

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
SÉRIES 2013-310 E 2013-311**

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ/MF") sob o nº 03.767.538/0001-14, bem como na Comissão de Valores Mobiliários sob o nº 18.759, com sede na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Emissora"), promove a securitização de créditos imobiliários adiante configurada e, para este efeito, vincula os Créditos Imobiliários (conforme adiante definidos), individualizados no Anexo I a este Termo, ao Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), de sua emissão, descritos e identificados neste Termo; e

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A., instituição devidamente autorizada para este fim pelo Banco Central do Brasil, 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, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro ("JUCERJA"), neste ato devidamente representada, na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário");

A Emissora e o Agente Fiduciário, denominados em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte", firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários Séries 2013-310 e 2013-311, doravante denominado simplesmente como "Termo", de acordo com o artigo 8º da vigente Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas alterações posteriores ("Lei nº 9514"), a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e suas alterações posteriores ("Instrução CVM nº 414"), bem como em consonância com a Ata de Reunião de Conselho de Administração (abaixo definida), para formalização da correspondente emissão de CRI pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

Agente Escriturador: Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ou quem vier a sucedê-lo.

Antigas Proprietárias: (i) Taveri Participações e Serviços Ltda., com sede na Rua Tabapuã, 888, 5º andar, Itaim Bibi, São Paulo – SP, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.542.428/0001-13; (ii) Verpar Centros Comerciais S/A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2056, 13º andar, São Paulo – SP e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.327.874/0001-10; e (iii) Rebouças Ouro Branco Participações e Serviços Ltda., com sede na Avenida Rebouças,

3970, sala T-2, Pinheiros, São Paulo – SP, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.278.192/0001-89.

Ata de Reunião de Conselho da Administração: ata de reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 10 de janeiro de 2011, a qual foi arquivada na JUCESP sob o nº 45.404/11-2, em sessão de 1º de fevereiro de 2011, que deliberou a respeito do volume máximo de emissões de certificados de recebíveis imobiliários, em R\$ 15.000.000,00 (quinze bilhões de reais) de maneira genérica para todas as suas emissões uma vez que a emissão de certificados de recebíveis imobiliários é a atividade fim da Emissora.

Alienação Fiduciária Balaton: nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Balaton, a Balaton alienou fiduciariamente os Imóveis Balaton à Emissora, em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários Balaton.

Alienação Fiduciária Dueto: nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Dueto, a Dueto alienou fiduciariamente os Imóveis Dueto à Emissora, em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários Dueto.

Alienação Fiduciária Ocean: nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária Ocean, a Ocean alienou fiduciariamente os Imóveis Ocean à Emissora, em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários Ocean.

Alienações Fiduciárias: Alienação Fiduciária Balaton, a Alienação Fiduciária Dueto e a Alienação Fiduciária Ocean, quando referidas em conjunto.

Bacen: Banco Central do Brasil.

Balaton: Balaton Empreendimentos Ltda., com sede na Avenida Paulo Ayres nº 240, sala 5, na cidade de Taboão da Serra, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.421.217/0001-63.

Cedentes: a Balaton, a Dueto e a Ocean, quando referidos em conjunto.

Cessão Fiduciária de Recebíveis Balaton: nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Balaton, o Devedor cedeu fiduciariamente à Emissora os Recebíveis Balaton, para a garantia da integral liquidação dos Créditos Imobiliários Balaton.

Cessão Fiduciária de Recebíveis Dueto: nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Dueto, o Devedor cedeu fiduciariamente à Emissora os Recebíveis Dueto, para a garantia da integral liquidação dos Créditos Imobiliários Dueto.

Cessão Fiduciária de Recebíveis Ocean: nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Ocean, o Devedor cedeu fiduciariamente à Emissora os Recebíveis Ocean, para a garantia da integral liquidação dos Créditos Imobiliários Ocean.

Cessões Fiduciárias de Recebíveis: Cessão Fiduciária de Recebíveis Balaton, Cessão Fiduciária de Recebíveis Dueto e a Cessão Fiduciária de Recebíveis Ocean, quando referidas em conjunto.

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

CCI: as CCI Balaton, CCI Dueto e CCI Ocean, quando mencionadas em conjunto.

CCI Balaton: cédula de crédito imobiliário integral, emitida por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, nesta data, para representar os Créditos Imobiliários Balaton decorrentes do Contrato Imobiliário Balaton com vencimento a partir de 02 de julho de 2013, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931.

CCI Dueto: cédula de crédito imobiliário fracionária, emitida por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, de 30 de abril de 2009, para representar os Créditos Imobiliários Dueto decorrentes do Contrato Imobiliário Dueto com vencimento a partir de 02 de julho de 2013, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931.

CCI Ocean: cédula de crédito imobiliário integral, emitida por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, nesta data, para representar os Créditos Imobiliários Ocean decorrentes do Contrato Imobiliário Ocean com vencimento a partir de 02 de julho de 2013, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931.

COFINS: Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

Condições Precedentes: condições previstas na Cláusula 2.2. dos Contratos de Cessão e que devem ser previamente atendidas para que as Cedentes façam jus ao pagamento dos respectivos Valores de Cessão pela Emissora.

Conta Centralizadora: conta corrente nº 01643-5, Agência 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora.

