487.195/0016-58, neste ato por seu representante legal.

ANEXO III-B – do Prospecto

(iv) como "Interveniente Anuente", **HINES GERENCIAMENTO DE PROPRIEDADES LTDA.**, com sede na Avenida das nações Unidas nº 12.901, Torre Oeste, 11º andar, Brooklin Novo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.422.274/0001-22, neste ato representada pelo mesmo representante da Cedente, retro qualificado.

1. CONSIDERANDOS

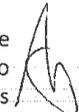
a) Considerando que, em 28/07/2005, a Cedente, na qualidade de *locadora*, celebrou com a Locatária, na qualidade de *locatária*, o Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças ("Contrato"), posteriormente aditado nas datas de 31.07.2006 e 12.01.2010 pelo período de 07 (sete) anos, com término previsto para 27/07/2012, tendo como objeto a locação do imóvel abaixo descrito ("Imóvel"):

"A Área de terreno urbano, de forma irregular, sob denominação "C" sito no lugar denominado BOQUEIRÃO, deste município, com 224.820,05m² (duzentos e vinte e quatro mil, oitocentos e vinte metros quadrados e cinco centímetros quadrados) sendo 48.973,19m² (quarenta e oito mil, novecentos e setenta e três metros quadrados e dezenove centímetros quadrados) de área de propriedade de preservação de fundo de vale, sem benfeitorias, confrontando-se: pela frente em 325,58 metros com a Rua Pedro de Alcântara Meira nº 1.001; pelo lado direito pela linha sinuosa do córrego com 486,14 metros sendo 75,89 metros com área de propriedade de Ismael Rosa de Oliveira e Pedro Furman Sobrinho, 23,11 metros com Loteamento Jardim Hermon e 387,14 metros com o loteamento Jardim Palomar e por linhas quebradas de 82,69 metros, 35,97 metros, 24,51 metros e 78,00 metros, totalizando 221,17 metros com área de propriedade de Nelson da Costa Sales e outros; pelo lado esquerdo em linha reta de 423,39 metros com área de propriedade de Gilmar Vicente Skraba e outros e pelos fundos em linhas quebradas de 160,16 metros e 317,34 metros totalizando 477,50 metros com a Avenida Cezar Hasselmann, com área construída de 42.793,96m² (quarenta e dois mil, setecentos e noventa e três metros quadrados e noventa e seis centímetros quadrados)"; localizado na Rua Pedro de Alcântara Meira nº 1.001, com área total de 224.820,05m² (duzentos e vinte e quatro mil, oitocentos e vinte metros quadrados e cinco centímetros quadrados), matriculado sob nº 33.713, perante o Oficial de Registro de Imóveis de Araucária, Estado do Paraná; cadastrado perante a Municipalidade de Araucária, Estado do Paraná sob o contribuinte nº 01.02.00.027.2996.001."

b) Considerando que a Cedente, por força da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóveis, lavrada em 22.01.2010, pelo 9º Tabelionato de Notas de São Paulo-SP, transferiu a propriedade do Imóvel à Cessionária, cedendo a esta todos os direitos e obrigações referentes ao Imóvel;



2



- c) Considerando que a Interveniante Anuente presta os serviços de gerenciamento predial do Imóvel, e nada tem a opor no tocante a presente cessão;
- d) Considerando que a Locatária concorda expressamente com os termos ora avançados neste instrumento.
- e) As Partes resolvem entre si celebrar o Instrumento de Cessão de Contrato ("Instrumento"), que será regido pelas cláusulas e disposições a seguir:

2. CESSÃO

2.1. Cessão dos Direitos, Garantias e Obrigações

A Cedente, na qualidade de única e legítima titular dos direitos, garantias e obrigações decorrentes do Contrato, vem, pelo presente Instrumento, ceder à Cessionária, integralmente, tais direitos, garantias e obrigações que detém em razão do Contrato, o qual permanece em vigor com todas as condições em que foi celebrado e que não foram alteradas por este Instrumento. A Cedente e a Cessionária concordam que o preço da presente cessão encontra-se contemplado no preço de aquisição, devidamente indicado na Escritura de que trata o considerando (b) acima.

A Locatária se obriga no prazo de até 20 (vinte) dias, a contar da data de assinatura do presente instrumento, a enviar para Cessionária cópia autenticada do endosso da Apólice de seguro do imóvel com inclusão da Cessionária como única beneficiária na cláusula de cobertura do imóvel.

A Locatária se obriga a pagar mensalmente, 35 (trinta e cinco) dias após a apresentação da nota fiscal e/ou fatura de serviços à Locatária, à BRPR A ADMINISTRADORA DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.082.535/0001-23, na qualidade de gerente predial do imóvel em substituição da empresa Hines do Brasil Empreendimentos Ltda, a taxa correspondente ao gerenciamento predial do imóvel no montante mensal de R\$ 6.300,00 (seis mil e trezentos reais), base Julho de 2005, valor este que deverá ser pago através de boleto bancário.

A Cessionária declara conhecer e concordar com todas as cláusulas e condições do Contrato que ora lhe é cedido, obrigando-se a cumpri-lo em sua totalidade, assumindo todas as obrigações dele decorrentes.

3. RATIFICAÇÃO

As Partes ratificam todos os demais termos e condições do Contrato, que deverão ser, a partir desta data, lidos e interpretados de acordo com o disposto neste Instrumento não constituindo o presente qualquer espécie de novação no que toca ao Contrato ora cedido, que permanece em pleno vigor em todos os seus demais



3

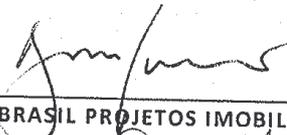
termos não alterados por este Instrumento. Caberá diretamente à Cessionária atuar junto à Locatária no sentido de formalizar o disposto na presente cessão.

4. LEI APLICÁVEL E FORO

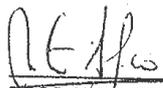
O presente Instrumento será regido pelas leis da República Federativa do Brasil e interpretados de acordo suas disposições, ratificando as Partes a eleição do foro previsto no Contrato como competente para dirimir quaisquer questionamentos referentes ao Contrato ou a este Instrumento.

E por estarem justas e contratadas, as Partes firmam este Instrumento por intermédio de seus representantes legais, em 4 (quatro) vias de igual teor e forma e na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 22 de janeiro de 2010



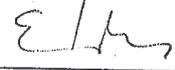
ARAUCÁRIA DO BRASIL PROJETOS IMOBILIÁRIOS LTDA



BRPR XXI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

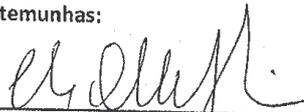


DHL LOGISTICS (BRAZIL) LTDA.



HINES GERENCIAMENTO DE PROPRIEDADES LTDA.
Eduardo Barbosa de Oliveira (Bo)
Property Management Director
Hines Propriedades

Testemunhas:

1. 

Nome: CARLOS A. R. C. GRABIM
RG: 4 396 289 ITA/RJ

2. 

Nome: Isabela T. N. Cobra
Advogada
RG: OAB/SP 211.422



Anexo II à Cessão – Contrato de Locação 2

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
NÃO RESIDENCIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA E OUTRAS AVENÇAS**

São partes deste instrumento:

1.1. De um lado, como **LOCADORA**:

BRPR XXIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.676.225/0001-37, com seu Contrato Social datado de 17.06.2008, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob NIRE 35222463707 em 23.06.2008, com sede na Rua Funchal nº 418, 15º andar, conjunto 1502 - parte, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seu contrato social;

1.2. De outro lado, como **LOCATÁRIA**:

BR PROPERTIES S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1502, inscrita no CNPJ sob n. 06.977.751/0001-49, neste ato legalmente representada na forma do disposto em seu Estatuto Social;

CONSIDERANDO QUE:

I) O objeto da presente locação é o imóvel comercial, localizado na Rua Pedro de Alcântara Meira nº 1.001, na Cidade de Araucária, Estado do Paraná, melhor descrito e caracterizado na matrícula 33.713, do Ofício de Registro de Imóveis de Araucária-PR, atualmente constituído de um terreno com área total construída de 42.793,96 m² (“Imóvel”);

II) O Imóvel encontra-se locado para DHL LOGISTICS (BRAZIL) LTDA, sucessora por incorporação da EXEL DO BRASIL LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.487.195/0001-71, com sede na cidade de Louveira-SP, na Rua José Luiz Mazzali nº 450 e 480 (“DHL” ou “Locatária”), nos termos do Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças firmado em 28.07.2005 e posteriores



instrumentos de aditamento datados de 31.07.2006, 12.01.2010 e 22.10.2010, pelo prazo de 07 (sete) anos, com vigência de 01.06.2006 a 31.05.2013 e aluguel mensal atual de R\$ 704.497,86, (setecentos e quatro mil, quatrocentos e noventa e sete reais e oitenta e seis centavos), reajustado anualmente pelo IGP-M/FGV, com vencimento no 5º dia útil de cada mês (“Contrato de Locação”).