[Handwritten signature]
[Handwritten mark]

Contrato de Cessão Balaton: Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, de 06 de junho de 2013, por meio do qual a Balaton cedeu os Créditos Imobiliários Balaton, representados pela CCI Balaton, à Emissora.

Contrato de Cessão Dueto: Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, de 30 de abril de 2009, por meio do qual a Dueto cedeu os Créditos Imobiliários Dueto, representados pela CCI Dueto, à Emissora.

Contrato de Cessão Ocean: Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, de 06 de junho de 2013, por meio do qual a Ocean cedeu os Créditos Imobiliários Ocean, representados pela CCI Ocean, à Emissora.

Contratos de Cessão: Contrato de Cessão Balaton, Contrato de Cessão Dueto e Contrato de Cessão Ocean, quando referidos em conjunto.

Contrato de Distribuição: Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários Sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de 06 de junho de 2013, firmado entre a Emissora e o Coordenador Líder, para a realização da distribuição pública dos CRI com garantia firme de subscrição.

Contrato de Alienação Fiduciária Balaton: Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, firmado em 06 de junho de 2013 entre a Balaton e a Emissora, com a interveniência do Devedor, por meio do qual a Balaton alienou fiduciariamente à Emissora os Imóveis Balaton objeto do Contrato Imobiliário Balaton em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários Balaton.

Contrato de Alienação Fiduciária Dueto: Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, de 30 de abril de 2009, conforme aditado, firmado entre a Dueto e a Emissora, com a interveniência do Devedor, por meio do qual a Dueto alienou fiduciariamente à Emissora os Imóveis Dueto objeto do Contrato Imobiliário Dueto em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários Dueto.

Contrato de Alienação Fiduciária Ocean: Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, firmado em 06 de junho de 2013 entre a Ocean e a Emissora, com a interveniência do Devedor, por meio do qual a Ocean alienou fiduciariamente à Emissora os Imóveis Ocean objeto do Contrato Imobiliário Ocean em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários Ocean.

Contratos de Alienação Fiduciária: Contrato de Alienação Fiduciária Balaton, o Contrato de Alienação Fiduciária Dueto e o Contrato de Alienação Fiduciária Ocean, quando referidos em conjunto.

(Handwritten marks)

Contrato de Cessão Fiduciária Balaton: Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes de contratos de locação dos Imóveis Balaton, celebrado entre o Devedor e a Emissora, em 06 de junho de 2013, tendo por objeto a cessão dos Recebíveis Balaton, para garantia da integral liquidação do pagamento dos Créditos Imobiliários Balaton.

Contrato de Cessão Fiduciária Dueto: Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrente de contratos de locação dos Imóveis Dueto, celebrado entre o Devedor e a Emissora, com a intervenção da Dueto, em 30 de abril de 2009, conforme aditado, tendo por objeto a cessão dos Recebíveis Dueto, para garantia da integral liquidação do pagamento dos Créditos Imobiliários Dueto.

Contrato de Cessão Fiduciária Ocean: Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrente de contratos de locação dos Imóveis Ocean, celebrado entre o Devedor e a Emissora, em 06 de junho de 2013, tendo por objeto a cessão dos Recebíveis Ocean, para garantia da integral liquidação do pagamento dos Créditos Imobiliários Ocean.

Contratos de Cessão Fiduciária: Contrato de Cessão Fiduciária Balaton, Contrato de Cessão Fiduciária Dueto e Contrato de Cessão Fiduciária Ocean, quando mencionados em conjunto.

Contrato Imobiliário Balaton: Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretroatável de Compra e Venda de Bens Imóveis, firmado em 06 de junho de 2013, entre a Balaton e o Devedor.

Contrato Imobiliário Dueto: Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretroatável de Compra e Venda de Bens Imóveis, firmado em 30 de abril de 2009, conforme aditado, entre a Dueto e o Devedor.

Contrato Imobiliário Ocean: Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretroatável de Compra e Venda de Bens Imóveis, firmado em 06 de junho de 2013, entre a Ocean e o Devedor.

Contratos Imobiliários: Contrato Imobiliário Balaton, Contrato Imobiliário Dueto e Contrato Imobiliário Ocean, quando mencionados em conjunto.

Coordenador Líder: Banco Itaú BBA S.A., Instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 3.400 – 3° ao 8°, 11 e 12 andares, inscrito no CNPJ/MF sob o n° 17.298.092/0001-30.

Créditos Imobiliários Balaton: preço de aquisição dos Imóveis Balaton pelo Devedor, bem como quaisquer multas, encargos, seguros, indenizações relacionadas a sinistros, e demais

acessórios, formalizados pelo Contrato Imobiliário Balaton, melhor descrito no Anexo I ao presente Termo.

Créditos Imobiliários Dueto: parte do preço de aquisição dos Imóveis Dueto pelo Devedor, bem como quaisquer multas, encargos, seguros, indenizações relacionadas a sinistros, e demais acessórios, formalizados pelo Contrato Imobiliário Dueto, melhor descrito no Anexo I ao presente Termo.

Créditos Imobiliários Ocean: preço de aquisição dos Imóveis Ocean pelo Devedor, bem como quaisquer multas, encargos, seguros, indenizações relacionadas a sinistros, e demais acessórios, formalizados pelo Contrato Imobiliário Ocean, melhor descrito no Anexo I ao presente Termo.

Créditos Imobiliários: os Créditos Imobiliários Balaton, os Créditos Imobiliários Dueto e os Créditos Imobiliários Ocean, quando mencionados em conjunto.

CRI: em conjunto, os CRI Sênior e o CRI Junior, a serem emitidos nos termos da Lei nº 9.514 e da Instrução CVM nº 414.

CRI Sênior: títulos de crédito nominativo, de livre negociação, integrantes da Série 2013-310 da 1ª Emissão de CRI pela Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI.

CRI Junior: título de crédito nominativo, de livre negociação, integrantes das Série 2013-311 da 1ª Emissão de CRI pela Emissora, lastreado nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI.

CSLL: Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

CVM: Comissão de Valores Mobiliários.

Devedor: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 6º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FI BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND, constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e em funcionamento de conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.924.783/0001-01, registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo sob o nº 1578540, em 22 de março de 2007.

Dia Útil: qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.

Documentos da Operação: em conjunto, os Contratos Imobiliários, as CCI, os Contratos de Cessão, os Contratos de Alienação Fiduciária, os Contratos de Cessão Fiduciária, o Contrato de Distribuição, as Procurações Públicas e o presente Termo.

Dueto: Dueto Participações Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, n° 153, 12º andar (parte), Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o n° 04.047.880/0001-19.

Empresa Administradora: empresa contratada pela Emissora para gerir os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo.

Fundo de Despesas: fundo de despesas formado por recursos oriundos da atualização do preço de subscrição dos CRI pelos juros e pela variação da TR acumulada conforme a Cláusula 4.1.G, abaixo, desde a data de emissão até a data de subscrição dos CRI, recebidos no momento da integralização dos CRI, bem como por quaisquer eventuais recursos vinculados ao Patrimônio Separado que sobejarem o valor das obrigações relativas aos CRI. Os recursos do Fundo de Despesas terão a destinação disposta na Cláusula 4.3., abaixo.

Imóveis Balaton: unidades autônomas integrantes do empreendimento denominado Eldorado Business Tower, com finalidade comercial, descritas e caracterizadas no Anexo I ao presente Termo.

Imóveis Dueto: unidades autônomas integrantes do empreendimento denominado Eldorado Business Tower, com finalidade comercial, descritas e caracterizadas no Anexo I ao presente Termo.

Imóveis Ocean: unidades autônomas integrantes do empreendimento denominado Eldorado Business Tower, com finalidade comercial, descritas e caracterizadas no Anexo I ao presente Termo.

Imóveis: Imóveis Balaton, Imóveis Dueto e Imóveis Ocean, quando mencionados em conjunto.

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM S.A., Instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, nos termos da Lei n° 9.514, inscrita no CPNJ/MF sob o n°36.113.878/0001-91, com sede na Avenida das Américas, n° 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Instrução CVM n° 28: Instrução CVM n° 28, de 23 de novembro de 1983, e suas alterações posteriores

Instrução CVM nº 409: Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, e suas alterações posteriores.

Instrução CVM nº 476: Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, e suas alterações posteriores.

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

IPTU: Imposto Predial Territorial Urbano.

IRRF: Imposto de Renda Retido na Fonte.

ISS: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.

Lei nº 10.931: Lei nº 10.931 de 02 de agosto de 2004, e suas posteriores alterações.

Lei nº 9.514: Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, e suas posteriores alterações.

Ocean: Ocean Explorer do Brasil Ltda., com sede na Cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, na Calçada dos Antares, nº 100, sala nº 6 (parte), Centro de Apoio II, Bairro de Alphaville, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.169.436/0001-60.

Patrimônio Separado: patrimônio constituído, após a Instituição do regime fiduciário: (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pelos recursos provenientes da liquidação dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis, enquanto detidos pela Emissora; (iii) pelos créditos da Emissora contra instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, decorrentes do depósito ou aplicação dos recursos mencionados no item (ii); (iv) pelas Alienações Fiduciárias; (v) pelas Cessões Fiduciárias; e (vi) pelas CCI. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais; totalidades dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário instituído, na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514.

Percentual Mínimo Balaton: durante todo o prazo de vigência da Cessão Fiduciária de Recebíveis Balaton, deverão ser pagos mensalmente, na Conta Centralizadora, Recebíveis Balaton no valor mínimo correspondente a 125% (cento e vinte e cinco por cento) do valor da Obrigação Garantida mensal estabelecida no Contrato Imobiliário Balaton, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Balaton.

Percentual Mínimo Dueto: durante todo o prazo de vigência da Cessão Fiduciária de Recebíveis Dueto, deverão ser pagos mensalmente, na Conta Centralizadora, Recebíveis Dueto no valor mínimo correspondente a 135% (cento e trinta e cinco por cento) do valor da Obrigação Garantida mensal estabelecida no Contrato Imobiliário Dueto, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Dueto.

Percentual Mínimo Ocean: durante todo o prazo de vigência da Cessão Fiduciária de Recebíveis Ocean, deverão ser pagos mensalmente, na Conta Centralizadora, Recebíveis Ocean no valor mínimo correspondente a 125% (cento e vinte e cinco por cento) do valor da Obrigação Garantida mensal estabelecida no Contrato Imobiliário Ocean, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Ocean.