III) O fluxo do Contrato de Locação alcança apenas 84 (oitenta e quatro) meses, e é intenção da **LOCADORA** realizar uma operação de securitização de créditos imobiliários com lastro nos aluguéis advindos da locação acima mencionada, com a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses;

Resolvem as partes acima qualificadas, com base na boa fé e equilíbrio contratual, ajustarem as cláusulas abaixo, com efeito suspensivo, que irá vigor na forma e condições a seguir:

OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA: A **LOCADORA** firma nesta data com a **LOCATÁRIA**, Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial com Cláusula Suspensiva e Outras Avenças, descrito e caracterizado no “Considerando I”, com data de início de locação conforme a cláusula segunda do presente Contrato, e com data de vencimento 30/04/2020 (“Nova Locação”).

DA CLÁUSULA SUSPENSIVA E DO PRAZO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SEGUNDA: A presente Locação é firmada nesta data com cláusula suspensiva, sendo que sua vigência somente começará a fluir quando e se a Locação for rescindida, seja por ato unilateral de uma das partes, por inadimplemento, por acordo, ou por término do prazo locatício, sem que haja expressa renovação da locação conforme previsão expressa da Locação. Para todos os fins de direito, ajustam as Partes que a Nova Locação vigorará até que o prazo de 120 (cento e vinte) meses dos CRIs, emitidos com lastro nos créditos imobiliários da Locação e da Nova Locação, seja cumprido.



CLÁUSULA TERCEIRA: Ocorrendo a rescisão da Locação do **Imóvel**, conforme disposto na cláusula segunda acima, a **LOCADORA** pode, com a anuência dos Investidores titulares dos CRIs com lastro nos créditos imobiliários consistentes dos aluguéis, e desde que o fluxo dos recebíveis dos CRIs se mantenha inalterado, locar o **Imóvel** para terceiros. Nesta hipótese, esta Nova Locação se resolverá de pleno direito, nada podendo ser exigido de parte a parte a qualquer título.

DO VALOR DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA QUINTA: Pela locação do **Imóvel**, a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA** o valor do último aluguel mensal pago pela Locatária por ocasião da rescisão da Locação, devidamente corrigido na forma do contrato de locação rescindendo.

Parágrafo Primeiro: Caso a **LOCADORA** celebre nova locação com terceiros, fica desde já estabelecido que o valor do aluguel não poderá ser inferior ao valor do aluguel constante da Locação.

Parágrafo Segundo: Observado o disposto na Cláusula Terceira acima, caso a **LOCADORA** firme com terceiros nova locação, com valor de aluguel acima do valor acima disposto, a diferença deverá ser creditada à **LOCADORA** nos termos do contrato de cessão de créditos firmado nesta data.

CLÁUSULA SEXTA: O valor do aluguel será reajustado anualmente, a cada período de 12 (doze) meses, contados a partir do recebimento do primeiro pagamento da locação nas mesmas condições anteriormente ajustadas com a DHL.

DO PAGAMENTO

CLÁUSULA SÉTIMA: O aluguel será pago mediante depósito em conta de titularidade da **LOCADORA** ou em outra conta que a **LOCADORA** venha expressa e oportunamente indicar.



Parágrafo Primeiro. Nos casos de eventuais atrasos no pagamento do aluguel será cobrada da **LOCATÁRIA** multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel atrasado, além da correção monetária com base no índice de reajuste do IGP-M/FGV e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

Parágrafo Segundo. As partes resolvem que, para efeito de atualização do valor do aluguel o reajuste será feito pela variação acumulada do IGP-M/FGV.

Parágrafo Terceiro. Na hipótese de ocorrer a impossibilidade ou impedimento a aplicação do IGP-M/FGV, ele será substituído pela variação do Índice de Preços ao Consumidor (IPC/FIPE), e nos caso de impossibilidade deste será utilizado outro índice oficial escolhido de comum acordo entre as partes, que traduza a desvalorização do poder de compra da moeda corrente do País.

DOS ENCARGOS

CLÁUSULA OITAVA: São de responsabilidade da **LOCATÁRIA** o pagamento das tarifas de energia elétrica, água, telefone, manutenção de elevadores e aparelhos de ar condicionado.

Parágrafo Único: O pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do Imóvel ficará a cargo da **LOCADORA**, sendo-lhe devido o reembolso dessa despesa, pela **LOCATÁRIA**, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da comunicação e comprovação do pagamento pela **LOCADORA**.

DA RESCISÃO

CLÁUSULA NONA: O presente contrato poderá ser rescindido por acordo entre as partes; em caso de infração de qualquer uma de suas cláusulas; em virtude de fatos alheios à vontade dos contratantes que impeçam o uso total ou parcial do **Imóvel**, dispensando as partes, neste último caso, de qualquer indenização.

Parágrafo Único. Em caso de rescisão unilateral, a parte que pretender a rescisão deverá notificar a outra, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.



CLÁUSULA DÉCIMA: A **LOCATÁRIA** deverá devolver o **Imóvel** livre de pessoas e coisas, nas condições de uso e habitabilidade em que o locou, ressalvados os desgastes naturais de uso.

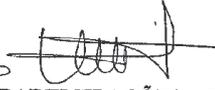
DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Ajustam as partes, desde logo, que não haverá indenização por benfeitorias voluptuárias realizadas no **Imóvel**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: A **LOCATÁRIA** não poderá ceder, sublocar total ou parcialmente, ou dar em comodato o **Imóvel**, sem prévio e expresse consentimento da **LOCADORA**.

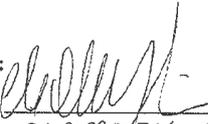
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: As partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo/SP para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente Contrato.

São Paulo, 12 de abril de 2010.

Pedro Moncio Dalto dos Santos 
BRPR XXIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Pedro Moncio Dalto dos Santos 
BR PROPERTIES S.A

Testemunhas:

1. Nome: 
RG: 4396 289 7FP/RS
CPF: 606 686 197/78

2. Nome: 
RG: **Fernando Salat Romero**
RG: 27.811.443-X
CPF: 303.655.098-41



ANEXO III-C – do Prospecto
Anexo III à Cessão – Individualização dos Créditos

ANEXO III - INDIVIDUALIZAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Contrato de Locação DHL		
Data de Pagamento	Valor (R\$)	Atualização Monetária
mai-10	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jun-10	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jul-10	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
ago-10	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
set-10	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
out-10	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
nov-10	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
dez-10	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jan-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
fev-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mar-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
abr-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mai-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jun-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jul-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
ago-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
set-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
out-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
nov-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
dez-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jan-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
fev-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mar-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
abr-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mai-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jun-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jul-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
ago-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
set-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
out-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
nov-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
dez-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jan-13	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



[Handwritten signature]

fev-13	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mar-13	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
abr-13	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mai-13	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
Total	26.066.420,82	-

Contrato de Nova Locação		
Data de Pagamento	Valor (R\$)	Atualização Monetária
mai-10	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jun-10	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jul-10	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
ago-10	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
set-10	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
out-10	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
nov-10	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
dez-10	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jan-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
fev-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mar-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
abr-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mai-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jun-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jul-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
ago-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
set-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
out-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
nov-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
dez-11	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jan-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
fev-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mar-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
abr-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mai-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jun-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jul-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
ago-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
set-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
out-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)



[Handwritten signatures]

[Handwritten mark]



[Handwritten signature]

nov-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
dez-12	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jan-13	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
fev-13	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mar-13	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
abr-13	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mai-13	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jun-13	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jul-13	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
ago-13	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
set-13	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
out-13	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
nov-13	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
dez-13	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jan-14	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
fev-14	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mar-14	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
abr-14	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mai-14	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jun-14	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jul-14	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
ago-14	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
set-14	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
out-14	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
nov-14	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
dez-14	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jan-15	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
fev-15	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mar-15	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
abr-15	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mai-15	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jun-15	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jul-15	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
ago-15	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
set-15	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
out-15	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
nov-15	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
dez-15	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)

8



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



[Handwritten signature]

jan-16	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
fev-16	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mar-16	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
abr-16	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mai-16	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jun-16	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jul-16	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
ago-16	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
set-16	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
out-16	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
nov-16	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
dez-16	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jan-17	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
fev-17	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mar-17	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
abr-17	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mai-17	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jun-17	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jul-17	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
ago-17	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
set-17	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
out-17	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
nov-17	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
dez-17	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jan-18	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
fev-18	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mar-18	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
abr-18	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mai-18	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jun-18	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jul-18	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
ago-18	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
set-18	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
out-18	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
nov-18	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
dez-18	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jan-19	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
fev-19	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)

8



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

mar-19	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
abr-19	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mai-19	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jun-19	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jul-19	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
ago-19	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
set-19	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
out-19	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
nov-19	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
dez-19	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
jan-20	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
fev-20	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
mar-20	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
abr-20	704.497,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
Total	84.539.743,20	-



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ANEXO III-D – do Prospecto
Anexo IV à Cessão – Quantidade Mínima Mensal

ANEXO IV – QUANTIDADE MÍNIMA MENSAL ATUALIZADA

Quantidade Mínima Mensal Atualizada		
Data de Pagamento	Valor (R\$)	Atualização Monetária
13/05/10	530.841,81	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/06/10	530.850,01	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/07/10	530.850,57	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/08/10	530.842,51	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/09/10	530.864,16	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/10/10	530.874,24	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/11/10	530.871,77	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/12/10	530.855,74	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/01/11	530.863,68	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/02/11	530.855,12	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/03/11	530.867,18	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/04/11	530.859,82	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/05/11	530.869,70	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/06/11	530.857,22	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/07/11	530.858,63	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/08/11	530.871,76	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/09/11	530.857,64	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/10/11	530.851,88	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/11/11	530.852,30	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/12/11	530.856,73	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/01/12	530.862,99	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/02/12	530.868,91	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/03/12	530.872,31	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/04/12	530.871,03	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/05/12	530.862,88	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/06/12	530.845,71	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/07/12	530.851,82	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/08/12	530.843,57	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/09/12	530.852,77	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/10/12	530.842,28	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/11/12	530.843,44	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/12/12	530.852,83	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/01/13	530.867,02	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



[Handwritten signature]

13/02/13	530.849,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/03/13	530.864,20	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/04/13	530.873,10	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/05/13	530.873,16	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/06/13	530.860,99	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/07/13	530.864,62	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/08/13	530.848,18	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/09/13	530.870,10	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/10/13	530.863,10	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/11/13	530.854,18	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/12/13	530.868,73	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/01/14	530.870,93	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/02/14	530.856,14	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/03/14	530.848,96	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/04/14	530.872,29	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/05/14	530.861,50	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/06/14	530.868,72	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/07/14	530.858,55	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/08/14	530.852,84	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/09/14	530.871,73	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/10/14	530.852,22	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/11/14	530.869,04	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/12/14	530.859,02	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/01/15	530.867,47	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/02/15	530.858,41	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/03/15	530.848,94	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/04/15	530.854,41	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/05/15	530.863,43	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/06/15	530.864,68	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/07/15	530.846,91	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/08/15	530.846,94	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/09/15	530.850,63	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/10/15	530.867,29	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/11/15	530.858,42	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/12/15	530.855,52	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/01/16	530.864,09	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/02/16	530.865,91	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/03/16	530.864,49	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)

8



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



[Handwritten signature]

13/04/16	530.861,63	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/05/16	530.857,33	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/06/16	530.849,86	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/07/16	530.855,97	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/08/16	530.848,99	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/09/16	530.861,00	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/10/16	530.861,04	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/11/16	530.855,96	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/12/16	530.849,00	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/01/17	530.857,73	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/02/17	530.858,84	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/03/17	530.861,98	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/04/17	530.854,37	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/05/17	530.852,66	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/06/17	530.865,91	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/07/17	530.864,32	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/08/17	530.860,69	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/09/17	530.858,31	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/10/17	530.851,09	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/11/17	530.851,80	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/12/17	530.859,78	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/01/18	530.861,14	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/02/18	530.854,63	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/03/18	530.859,02	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/04/18	530.857,76	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/05/18	530.859,63	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/06/18	530.855,40	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/07/18	530.858,33	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/08/18	530.860,87	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/09/18	530.859,61	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/10/18	530.861,55	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/11/18	530.857,71	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/12/18	530.859,20	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/01/19	530.858,84	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/02/19	530.856,71	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/03/19	530.856,93	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/04/19	530.859,35	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/05/19	530.857,78	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)

8



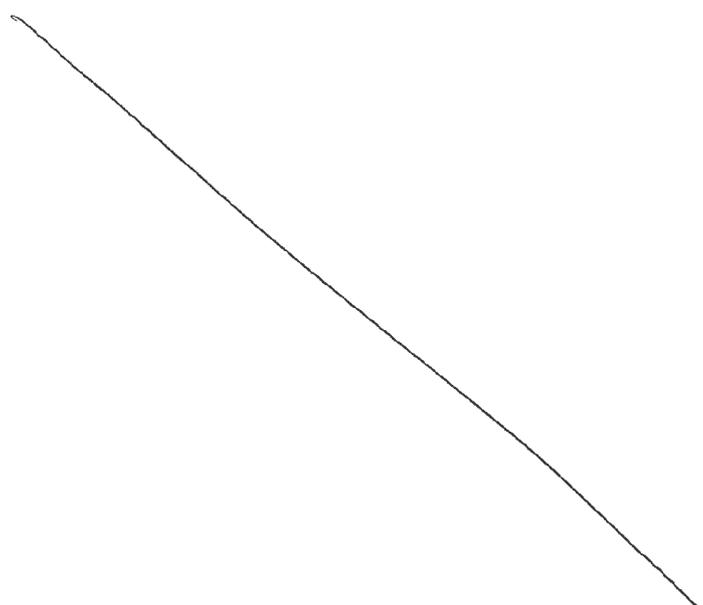
[Handwritten signature]

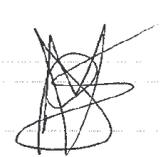
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



13/06/19	530.854,51	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/07/19	530.859,88	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/08/19	530.856,29	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/09/19	530.856,35	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/10/19	530.857,16	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/11/19	530.857,07	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/12/19	530.858,27	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/01/20	530.858,39	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/02/20	530.857,53	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/03/20	530.857,00	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
13/04/20	530.856,79	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
Total	63.703.041,71	-










ANEXO III-E – do Prospecto
Anexo V à Cessão – Modelo de Notificação

ANEXO V - MODELO DE NOTIFICAÇÃO

[--], [--] de 200X.

À

[INSERIR DESTINATÁRIO]

Sr. [--]

Endereço [--]

Ref.: *Cessão de Créditos Imobiliários*

Prezados Senhores,

A **BRPR XXIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, firmou com a **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, em 12/04/2010, o Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças, por meio do qual o primeiro cedeu à segunda os créditos relativos aos alugueis devidos por V.Sas. em virtude do (i) Contrato de Locação de Imóvel objeto da matrícula nº 30.238, do Ofício de Registro de Imóveis da Cidade Araucária-PR (“Contrato de Locação”).

Em razão disso, na forma prevista no artigo 290 do Código Civil, informamos-lhes que os pagamentos dos alugueis do Contrato de Locação de responsabilidade de V.Sas., deverão ser efetuados somente e diretamente à **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, por meio de depósito bancário na conta-corrente nº [--], agência [--] do Banco [--], sendo a **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** a única pessoa apta e autorizada a dar quitação relativa ao pagamento de referido fluxo.

Estamos à disposição para prestar eventuais esclarecimentos através do telefone (11) [--].

Cordialmente,

BRPR XXIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA



ANEXO III-F – do Prospecto
Anexo VI à Cessão – Escritura de Emissão de CCI

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO PRIVADA DE CÉDULAS DE CRÉDITO
IMOBILIÁRIO SOB A FORMA ESCRITURAL**

Pelo presente Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário Sob a Forma Escritural (“Escritura de Emissão”), **BRPR XXIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, abaixo qualificada, resolve firmar a presente Escritura de Emissão, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

Para fins desta Escritura de Emissão (conforme abaixo definido), as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando grafadas em maiúsculo, terão os significados ora apresentados:

CCIs: Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pela Emissora por meio desta Escritura de Emissão, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, cada uma representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO: (i) Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças firmado, entre a Emissora e a DHL LOGISTICS (BRAZIL) LTDA, sucessora por incorporação da empresa EXEL DO BRASIL LTDA. (“DHL” ou “Locatária”), em 28/07/2005, e aditado em 31/07/2006, 12/01/2010, pelo prazo de 07 (sete) anos, com vigência de 01/06/2006 até 31/05/2013, conforme aditivo datado de 31/07/2006 (“Locação Vigente”); e (ii) Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel não Residencial com Cláusula Suspensiva e Outras Avenças firmado entre a Emissora e BR Properties S.A., com vigência suspensa até que seja rescindida a Locação Vigente por rescisão unilateral, acordo, ou término do prazo locatício (“Nova Locação”), cujos valores, prazos, formas de atualização, vencimentos, bem como demais elementos identificativos encontram-se discriminados nos Anexos à presente Escritura de Emissão (doravante, conjuntamente, os “Contratos de Locação”).

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação, relativos aos alugueis mensais vincendos a partir de 07/05/2010. As CCIs representam os Créditos Imobiliários, os quais incluem o principal, todos os seus respectivos acessórios, atualização monetária, juros, e quaisquer outras taxas de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade da DHL, tal como acordado na Locação Vigente e na Nova Locação.