Porcentuais Mínimos: Percentual Mínimo Balaton, Percentual Mínimo Dueto e Percentual Mínimo Ocean, quando mencionados em conjunto.

PIS: Contribuição ao Programa de Integração Social.

Procurações Públicas: procurações públicas outorgadas pelas respectivas Cedentes em favor da Emissora, as quais, nos termos dos Documentos da Operação, conferem poderes à Emissora para outorga da escritura definitiva dos Imóveis e, no caso das procurações outorgadas pela Ocean e pela Balaton, poderes para aditar os Contratos Imobiliários Balaton e Ocean, as Escrituras de Emissão Balaton e Ocean, bem como os Contratos de Cessão Balaton e Ocean para fins de alterações relativas aos Créditos Imobiliários, incluindo alteração do valor das respectivas Parcelas Devidas.

Público Alvo: os CRI têm como público alvo investidores qualificados, conforme definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, combinado com o artigo 4º da Instrução CVM nº 476.

Recebíveis Balaton: receitas líquidas decorrentes dos contratos de locação dos Imóveis Balaton, cedidas para a Emissora e identificadas no Anexo II do presente Termo.

Recebíveis Dueto: receitas líquidas decorrentes dos contratos de locação dos Imóveis Dueto, ora cedidas para a Emissora e identificadas no Anexo II do presente Termo.

Recebíveis Ocean: receitas líquidas decorrentes dos contratos de locação dos Imóveis Ocean, ora cedidas para a Emissora e identificadas no Anexo II do presente Termo.

Recebíveis: Recebíveis Balaton, Recebíveis Dueto e Recebíveis Ocean, quando mencionados em conjunto.

Securitização: operação pela qual os Créditos Imobiliários adquiridos pela Emissora são expressamente vinculados à emissão e oferta de CRI, mediante este Termo, lavrado pela Emissora e registrado junto à Instituição Custodiante.

TR: taxa referencial que atualmente remunera a caderneta de poupança.

Vencimento Antecipado: além dos casos previstos em lei e nos demais documentos vinculados aos CRI, os Créditos Imobiliários vencer-se-ão automática e antecipadamente, em favor da Emissora, pelos seguintes motivos: (i) se os Imóveis forem objeto de ação expropriatória pelo Poder Público, desde que o Devedor não efetue em 30 (trinta) dias contados do decreto expropriatório a amortização extraordinária do saldo devedor do preço de aquisição referente aos Imóveis objeto da ação expropriatória em questão; (ii) se o Devedor faltar ao pagamento de qualquer prestação de juros ou de principal, ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência dos Contratos Imobiliário, nas datas e quem se tomarem devidas, e tal mora não seja curada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis; (iii) se houver o descumprimento pelo Devedor, no prazo e pela forma devidos, de qualquer de suas obrigações assumidas nos Contratos Imobiliários e/ou nos outros Documentos da Operação, desde que referido descumprimento não seja sanado no prazo de 15 (quinze) dias, contado da notificação que a Emissora tenha feito ao Devedor nesse sentido; (iv) se houver a ocorrência de qualquer das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro; (v) se o Devedor ceder ou gravar, total ou parcialmente, quaisquer de suas obrigações assumidas nos Contratos Imobiliários e/ou nos Documentos da Operação de que faça parte, salvo mediante autorização prévia, expressa e por escrito da Emissora e do Agente Fiduciário dos CRI; (vi) pedido por parte do Devedor de liquidação; ou se o Devedor ingressar em juízo com requerimento de liquidação, independentemente de deferimento do processamento da liquidação ou de sua concessão pelo juiz competente; (vii) liquidação do devedor; (ix) se a Alienação Fiduciária Balaton e a Alienação Fiduciária Ocean não forem registradas nas respectivas matrículas dos Imóveis, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de celebração do respectivo Contrato Imobiliário; ou se qualquer das Alienações Fiduciárias tiver a sua existência, eficácia ou vigência afetada; (x) se, em qualquer momento, durante a vigência do respectivo Contrato Imobiliário, os respectivos Recebíveis referentes à locação dos respectivos Imóveis não estiverem formal e devidamente cedidos fiduciariamente à Emissora, em garantia do fiel e tempestivo pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários; (xi) se, em qualquer momento, durante a vigência dos Contratos Imobiliários, a importância mensalmente recebida pela Emissora referente à respectiva Cessão Fiduciária de Recebíveis das locações for inferior ao respectivo Percentual Mínimo, conforme definido no respectivo Contrato Imobiliário e no respectivo Contrato de Cessão Fiduciária, e o Devedor, instado a fazê-lo, deixar de reforçar a referida garantia, em firma satisfatória à Emissora e ao Agente Fiduciário do CRI, no prazo de 15 (quinze) dias, para o caso dos Recebíveis Dueto, e/ou 45 (quarenta e cinco) dias, para os casos dos Recebíveis Balaton e Recebíveis Ocean; (xii) se contra o Devedor houver a propositura de qualquer ação ou execução ou, ainda, qualquer outra medida, mesmo

administrativa, que afete a sua solvência, ou, ainda, que afete a eficácia das Cessões Fiduciárias e/ou das Alienações Fiduciárias; e (xiii) se o Devedor deixar de apresentar à Emissora a apólice de seguro mencionada na Cláusula 6.1. dos Contratos Imobiliários, no prazo ali convencionado, bem como os respectivos instrumentos de sua renovação, em até 15 (quinze) dias contados de cada vencimento da referida apólice. Nos termos dos Contratos Imobiliários e dos Contratos de Cessão, em qualquer das hipóteses de Vencimento Antecipado, decorridos os prazos aqui previstos sem que tenham sido sanados os eventos ensejadores do Vencimento Antecipado, o saldo devedor dos Créditos Imobiliários deverá ser pago pelo Devedor à Emissora, em até 1 (um) Dia Útil da efetivação do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários.