1

LOCATÁRIA1/DEVEDORA1: DHL LOGISTICS (BRAZIL) LTDA., sucessora por incorporação da empresa EXEL DO BRASIL LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.487.195/0001-71, com sede na cidade de Louveira, Estado de São Paulo, na Rua José Luiz Mazzali, nº 450 e 480.

LOCATÁRIA2/DEVEDORA2: BR Properties S/A, companhia com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 15º andar, conjunto 1502, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.751/0001-49.

EMISSORA: BRPR XXIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.676.225/0001-37, com seu Contrato Social datado de 17.06.2008, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob NIRE 35222463707 em 23.06.2008, com sede na Rua Funchal nº 418, 15º andar, conjunto 1502 - parte, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

IMÓVEL: Imóvel correspondente à matrícula sob número 33.713 do Ofício de Registro de Imóveis de Araucária-PR, descrito e caracterizado individualmente nos Anexos da presente escritura.

INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ.

INVESTIDORES: futuros titulares das CCI's objeto desta Escritura de Emissão, mediante a aquisição por meio de negociação através do sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. A Emissora é titular dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Locação, constantes dos Anexos III e IV.

2.2. Pela presente Escritura de Emissão, a Emissora emite as CCI's, na forma dos Anexos I, II, cada qual representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários de cada um dos Contratos de Locação.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS CCIS

     2

3.1. Quantidade de Títulos

Pela presente Escritura de Emissão, são emitidas 02 (duas) CCIs.

3.2. Valor do Crédito

O valor das CCIs é o disposto nos Anexos I a II desta Escritura de Emissão.

3.3. Prazo e Vencimento

As CCIs terão o prazo e a data de vencimento individualizados nos Anexos I e II desta Escritura de Emissão.

3.4. Forma

As CCIs são emitidas sob a forma escritural.

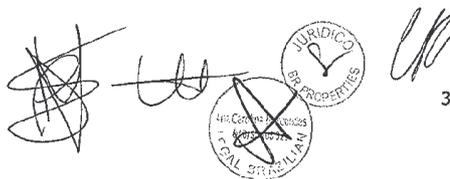
3.5. Séries e Números

A Emissão é realizada em 01 (uma) série de nº BRP3, composta das CCIs de nºs 001 a 002, individualizadas nos Anexos I a II desta Escritura de Emissão.

3.6. Registro e Negociação

As CCIs serão registradas para negociação na CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos (“CETIP”), ou qualquer outra entidade atuante na administração de sistemas de registros e liquidação financeira de títulos privados, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil. A CCI constante do Anexo II será registrada na CETIP constando que a forma de pagamento será de 100% (cem por cento) de amortização na Data de Vencimento. O registro será feito desta forma tendo em vista que o contrato de locação celebrado pela Emissora com a BR Properties S.A. está sob condição suspensiva, o que impossibilita determinar os fluxos corretos de pagamentos desta CCI. A Emissora se compromete a, tão logo implementada a condição suspensiva, encaminhar à Instituição Custodiante: (i) cópia comprobatória desta implementação; (ii) os fluxos de pagamentos a elas relacionados, e; (iii) solicitação de alteração do registro das CCIs feito na CETIP, de forma a refletir os novos fluxos de pagamentos.

3.7. Custódia



The image shows several handwritten signatures and two circular stamps. One stamp is from 'JURIDICO BR PROPERTIES' and the other is from 'ANEXO II' with 'LEGAL' and 'SISTEMAS' visible. A small number '3' is written to the right of the stamps.

As CCI's serão custodiadas na Instituição Custodiante, que será responsável pelo lançamento de dados das CCI's no sistema da CETIP, considerando as informações constantes destas CCI's, bem como a guarda (custódia física) da presente Escritura de Emissão.

3.8. Local de Pagamento

Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI's deverão ser pagos pelo Devedor 1 ou Devedor 2, conforme o caso, em conta corrente a ser indicada pela Emissora.

3.9. Encargos Moratórios

Encargos moratórios constantes dos Contratos de Locação, conforme descrito nos Anexos I a II.

3.10. Forma de Reajuste

Forma de reajuste constante dos Contratos de Locação, conforme descrito nos Anexos I a II.

3.11. Substituição de Índice

A sistemática de substituição de índice é aquela prevista nos Contratos de Locação, conforme descrito nos Anexos I a II.

3.12. Multas

Multas constantes dos Contratos de Locação, conforme descrito nos Anexos I a II.

3.13. Garantia

A presente emissão não contará com garantia real imobiliária.

3.14. Cobrança das CCI's

A cobrança dos créditos representados pelas CCI's obedecerá à forma estabelecida nos respectivos Contratos de Locação. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos aos Investidores.

   
 4

A Instituição Custodiante será responsável pelo acompanhamento, mediante consulta à CETIP, da titularidade das CCI's.

3.15. Co-obrigação da EMISSORA

As CCI's são emitidas com a co-obrigação da Emissora com relação à solvência e pagamento dos Créditos Imobiliários por elas representados e em relação ao deferimento do registro do CRI da emissão pela CVM.

CLÁUSULA QUARTA – DA CESSÃO DAS CCI's PELA EMISSORA

4.1. A cessão dos Créditos Imobiliários mediante a negociação das CCI's por meio de sistema de registro da CETIP abrange todos os direitos, acessórios e garantias assegurados a Emissora na forma dos Contratos de Locação e desta Escritura de Emissão. Qualquer transferência de titularidade das CCI's deverá, necessariamente, ser efetuada através do sistema da CETIP.

4.2. A Emissora neste ato se responsabiliza e garante aos Investidores que os Créditos Imobiliários foram legalmente constituídos de acordo com os termos e condições dos Contratos de Locação, e a emissão destas CCI's é realizada na estrita e fiel forma e substância descritas nos Anexos desta Escritura de Emissão.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

5.1. A partir da transferência das CCI's para os Investidores, os pagamentos feitos pelos Devedores deverão ser efetuados em conta corrente dos Investidores, devendo a Emissora, se for o caso, informar aos Devedores sobre o procedimento de pagamento que passará a ser adotado.

CLÁUSULA SEXTA – DA TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

6.1. A cessão dos Créditos Imobiliários representados por CCI's implica na automática transmissão dos seus direitos, obrigações e garantias ao cessionário das CCI's, sub-rogando-o em todos os direitos representados pelas CCI's.

6.2. A cessão das CCI's será feita através dos mecanismos próprios estabelecidos na Lei 10.931/04, cabendo à instituição integrante do sistema de registro e liquidação financeira indicar o titular das CCI's,



Handwritten signatures and circular stamps. One stamp reads "JURIDICO" and another "SISTEMA DE REGISTRO E LIQUIDACAO FINANCEIRA".

quando for o caso, em razão da dispensa de averbação da cessão no Registro de Imóveis competente, conforme disposto no § 2º do artigo 22 da Lei 10.931/04.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

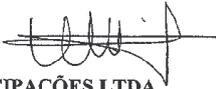
7.1. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas.

7.2. A presente Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando a Emissora e seus sucessores a qualquer título.

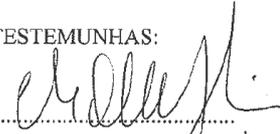
7.3. Fica desde logo eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

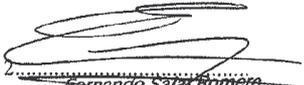
A Emissora firma esta Escritura de Emissão em 02 (duas) vias de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 12 de abril de 2010.

Pedro Marcio Dalto do Santo 
BRPR XXIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

TESTEMUNHAS:

1. 
CARLOS A.R.C. GASPARIN
RG 4396289 ITAPETI


Fernando Salati Romero
RG: 27.811.443-X
CPF: 303.655.098-41



**ANEXO I À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO
CCI Nº 001**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 12/04/2010			
SÉRIE	BRP3	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
1. EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: BRPR XXIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.							
Nº CNPJ/MF: 09.676.225/0001-37							
ENDEREÇO: RUA FUNCHAL, Nº 418							
COMPLEMENTO	15º ANDAR, CJ 1502, PARTE	CIDADE	SÃO PAULO	UF	SP	CEP	04551-060
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DTVM S/A							
Nº CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 500							
COMPLEMENTO	Bloco 13, Grupo 205	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-100
3. DEVEDORA 1							
RAZÃO SOCIAL: DHL LOGISTICS (BRAZIL) LTDA.							
Nº CNPJ/MF: 02.487.196/0001-71							
ENDEREÇO: Rua José Luiz Mazzali, nº 450 e 480							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Louveira	UF	SP	CEP	13290-000
4. TÍTULO							
Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças assinado em 28/07/2006.							
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 22.342.762,98 (vinte e dois milhões, trezentos e quarenta e dois mil, setecentos e sessenta e dois reais e noventa e oito centavos), que representa o valor presente dos aluguéis, conforme definido no item 7 abaixo, aplicada a taxa de remuneração de 10,50% ao ano.							
6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
DESCRIÇÃO: Galpão Logístico							
ENDEREÇO: Rua Pedro de Alcantara Moira, 1.101 – Araucária - Paraná							
CARTÓRIO: Ofício de Registro de Imóveis de Araucária – PR							
Nº MATRÍCULA: 33.713							
7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
PRAZO REMANESCENTE	37 (trinta e sete) meses						
PERÍODO DE CARÊNCIA	Não há						
DATA INICIAL	12/04/2010						
DATA FINAL	31/05/2013						
VALOR DAS PARCELAS MENSAS	R\$ 704.497,86 (setecentos e quatro mil, quatrocentos e noventa e sete reais e oitenta e seis centavos)						
VENCIMENTOS: mensais sendo o primeiro em 07/05/2010 e o último em 08/05/2013.							
ATRASOS: 2% de multa sobre valor atualizado, acrescido de juros de 1% a.m.							
REAJUSTES: Reajuste anual, pelo IGP-M/FGV, ou IPC/FIPE.							
8. OBSERVAÇÕES							



**ANEXO II À ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO
CCI Nº002**

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 12/04/2010			
SÉRIE	BRP3	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	INTEGRAL		
EMISSIONORA							
RAZÃO SOCIAL: BRPR XXIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.							
Nº CNPJ/MF: 09.676.225/0001-37							
ENDEREÇO: Rua Funchal, nº 418							
COMPLEMENTO	15º ANDAR, CJ 1502, PARTE	CIDADE	SÃO PAULO	UF	SP	CEP	04551-060
INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DTM S/A							
Nº CNPJ/MF: 36.113.876/0001-91							
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 500							
COMPLEMENTO	Bloco 13, Grupo 205	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	22640-100
DEVEDOR 2							
RAZÃO SOCIAL: BR Properties S/A							
Nº CNPJ/MF: 06.977.751/0001-49							
ENDEREÇO: Rua Funchal, nº 418							
COMPLEMENTO	15º andar, cj 1502, parte	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	04551-060
TÍTULO							
INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA E OUTRAS AVENÇAS assinado em 12/04/2010.							
VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 53.251.721,68 (cinquenta e três milhões, duzentos e cinquenta e um mil, setecentos e vinte e um reais e sessenta e oito centavos), que representa o valor presente dos aluguéis vigentes, aplicada a taxa de remuneração de 10,50% ao ano.							
IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL							
DESCRIÇÃO: Galpão Logístico							
ENDEREÇO: Rua Pedro de Alcantara Meira, 1.101 – Araucária - Paraná							
CARTÓRIO: Ofício de Registro de Imóveis de Araucária – PR							
Nº MATRÍCULA: 33.713							
CONDIÇÕES DE EMISSÃO							
PRAZO REMANESCENTE	120 (cento e vinte) meses						
DATA FINAL	30/04/2010						
ATRASOS: 2% de multa sobre valor atualizado, acrescido de juros de 1% a.m.							
REAJUSTES: Reajuste anual, pelo IGP-M/FGV, ou IPC/FIPE.							
OBSERVAÇÕES							
Contrato de Locação firmado em 12/04/2010 com vigência suspensa.							




ANEXO III-G – do Prospecto
Anexo VII à Cessão – Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL EM
GARANTIA**

Pelo presente instrumento particular ("Alienação Fiduciária"), celebrado nos termos do art. 38 da Lei 9.514/97, as partes a seguir qualificadas:

BRPR XXIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.676.225/0001-37, com seu Contrato Social datado de 17.06.2008, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob NIRE 35222463707 em 23.06.2008, com sede na Rua Funchal nº 418, 15º andar, conjunto 1502 - parte, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, doravante designada simplesmente **FIDUCIANTE**, e;

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede nesta Capital na Avenida Paulista nº 1728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente **FIDUCIÁRIA**.

As partes acima nomeadas têm entre si justo e acordado o presente Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir:

1. OBJETO

1.1. Para garantia de todas as obrigações assumidas pela **FIDUCIANTE** no Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças firmado nesta data entre as mesmas partes ("Cessão de Créditos"), nos termos do Anexo I ao presente Contrato, inclusive, mas não exclusive, adotar todas as medidas cabíveis para: (i) tornar a cessão e a promessa de cessão boas, firmes e valiosas, (ii) efetuar a regular constituição das garantias constantes da cláusula Sexta do Contrato de Cessão, (iii) instituir a coobrigação da **FIDUCIANTE** pela adimplência dos aluguéis, e (iv) obter o deferimento do registro do CRI, sob pena de recompra dos Créditos conforme cláusula 2.5. ("Obrigações Garantidas"), a **FIDUCIANTE** cede fiduciariamente à **FIDUCIÁRIA** o Imóvel descrito na cláusula 3.1 abaixo.

CLÁUSULA SEGUNDA – VALOR DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Para os fins do artigo 24 da Lei nº 9.514/97, as Partes declaram que o valor dos Créditos objeto da Cessão de Créditos (Dívida Garantida) é de R\$ 40.206.000,00 (quarenta milhões, duzentos e seis mil reais), e será pago à vista, até 2 (dois) dias úteis após a verificação da satisfação das condições precedentes dispostas na cláusula 2.2.1 do Contrato de Cessão.



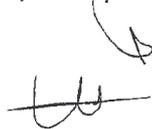
3. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

3.1. Em garantia do fiel cumprimento das obrigações assumidas na Cessão de Créditos a **FIDUCIANTE** aliena à **FIDUCIÁRIA** em caráter fiduciário, o imóvel a seguir descrito e caracterizado: “Um prédio para fins comerciais, com área construída de 42.793,96 m², com o seu respectivo terreno, constituído de Área de terreno urbano, de forma irregular, sob denominação “C”, sítio no lugar denominado BOQUEIRÃO, do município, comarca e circunscrição imobiliária de Araucária - PR, com 224.820,05m² (duzentos e vinte e quatro mil, oitocentos e vinte metros e cinco decímetros quadrados) sendo 48.973,19m² (quarenta e oito mil, novecentos e setenta e três metros e dezenove decímetros quadrados) de área de propriedade de preservação de fundo de vale, sem benfeitorias, confrontando-se: pela frente em 325,58 metros com a Rua Pedro de Alcântara Meira; pelo lado direito pela linha sinuosa do córrego com 486,14 metros sendo 75,89 metros com área de propriedade de Ismael Rosa de Oliveira e Pedro Furman Sobrinho, 23,11 metros com Loteamento Jardim Hermon e 387,14 metros com o loteamento Jardim Palomar e por linhas quebradas de 82,69 metros, 35,97 metros, 24,51 metros e 78,00 metros, totalizando 221,17 metros com área de propriedade de Nelson da Costa Sales e outros; pelo lado esquerdo em linha reta de 423,39 metros com área de propriedade de Gilmar Vicente Skraba e outros e pelos fundos em linhas quebradas de 160,16 metros e 317,34 metros totalizando 477,50 metros com a Avenida Cezar Hasselmann, matriculado sob nº 33.713, perante o Oficial de Registro de Imóveis de Araucária, Estado do Paraná; cadastrado perante a Municipalidade de Araucária, Estado do Paraná, com indicação fiscal nº 01.02.00.027.2996.001” (“**Imóvel**”);

3.2. A **FIDUCIANTE** obriga-se a providenciar o registro do presente contrato no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contado da data da efetiva devolução assinada deste instrumento pela **FIDUCIÁRIA**, no Ofício de Registro de Imóveis. Caso a **FIDUCIANTE** não efetue o correspondente registro, ficará a **FIDUCIÁRIA** investida de todos os poderes para tanto necessários, na qualidade de procuradora, que não eximirá a **FIDUCIANTE**, todavia, do cumprimento das obrigações por ela acima assumidas.

3.3. A garantia fiduciária ora contratada abrange o Imóvel e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações e vigorará até que a integral liquidação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”).

3.4. Por força desta Alienação Fiduciária a **FIDUCIANTE** cede e transfere à **FIDUCIÁRIA**, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel, reservando-se a posse direta na forma da lei, que por força do Contrato de Locação vigente entre a **FIDUCIANTE** e a DHL LOGISTICS (BRAZIL) LTDA, sucessora por incorporação da empresa EXEL DO BRASIL LTDA



(“DHL”), encontra-se com a DHL, e obriga-se, por si e por seus sucessores, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da Lei.

3.5. Foram apresentadas as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como as de ônus reais, relativas ao Imóvel objeto da presente garantia, expedidas pelo competente Ofício de Registro de Imóveis.

3.6. Na hipótese de a propriedade do Imóvel dado em garantia se consolidar em nome da **FIDUCIÁRIA**, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzidos todo o saldo da Dívida Garantida e demais acréscimos legais, sendo que, não havendo a venda do Imóvel no leilão, não haverá nenhum direito de indenização pelas benfeitorias.