Para fins deste Termo, 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 nº 9.514, na Instrução CVM nº 414 e na Lei nº 10.931, e suas alterações posteriores, e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Securitização é de R\$ 276.711.179,40 (duzentos e setenta e seis milhões, setecentos e onze mil, cento e setenta e nove reais e quarenta centavos)

2.1.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo, encontram-se representados pelas CCI, que foram emitidas sem garantia real imobiliária.

2.1.2. As CCI serão custodiadas pela Instituição Custodiante, nos termos do §4º do artigo 18 da Lei nº 10.931, e serão transferidas à Emissora, mediante negociação efetuada junta à CETIP.

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

2.3. Os Créditos Imobiliários vinculados a este Termo possuem as seguintes especificações:

2.3.1. Os Créditos Imobiliários Balaton, no valor total de R\$ 74.059.689,00 (setenta e quatro milhões e cinquenta e nove mil seiscentos e oitenta e nove reais), serão pagos pelo Devedor da forma descrita nas alíneas abaixo, sendo certo que as parcelas devidas, deverão ser

atualizadas mensalmente a contar de 06 de junho de 2013 pela variação do Índice de atualização monetária dos depósitos de caderneta de poupança – que atualmente utiliza-se da TR (Taxa Referencial), divulgada pelo Banco Central do Brasil (ou pelo Índice que vier a ser eleito em substituição pelo Governo Federal para remuneração dos depósitos em caderneta de poupança) – referente ao dia 02 (dois) do mês de vencimento da parcela a ser paga, bem como que os vencimentos das parcelas descritas nas alíneas (i) a (iii) desta cláusula ("Parcelas Devidas") serão sempre no segundo dia útil dos respectivos meses de vencimento e os juros remuneratórios sobre elas incidentes de 8,3745%, na base 30/360 dias, calculados a partir de 6 de junho de 2013: (i) durante os meses de julho de 2013 (inclusive) a dezembro de 2013 (inclusive), serão devidos somente os juros de 8,3745% sobre o saldo devedor a pagar do preço de R\$ 74.059.889,00 (setenta e quatro milhões e cinquenta e nove mil seiscentos e oitenta e nove reais); (ii) R\$ 27.775.120,12 (vinte e sete milhões e setecentos e setenta e cinco mil e cento e vinte reais e doze centavos) em 64 parcelas mensais no valor de R\$ 846.720,29 (oitocentos e quarenta e seis mil e setecentos e vinte reais e vinte e nove centavos) cada, a serem pagas a partir de janeiro de 2014 (inclusive) a abril de 2019 (inclusive), já acrescidas de juros remuneratórios de 8,3745% na base 30/360 dias; e (iii) R\$ 46.284.588,88 (quarenta e seis milhões e duzentos e oitenta e quatro mil e quinhentos e sessenta e oito reais e oitenta e oito centavos) a serem pagos em uma única parcela mais juros de R\$ 311.235,66 (trezentos e onze mil e duzentos e trinta e cinco reais e sessenta e seis centavos) com vencimento em 03 de maio de 2019.

2.3.2. Os Créditos Imobiliários Dueto, no valor total de R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões), serão pagos pelo Devedor da forma descrita nas alíneas abaixo, sendo certo que as parcelas devidas, deverão ser atualizadas mensalmente a contar de 11 de maio de 2009 pela variação do índice de atualização monetária dos depósitos de caderneta de poupança – que atualmente utiliza-se da TR (Taxa Referencial), divulgada pelo Banco Central do Brasil (ou pelo índice que vier a ser eleito em substituição pelo Governo Federal para remuneração dos depósitos em caderneta de poupança) – referente ao dia 02 (dois) do mês de vencimento da parcela a ser paga, bem como que os vencimentos das parcelas descritas nas alíneas (i) a (iii) desta Cláusula serão sempre no segundo Dia Útil dos respectivos meses de vencimento e os juros remuneratórios sobre elas incidentes de 12,1919%, com base em um ano de 360 dias, calculados a partir de 11 de maio de 2009: (i) durante os meses de julho de 2011 (inclusive) e dezembro de 2013 (inclusive), seriam devidos somente os juros de 12,1919% sobre o saldo devedor a pagar do preço, estimado em R\$ 122.231.502,30 (cento e vinte e dois milhões, duzentos e trinta e um mil, quinhentos e dois reais, e trinta centavos); (ii) R\$ 45.792.492,46 (quarenta e cinco milhões, setecentos e noventa e dois mil, quatrocentos e noventa e dois reais, e quarenta e seis centavos) em 64 (sessenta e quatro) parcelas mensais no valor de R\$ 1.712.310,15 (um milhão, setecentos e doze mil, trezentos e dez reais, e quinze centavos) cada, a serem pagas a partir de janeiro de 2014 (inclusive) a abril de 2019 (inclusive), já acrescidas de juros remuneratórios de 12,1919% com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias; e (iii) R\$ 77.200.000,00 (setenta e sete milhões,

duzentos mil reais) a serem pagos em uma única parcela com vencimento em 03 de maio de 2019.