3.7. No prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar da liquidação da Dívida Garantida, a **FIDUCIÁRIA** fornecerá, a requerimento da parte interessada ou encaminhará para o endereço de correspondência da **FIDUCIANTE**, o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor da **FIDUCIANTE** equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, ou fração, sobre o valor total da Dívida Garantida.

3.8. A **FIDUCIANTE** deverá apresentar ao respectivo Ofício de Registro de Imóveis o termo de quitação para o cancelamento do registro da propriedade fiduciária para reversão da propriedade plena do Imóvel a seu favor, comprometendo-se a **FIDUCIÁRIA** a atender eventuais exigências do Cartório de Imóveis para a efetiva baixa deste gravame junto a matrícula do imóvel acima mencionada.

4. DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

4.1. No caso de descumprimento de quaisquer Obrigações Garantidas, no todo ou em parte, o **FIDUCIANTE** será intimada a satisfazer, no prazo de 15 (quinze) dias, o valor correspondente à Dívida Garantida, somado ao valor das penalidades e demais encargos contratuais e/ou legais, inclusive tributos, contribuições condominiais, além das despesas com a cobrança e de intimação.

4.2. A intimação obedecerá ao seguinte procedimento:

(a) a intimação de que trata o art. 26 da Lei 9.514/97, será requerida pela **FIDUCIÁRIA** ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago, os juros convencionais, as penalidades e os demais encargos contratuais e legais, inclusive tributos, as contribuições condominiais imputáveis ao Imóvel, além das despesas de cobrança e de intimação;



(b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o Imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do Imóvel, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento;

(c) a intimação será feita pessoalmente a **FIDUCIANTE**, a seus representantes legais, ou a procurador regularmente constituído. Na hipótese da **FIDUCIANTE**, ou de seus representantes legais, se furtarem ao recebimento da intimação ou se encontrarem em local incerto e não sabido, o Oficial do Registro de Imóveis certificará o fato (da mesma forma acontece se a constatação do fato tiver sido feita pelo Oficial de Títulos e Documentos), e competirá ao Oficial de Registro de Imóveis promover a intimação da **FIDUCIANTE** por edital, publicado por três dias, pelo menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel.

4.2.1. Purgada a mora perante o Oficial do Registro de Imóveis, o presente Instrumento se restabelecerá, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à **FIDUCIÁRIA** as importâncias recebidas, cabendo também a **FIDUCIANTE** o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.

4.2.2. No caso de não ser purgada mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, diante da comprovação do recolhimento do imposto de transmissão inter vivos – ITBI, registrará a consolidação da propriedade do Imóvel em nome da **FIDUCIÁRIA**, nos termos do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20.11.97. O simples pagamento da prestação devida, sem atualização monetária e os demais acréscimos moratórios, não exonerará a **FIDUCIANTE** da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais e da excussão iniciada.

4.2.3. Uma vez consolidada a propriedade do Imóvel em nome da **FIDUCIÁRIA**, no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data do registro de que trata o § 7º do artigo 26 da Lei nº 9.514, de 20.11.97, a **FIDUCIÁRIA** deverá promover público leilão para a alienação do Imóvel, nos termos do artigo 27 da Lei acima mencionada, respeitadas as disposições a seguir:

(a) o primeiro leilão público será realizado dentro de 30 (trinta) dias contados da data do registro da consolidação da propriedade do Imóvel em nome da **FIDUCIÁRIA**, e nele o Imóvel será ofertado pelo seu valor reajustado, de acordo com a cláusula 5.1.1. deste Instrumento;

(b) se, no primeiro leilão, o maior lance oferecido for inferior ao valor do Imóvel, será realizado o segundo leilão, nos 15 (quinze) dias subsequentes. Para os fins do segundo leilão, será aceito o maior



lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da Dívida Garantida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e contribuições condominiais;

(c) no segundo leilão, se o lance oferecido for inferior ao valor da dívida garantida, poderá ser recusado pela **FIDUCIÁRIA**, a seu exclusivo critério, caso em que a propriedade do Imóvel será consolidada, de forma definitiva, em nome da **FIDUCIÁRIA**, sendo a dívida considerada extinta. Neste caso, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data do segundo leilão, a **FIDUCIANTE**, colocará à disposição da **FIDUCIÁRIA** o termo de quitação da dívida. Também será considerada extinta a dívida se no segundo leilão não houver licitante;

(d) os leilões públicos serão anunciados mediante edital único, com prazo de 10 (dez) dias contados do primeiro anúncio, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Imóvel;

(e) a **FIDUCIÁRIA**, já como titular do domínio pleno do Imóvel, em razão da consolidação da propriedade do Imóvel, transmitirá seu domínio e posse, direta e/ou indireta, ao(s) licitante(s) vencedor(es);

(f) para os fins do disposto nesta cláusula, o valor da dívida é o equivalente ao valor do saldo em aberto da Dívida Garantida, nele incluídas as prestações e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia da consolidação de plena propriedade na pessoa da **FIDUCIÁRIA**, e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo relacionadas:

(f.1) contribuições condominiais devidas pela utilização do Imóvel (valores vencidos e não pagos à data do leilão);

(f.2) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), devidas pela utilização do Imóvel;

(f.3) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), devidos pela utilização do Imóvel;

(f.4) taxa diária de ocupação, na forma da alínea (i) abaixo;

(f.5) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela **FIDUCIÁRIA**, em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à **FIDUCIÁRIA**;



(f.6) custeio dos reparos necessários à reposição do Imóvel, no mínimo, em idêntico estado em que se encontra na presente data, a menos que ela já o tenha devolvido em tais ou melhores condições à **FIDUCIÁRIA**;

(f.7) imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela **FIDUCIÁRIA** em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento da Dívida Garantida;

(f.8) custas e demais encargos de intimação e outras despesas necessárias à realização do leilão, nestas compreendidas as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro; e

(f.9) outros encargos devidos na forma do presente Instrumento.

(g) nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do Imóvel no leilão, a **FIDUCIÁRIA**, entregará a **FIDUCIANTE**, a importância que sobejar depois de deduzidos os valores da Dívida Garantida e das despesas e encargos de que tratam os §§2º e 3º do art. 27 da Lei 9.514/97, fato esse que importará em recíproca quitação, não se aplicando o disposto na parte final do art. 1.219 do Código Civil, quanto à retenção de benfeitorias;

(h) a **FIDUCIANTE**, manterá, em seu escritório, à disposição da **FIDUCIÁRIA**, a correspondente prestação de contas pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões);

(i) A **FIDUCIANTE** pagará a **FIDUCIÁRIA**, ou àquele que vier a sucedê-la, a título de taxa de ocupação do Imóvel, valor equivalente a 1% (um por cento) ao mês ou fração, calculada sobre o valor de avaliação do Imóvel constante no Anexo I, desde a data da realização da alienação do Imóvel em leilão até a data em que a **FIDUCIÁRIA** vier a ser imitada na posse do Imóvel, sem prejuízo de sua responsabilidade pelo pagamento: a) de todas as despesas de condomínio, mensalidades associativas, foro, água, luz e gás, impostos, taxas, encargos, incorridas após a data da realização do leilão público; b) de todas as despesas necessárias à reposição do Imóvel ao estado em que os recebeu, como referido no item (f.6) acima, tudo na forma do artigo 37-A da Lei 9.514/97;

(j) A **FIDUCIANTE** deverá desocupar o Imóvel até a data da realização do primeiro público leilão, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, podendo esse prazo ser prorrogado exclusivamente pela **FIDUCIÁRIA**;

(k) não ocorrendo a desocupação do Imóvel no prazo e forma ajustados, caberá nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97 a reintegração de posse, com ordem liminar para desocupação no prazo máximo



de 60 (sessenta) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do Imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da **FIDUCIÁRIA**, ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do Imóvel no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, que poderá ser cumulada com cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas previstas neste Instrumento;

(l) Se o Imóvel estiver locado, a locação poderá ser denunciada com o prazo de 30 (trinta) dias para desocupação, devendo a denúncia ser realizada no prazo de 90 (noventa) dias a contar da data da consolidação da propriedade na **FIDUCIÁRIA**, e;

(m) Responde a **FIDUCIANTE** pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições condominiais e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, cuja posse tenha sido transferida para a **FIDUCIÁRIA** nos termos desta cláusula, até a data em que a **FIDUCIÁRIA** (seu cessionário ou sucessores) vier(em) a ser imitada(o) na posse do Imóvel.

5. DO VALOR DE VENDA DO IMÓVEL PARA FINS DE LEILÃO

5.1. As partes convencionam que o valor do Imóvel para fins de leilão é de R\$ 67.010.000,00 (sessenta e sete milhões e dez mil reais).

5.1.1. A critério da **FIDUCIÁRIA**, à época do leilão, o valor descrito na cláusula anterior poderá ser atualizado, mediante nova avaliação do bem por empresa de engenharia independente.

5.2. Estabelecem as Partes que a divulgação e a realização dos leilões para alienação do Imóvel serão realizadas exclusivamente na Comarca da situação do Imóvel.

6. DAS CONDIÇÕES GERAIS

6.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das Obrigações Garantidas, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

6.2. O disposto neste item anterior prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.



The bottom of the document features several handwritten signatures and stamps. From left to right: a large, scribbled signature; a smaller signature; a circular stamp with a signature over it; another circular stamp with the text 'FIDUCIÁRIO' and 'PROPRIEDADES' around a central mark; and a final signature.

6.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses supra referidas não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste Instrumento, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

6.4. Fica autorizada a **FIDUCIÁRIA** a definir, a seu exclusivo, critério, a ordem de execução da presente Garantia, nas hipóteses previstas neste contrato.

6.5. As partes desde já autorizam, o Sr. Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder a todos os assentamentos necessários decorrentes do presente instrumento.

6.6. Caso a **FIDUCIANTE** não providencie o registro do presente contrato no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, fica a **FIDUCIÁRIA** autorizada desde logo a promover o registro do Contrato, e efetuar eventuais retificações no Contrato que se façam necessárias para fins de atender a exigências do Sr. Oficial de Registro de Imóveis, dispensando, expressamente sua anuência no instrumento de retificação.

6.7. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir de seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste Instrumento, ou em outros que venham a indicar, por escrito, no curso desta relação. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo, com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por fax ou por telegrama nos endereços acima.

7. PRAZO

7.1. A presente garantia fiduciária vigorará até a integral liquidação dos CRIs.

8. FORO

8.1. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo Estado de São Paulo, para dirimir eventuais dúvidas emergentes deste Instrumento, ficando a parte perdedora obrigada a pagar as despesas e custas decorrentes da execução deste instrumento e honorários advocatícios incorridos pela parte vencedora desde já arbitrados em 20% (vinte por cento) do valor da causa.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 03(três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 12 de abril de 2010.

The image shows several handwritten signatures and two circular stamps. The stamps are from the 'JURÍDICO' department of 'CABOS & ASSOCIADOS' and 'CABOS & ASSOCIADOS'.

Pedro Marcio Salto de Santo

BRPR XXIII EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

George D. N. Verras
Diretor

Fernando P. Cruz
Diretor

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Testemunhas:

Nome: *CARLOS A. R. C. GRADIM*
RG *4 396 289 / JFP / RJ*
CPF *606 686 107 / 78*

Nome: _____
RG *Fernando Salat Romero*
RG: 27.811.443-X
CPF: 303.655.098-41

(página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel, celebrado entre BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda. e Brazilian Securities Companhia de Securitização)

[Large diagonal signature line]

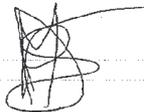
G *S*



ANEXO III-H – do Prospecto
Anexo VIII à Cessão – Descrição das Despesas de Emissão

ANEXO VIII – DESCRIÇÃO DAS DESPESAS DE EMISSÃO
 (valores previstos em 12/04/2010, valores trazidos a valor presente a taxa de 3,58% a.a.,
 sujeito a atualização monetária e reajuste de preços estabelecido pelo prestador de
 serviços)

Custos	Emissão	Manutenção
(-) Publicações Legais	(1.350,00)	0,00
(-) Rating	(52.000,00)	(190.537,93)
(-) Despesas Jurídicas	(18.000,00)	0,00
(-) CVM	(20.063,33)	0,00
(-) CETIP	(7.980,36)	0,00
(-) Custódia CCIs	(340,00)	0,00
(-) Agente Fiduciário	(10.400,00)	(86.920,05)
(-) Underwriting	(321.013,27)	0,00
(-) Administração CRI/BS	0,00	(66.274,06)
(-) Fee BS	(100.316,65)	0,00
(-) Escrituração	0,00	(35.360,76)
TOTAL:	(531.463,60)	(379.092,8)









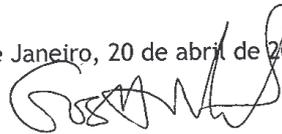

ANEXO IV do Prospecto
Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário

**ANEXO V – do Prospecto
Declaração da Instituição Custodiante**

DECLARAÇÃO

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, 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, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de Rio de Janeiro, neste ato por seus representantes legais ao final assinados ("Oliveira Trust"), na qualidade de Instituição Custodiante, nos termos do Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural firmado, em 12 de abril de 2010, pela BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.676.225/0001-37 e a Oliveira Trust **DECLARA**, para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04, que mantém sob custódia o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 158ª série da 1ª emissão de CRI da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Brazilian"), datado de 13 de abril de 2010, e sobre as quais a Brazilian instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO.

Rio de Janeiro, 20 de abril de 2010.



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

Instituição Custodiante

Gustavo Dezouart T. Pinto
Procurador



OLIVEIRA TRUST

OLIVEIRA TRUST DTVM S/A.
OLIVEIRA TRUST SERVICER S/A.
OLIVEIRA TRUST PARTICIPAÇÕES S/A.

Rio de Janeiro
Av. das Américas, 500 • Bl. 13 • Gr. 205
Cond. Downtown • Barra da Tijuca
CEP 22640-100
Tel.: (21) 3514-0000 • Fax: 3514-0099
Celular: (21) 8158-8522

São Paulo
Rua Joaquim Floriano, 1052 • 13º andar
Sala 132 • Edifício Bertolucci • Itaim Bibi
CEP 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 • Fax: 3504-8199

Ouvidoria
Atendimento: Dias úteis • 08h às 20h
Telefone: 0800 282 9900

www.oliveiratrust.com.br
agente@oliveiratrust.com.br
fundos@oliveiratrust.com.br
ouvidoria@oliveiratrust.com.br

ANEXO VI – do Prospecto Modelo de Boletim de Subscrição da Série 2.010-158

DATA: 20/4/2010			BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS			Nº : BS-139		
1ª Via								
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO								
Dados da Emissão			Série	Qtidade	Valor Nominal		Valor Total da Emissão	
Local	Data	Emissão			R\$		R\$	
São Paulo	13/4/2010	1ª	2.010-158	40	R\$ 1.003.166,46		40.126.658,40	
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI's								
AMORTIZAÇÃO				JUROS				
Reajuste	Forma de Pagamento			Taxa	Forma de Pagamento			
TR	Em 120 parcelas mensais, a partir de 13/05/2010 inclusive.			10,5% a.a.	Em 120 parcelas mensais, a partir de 13/05/2010 inclusive.			
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO								
Tipo de Lastro:			Lastros em créditos sob regime fiduciário conforme Lei 9514/97 e Lei 10.931/2004					
Forma :			Escritural					
Garantias:			I. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos. II. Coobrigação da Cedente em recomprar os Créditos Imobiliários, conforme estipulado no Contrato de Cessão. III. No caso de inadimplência ou rescisão do Contrato de Locação atualmente vigente, este será automaticamente substituído pelo Contrato de Nova Locação, firmado entre a Cedente e a BR Properties S/A. IV. Alienação Fiduciária do Imóvel, constituída pela Cedente, como garantia das obrigações assumidas					
Agente Fiduciário:			Oliveira Trust DVTM Ltda		CNPJ:		36.113.876/0001-91	
Agência de Rating :			Não há		Classificação Provisória:		Não há	
Data do Registro CETIP:			13/4/2010		Dt Encerramento da Distribuição:		13/10/2010	
Data do Termo de Securitização:			13/4/2010					
O Prospecto está disponível, em versão eletrônica, para consulta e reprodução nos websites da Emissora (www.bfre.com.br/braziliansecurities); da CVM (www.cvm.gov.br); e da CETIP (www.cetip.com.br)								
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR								
Razão Social:				CPF/CNPJ				
Endereço:				Nº	Complemento			
				-				
Bairro	CEP	Cidade	UF	País	Telefone			
CRI's SUBSCRITOS								
QUANTIDADE		PREÇO POR CRI - R\$			VALOR TOTAL SUBSCRITO - R\$			
40		1.003.166,46			40.126.658,40			
VALOR E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO DO PREÇO DE EMISSÃO DOS CRI's								
a) Forma de integralização em moeda corrente nacional e volume integralizado equivalente a R\$ 40.126.658,40								
b) O presente será considerado quitado, quando da transferência dos ativos e liquidação financeira por meio do sistema da CETIP.								
O subscritor declara nesse ato, para os devidos fins que: (i) é um investidor qualificado, conforme conceituado na legislação emanada da Comissão de Valores Mobiliários; (ii) está de acordo com as condições expressas no presente Boletim, sendo representado neste ato por pessoa(s) com poderes válidos para vinculá-lo por todas as obrigações ora assumidas, na forma de seus atos constitutivos; (iii) recebeu exemplar do Prospecto da oferta e esta ciente das condições expressas no mesmo;								
RECIBO								
Declaramos o recebimento dos valores conforme indicado no presente Boletim								
Brazilian Securities Companhia de Securitização								

ANEXO VII – do Prospecto
Demonstrações Financeiras da Securitizadora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2009,
31.12.2008 e 31.12.2007



BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

ORÇAMENTO DE CAPITAL PROPOSTO PELA ADMINISTRAÇÃO - EXERCÍCIO 2010
(A ser aprovado pela AGO que ocorrerá até abril de 2010)

(Em reais)

Em atendimento ao Artigo 196 da Lei nº 6.404/76 e Instrução Normativa - CVM nº 480/09, a Companhia está apresentando a proposta da Administração do Orçamento de Capital para o exercício de 2010.