2.3.3. Os Créditos Imobiliários Ocean, no valor total de R\$ 76.940.311,00 (setenta e seis milhões novecentos e quarenta mil trezentos e onze reais), serão pagos pelo Devedor da forma descrita nas alíneas abaixo, sendo certo que as parcelas devidas, deverão ser atualizadas mensalmente a contar de 06 de junho de 2013 pela variação do Índice de atualização monetária dos depósitos de caderneta de poupança – que atualmente utiliza-se da TR (Taxa Referencial), divulgada pelo Banco Central do Brasil (ou pelo Índice que vier a ser eleito em substituição pelo Governo Federal para remuneração dos depósitos em caderneta de poupança) – referente ao dia 02 (dois) do mês de vencimento da parcela a ser paga, bem como que os vencimentos das parcelas descritas nas alíneas (i) a (iii) desta cláusula ("Parcelas Devidas") serão sempre no segundo dia útil dos respectivos meses de vencimento e os juros remuneratórios sobre elas incidentes de 8,3745%, na base 30/360 dias, calculados a partir de 6 de junho de 2013: (i) durante os meses de julho de 2013 (inclusive) a dezembro de 2013 (inclusiva), serão devidos somente os juros de 8,3745% sobre o saldo devedor a pagar do preço de R\$ 76.940.311,00 (setenta e seis milhões novecentos e quarenta mil trezentos e onze reais); (ii) R\$ 28.855.459,82 (vinte e oito milhões, oitocentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e oitenta e dois centavos) em 64 parcelas mensais no valor de R\$ 879.654,28 (oitocentos e setenta e nove mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e vinte e oito centavos) cada, a serem pagas a partir de janeiro de 2014 (inclusive) a abril de 2018 (inclusive), já acrescidas de juros remuneratórios de 8,3745% na base 30/360 dias; e (iii) R\$ 48.084.851,18 (quarenta e oito milhões, oitenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e um reais e dezoito centavos) a serem pagos em uma única parcela mais juros de R\$ 323.341,48 (trezentos e vinte e três mil, trezentos e quarenta e um reais e quarenta e seis centavos) com vencimento em 03 de maio de 2019.

2.3.4. Havendo alteração do critério de cálculo de recomposição do valor dos depósitos em caderneta de poupança, adotar-se-á, para atualização dos Créditos Imobiliários, o índice que servir de base para a atualização dos saldos em caderneta de poupança no novo critério.

2.3.5. Nas hipóteses previstas nas Cláusulas 2.3.1, 2.3.2 e 2.3.3 acima, fica desde já certo e ajustado que o valor dos Créditos Imobiliários será reajustado até o último dia do mês em que o índice for publicado, passando a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo.

2.3.6. Nas hipóteses previstas nas Cláusulas 2.3.1, 2.3.2 e 2.3.3 acima, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respectivo vencimento, as partes utilizarão, provisoriamente, para reajuste monetário, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações de quaisquer diferenças, dentro do prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data da divulgação do novo índice.

2.3.7. A ocorrência de majoração da taxa de juros, incidente sobre os depósitos em caderneta de poupança, implicará na elevação da taxa anual de juros remuneratórios informada na Cláusula 2.3 acima, no mesmo número de pontos percentuais correspondentes à elevação da taxa de juros incidentes sobre os depósitos em caderneta de poupança, devendo ser recalculado o valor dos Créditos Imobiliários.

2.3.8. O reajuste dos Créditos Imobiliários, de acordo com os critérios acima elencados, será automático, dispensando-se qualquer tipo de comunicação formal ao Devedor.

2.4. Os valores decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados na Conta Centralizadora, que utilizará tais recursos para pagar as obrigações do Patrimônio Separado, conforme estabelecido no presente Termo.

2.5. Caberá à Emissora a cobrança dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos Imobiliários. Caso ocorra atraso no pagamento de quaisquer desses Créditos, a Emissora poderá no tempo e modo assinalados nos Contratos de Cessão, nos Contratos de Cessão Fiduciária e nos Contratos de Alienação Fiduciária, mediante prévia anuência do Agente Fiduciário, executar as garantias listadas na Cláusula 4.1.h abaixo.

2.6. A Emissora enviará ao Agente Fiduciário relatórios anuais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento dos Créditos Imobiliários sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos e respectivos saldos devedores.