O referido Orçamento foi desenvolvido com base em perspectivas sobre cenários internos e externos à Companhia e, portanto, dependendo da evolução desses cenários, os números projetados podem sofrer variações.

Com base nas expectativas de Fontes e Aplicações de Recursos, a Administração está propondo a absorção do prejuízo do exercício findo em 31 de dezembro de 2009 com parte do lucro retido em exercícios anteriores (reserva de retenção de lucro), bem como a manutenção do saldo remanescente dessa reserva, conforme demonstrado a seguir:

Proposta da Administração para Destinação do Resultado de 2009	
Prejuízo do exercício de 2009	(1.987.488,31)
Absorção do prejuízo do exercício com saldo de reserva de retenção de lucros	1.987.488,31
Saldo de lucros (prejuízos) acumulados em 31/12/2009	-

Demonstração da movimentação da reserva de retenção de lucros	
Saldo da reserva de retenção de lucros em 31 de dezembro de 2008	28.058.119,62
Utilização para absorção do prejuízo do exercício de 2009	(1.987.488,31)
Saldo da reserva de retenção de lucros em 31 de dezembro de 2009	26.070.631,31

Orçamento de Capital Proposto para o Exercício de 2010	
Fontes	1.199.709.463,37
Outras fontes/Captações de recursos	96.137.511,69
Venda de CRIs	1.021.038.922,97
Receitas de operações	34.965.628,23
Receitas financeiras	47.567.400,48
Aplicações	1.199.709.463,37
Aquisição de carteiras de crédito	1.168.952.965,92
Despesas financeiras	30.756.497,45

Anexo VIII – Relatório de Classificação de Risco

FitchRatings
KNOW YOUR RISK

Fernando Salat Romero
Brazilian Securities Companhia de Securitização
Av. Paulista, 1728 – 7º andar – Cerqueira César
São Paulo – SP – CEP: 01310-919

São Paulo, 13 de maio de 2010

Prezado Fernando,

Ref: Credit Assessment para a 158ª série da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da Brazilian Securities Companhia de Securitização (Brazilian Securities)

V. Sas. solicitaram o Credit Assessment acima descrito pela Fitch (“Fitch”) (veja definição abaixo). Este Credit Assessment é uma análise pontual em um momento específico e não constitui atribuição de rating de crédito pela Fitch à 158ª série da primeira emissão de CRIs da Brazilian Securities. Uma análise pontual em um momento específico não será monitorada pela Fitch e, por esta razão, não será atualizada de modo a refletir mudanças nas circunstâncias ou nas informações que possam afetar o Credit Assessment mencionado na presente carta.

Esta carta se destina a informar V. Sas. que, com base em nossa análise, que incluiu as minutas dos documentos relacionados a esta emissão, a avaliação da Fitch sobre a situação creditícia da 158ª série da primeira emissão de CRIs da Brazilian Securities é ‘BBB+(bra)’ (BBB mais (bra)), com Perspectiva Estável. A série foi emitida em 13 de abril de 2010, em montante nominal de BRL40.126.658,40, tem prazo de 120 meses e amortizações mensais de principal e juros, a partir de 13 de maio de 2010. A taxa de juros aplicada à série será de 10,5% ao ano, acrescida de correção pela Taxa Referencial de Juros (TR). Os CRIs são lastreados por duas Cédulas de Crédito Imobiliário (CCIs), representativas de dois contratos de locação, em que a locadora é a BRPR XXIII Empreendimentos e Participações Ltda. (BRPR XXIII) e os locatários são a DHL Logistics (Brazil) Ltda. e a BR Properties S.A.

O presente Credit Assessment baseia-se em informações e documentos fornecidos por V. Sas. e por terceiros. A Fitch confia em todas estas fontes quanto à exatidão das informações e dos documentos. A Fitch não auditou ou verificou a veracidade ou exatidão dessas informações e não assume qualquer responsabilidade pela adequabilidade das informações fornecidas e utilizadas em nossa análise. A Fitch fornece este Credit Assessment “tal como se apresenta” e não declara, garante ou assegura (i) a exatidão, correção, integridade, completude ou atualidade de qualquer parte deste Credit Assessment; ou (ii) que este Credit Assessment (ou qualquer rating de crédito) e as informações e análises constantes dele, e que dele façam parte, preencherão quaisquer dos seus objetivos ou dos objetivos particulares ou necessidades de terceiros.

Como este Credit Assessment não representa um rating de crédito, não pode haver qualquer garantia de que um efetivo rating de crédito da 158ª série da primeira emissão de CRIs da Brazilian Securities, se emitido pela Fitch, seria o mesmo deste Credit Assessment.

A Fitch não é consultora de V.Sas., nem está fornecendo aos senhores ou a qualquer terceiro qualquer aconselhamento financeiro, ou prestando qualquer serviço de ordem jurídica, de auditoria, contabilidade, avaliação, valorização ou atuarial. Este Credit Assessment não deve ser visto como substituição a esse aconselhamento, ou a esses serviços. Nada na presente carta tem como objetivo ou deve ser interpretado como o estabelecimento de uma relação fiduciária entre V. Sas. e a Fitch, ou entre esta agência e qualquer usuário do Credit Assessment.

O presente Credit Assessment não é um rating de crédito e não se destina a publicação ou distribuição por V. Sas. Os senhores concordaram em tomar providências razoáveis no sentido de assegurar que o

RIO DE JANEIRO

Avenida Rio Branco, 89 / sala 1.302 – 20040-004 – Rio de Janeiro – RJ – Brasil – Tel.: (5521) 4503-2600 – Fax: (5521) 4503-2601

SÃO PAULO

Rua Bela Cintra, 904 / 4º andar – 01415-000 – São Paulo – SP – Brasil – Tel.: (5511) 4504-2600 – Fax: (5511) 4504-2601

FitchRatings

KNOW YOUR RISK

presente Credit Assessment seja mantido como privativo e confidencial entre a Fitch, V. Sas. e seus agentes, conselheiros e consultores.

A Fitch não se responsabiliza por qualquer operação de *underwriting*, crédito, empréstimo, compra, decisão estratégica ou de investimento, ou perda ou danos, ou quaisquer outras perdas resultantes da utilização deste Credit Assessment. Ao fornecer este Credit Assessment, a Fitch não faz qualquer recomendação ou sugestão, direta ou indireta, a V. Sas. ou a qualquer outra pessoa, no sentido de que compre, venda, efetue ou retenha qualquer investimento, empréstimo ou título ou valor mobiliário de qualquer emissor. Este Credit Assessment não emite comentário sobre adequação do preço de mercado, adequação de qualquer investimento, empréstimo ou título ou valor mobiliário a um investidor em particular (incluindo, dentre outros, qualquer tratamento contábil e/ou regulatório), ou a natureza de isenção tributária ou tributabilidade incidente sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer investimento, empréstimo ou título ou valor mobiliário.

Este Credit Assessment não constitui concordância por parte da Fitch quanto à utilização de seu nome como especialista em conexão com qualquer declaração de registro ou outras submissões mediante as leis dos Estados Unidos da América, Reino Unido ou quaisquer outras leis relevantes sobre títulos e valores mobiliários.

Nesta carta, "Fitch" se refere à Fitch, Inc. e à Fitch Ratings Ltd. e a qualquer subsidiária de qualquer uma destas, bem como qualquer sucessor dos interesses de quaisquer destas.

Foi uma satisfação ter tido a oportunidade de fornecer este Credit Assessment. Se pudermos ser de alguma forma úteis, por favor, entrem em contato pelo telefone (11) 4504-2600.

Atenciosamente,

Fitch
Jayme Bartling
Diretor Sênior

RIO DE JANEIRO
Avenida Rio Branco, 89 / sala 1.302 - 20040-004 - Rio de Janeiro - RJ - Brasil - Tel.: (5521) 4503-2600 - Fax: (5521) 4503-2601

SÃO PAULO
Rua Bela Cintra, 904 / 4º andar - 01415-000 - São Paulo - SP - Brasil - Tel.: (5511) 4504-2600 - Fax: (5511) 4504-2601