2.7. Nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários, as Cedentes, cada qual em relação aos respectivos Imóveis, declararam existir processos judiciais/administrativos que versam sobre o valor do IPTU em área maior que incide sobre a área na qual foi realizado o empreendimento Eldorado Business Tower, conforme relação de processos a seguir indicados:

- a) Mandado de segurança nº 053.02.005941-0, distribuído à 11ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo, questionando a exigibilidade do imposto predial e territorial urbano do exercício de 2002, nos moldes da Lei 13.250/2001;
- b) Mandado de segurança nº 053.03.005221-4-0, distribuído à 7ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo, questionando a exigibilidade do imposto predial e territorial urbano do exercício de 2003, nos moldes da Lei 13.250/2001;
- c) Mandado de segurança nº 053.04.003991-1, distribuído à 8ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo, questionando a exigibilidade do imposto predial e territorial urbano do exercício de 2004, nos moldes da Lei 13.250/2001;

- d) Mandado de segurança nº 053.05.002757-6, distribuído à 4ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo, questionando a exigibilidade do imposto predial e territorial urbano do exercício de 2005, nos moldes da Lei 13.250/2001;
- e) Mandado de segurança nº 053.06.104985-9, distribuído à 9ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo, questionando a exigibilidade do imposto predial e territorial urbano do exercício de 2006, nos moldes da Lei 13.250/2001;
- f) Mandado de segurança nº 053.07.103995-5, distribuído à 1ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo, questionando a exigibilidade do imposto predial e territorial urbano do exercício de 2007, nos moldes da Lei 13.250/2001; e
- g) Mandado de segurança nº 053.08.104925-3, distribuído à 2ª Vara da Fazenda Pública de São Paulo, questionando a exigibilidade do imposto predial e territorial urbano do exercício de 2008, nos moldes da Lei 13.250/2001.

2.7.1. As Antigas Proprietárias assumiram, até a data da lavratura da escritura de compromisso de permuta, isoladamente, a responsabilidade pelo pagamento do débito de imposto predial territorial urbano, caso a tese jurídica por elas defendida não fosse vencedora, arcando sozinhas com as verbas de sucumbência, se houver, bem como eventuais honorários advocatícios devidos aos advogados por elas contratados.

2.7.2. A quota parte do imposto devido pela respectiva Cedente e demais incorporadoras e empreendedoras foi por elas fornecida às Antigas Proprietárias para ser depositada judicialmente sem que a respectiva Cedente, as incorporadoras e empreendedoras tivessem ingressado na lide, que continuou sendo somente de autoria das Antigas Proprietárias.

2.7.3. Na hipótese de se confirmar definitivamente o êxito das Antigas Proprietárias, as Cedentes e demais incorporadoras e empreendedoras fariam jus à devolução do que pagaram a mais, descontados os honorários advocatícios. Nesta hipótese, as verbas de sucumbência reverteriam proporcionalmente em benefício das Antigas Proprietárias, das incorporações e das empreendedoras.

2.7.4. As Antigas Proprietárias permanecem ainda as únicas responsáveis pelo pagamento dos honorários advocatícios contratados para patrocínio da causa e pelas respectivas despesas.

2.7.5. As Antigas Proprietárias se comprometeram a, periodicamente, informar aos proprietários das unidades autônomas do Eldorado Business Tower, o andamento processual das ações.

2.7.6. A partir do exercício de 2009, inclusive, o cadastramento imobiliário perante a Municipalidade foi individualizado para cada unidade autônoma, cessando, automaticamente, o depósito das quotas-parte.

2.7.7. Sem prejuízo das disposições acima, nos termos dos Contratos Imobiliários, as Cedentes serão exclusivamente responsáveis, perante o Devedor, por eventuais débitos incidentes sobre os respectivos Imóveis cujos fatos geradores sejam anteriores à data da transmissão da posse dos Imóveis.

2.7.8. Nos termos dos Contratos Imobiliários e demais Documentos da Operação, as Cedentes serão exclusivamente responsáveis, perante o Devedor, por eventuais débitos incidentes sobre os Imóveis cujos fatos geradores sejam anteriores à Imissão do Devedor na posse dos mesmos, sendo certo que essa obrigação permanecerá válida após a outorga da escritura definitiva de venda e compra em favor do Devedor.

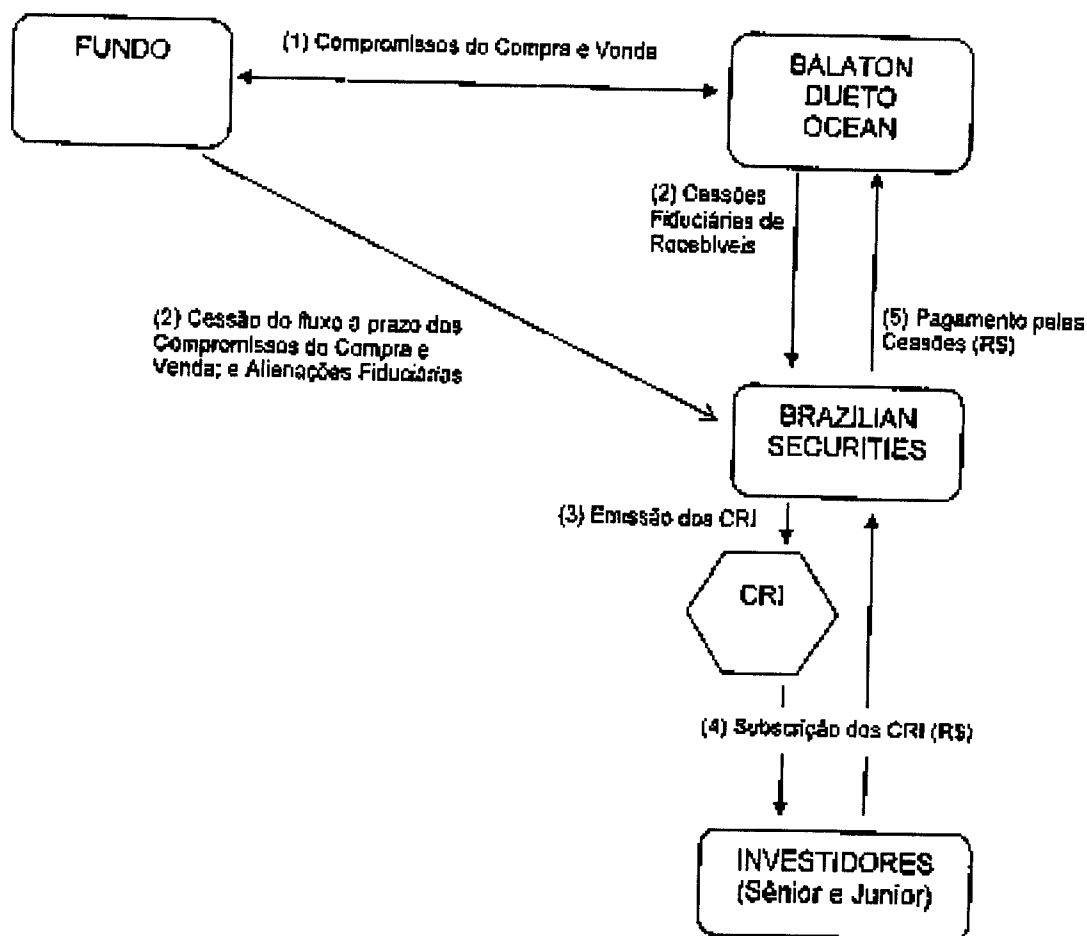
CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

3.1. Os CRI emitidos pela Emissora, nos termos deste Termo, são lastreados nos Créditos Imobiliários descritos e caracterizados no Anexo I ao presente Termo.

3.1.1. A operação de Securitização é estruturada da seguinte forma:

A

l



O Devedor e as Cedentes celebraram os Contratos Imobiliários, com finalidade comercial, para a aquisição a prazo dos Imóveis;

- (1) Mediante os Contratos de Cessão, as Cedentes cederam os Créditos Imobiliários representados pelas CCI para a Emissora. Para garantir a integral liquidação do pagamento dos Créditos Imobiliários, o Devedor cedeu os Recebíveis objeto das locações dos Imóveis, mediante os Contratos de Cessão Fiduciária, e a Balaton, a Dueto e a Ocean, mediante os respectivos Contratos de Alienação Fiduciária, alienaram fiduciariamente os Imóveis, em garantia à Emissora;
- (2) Com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Emissora promove, por meio deste Termo, a emissão dos CRI, instituindo regime fiduciário e registrando-os na CETIP para distribuição e negociação;
- (3) Os Investidores subscrevem e integralizam os CRI; e

(4) Com os recursos oriundos da integralização dos CRI, a Emissora efetua o pagamento do valor da cessão, estabelecido nos Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DO CRI E SUA NEGOCIAÇÃO

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários, Identificados no Anexo I, são emitidos os CRI Sênior que integram a Série 2013-310 e o CRI Junior que integra a Série 2013-311, e que possuem as seguintes características de emissão:

A – Valor Total da Emissão R\$ 276.711.179,40 (duzentos e setenta e seis milhões, setecentos e onze mil, cento e setenta e nove reais e quarenta centavos), distribuídos da seguinte forma:

A.1 – CRI Sênior Série 2013-310 R\$ 275.686.323,18 (duzentos e setenta e cinco milhões, seiscentos e oitenta e seis mil, trezentos e vinte e três reais e dezoito centavos), sendo emitidos 269 (duzentos e sessenta e nove) certificados com valor nominal unitário de R\$ 1.024.856,22 (um milhão, vinte e quatro mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e vinte e dois centavos).

A.2 – CRI Junior Série 2013-311 R\$ 1.024.856,22 (um milhão, vinte e quatro mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e vinte e dois centavos), sendo emitido 1 (um) certificado com valor nominal unitário de R\$ 1.024.856,22 (um milhão, vinte e quatro mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e vinte e dois centavos).

B – Data e Local da Emissão para todos os efeitos legais, a data de emissão do CRI é o dia 6 de junho de 2013, em São Paulo.

C – Prazo de Emissão 71 (setenta e um mês) meses, a partir da Data de Emissão

D – Vencimento Final - 05 de maio de 2019

E – Forma de Pagamento pagamentos mensais de juros e amortização, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo III ao presente Termo, por meio da CETIP.

F – Juros (taxa máxima efetiva), para o CRI Sênior e o CRI Junior 10,1700% (dez inteiros e dezassele centésimos por cento) a.a. para os CRI Sênior, e 9,5000% (nove inteiros e cinco centésimos) a.a. para o CRI Junior, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculadas a partir de 06 de junho de 2013.

F.1 - a ocorrência de majoração de juros, incidente sobre depósitos em

Majoração dos Juros caderneta de poupança livre (pessoa física), implicará na elevação da taxa anual de juros remuneratórios incidentes sobre os CRI, no mesmo número de pontos percentuais correspondentes à elevação da taxa de juros incidentes sobre os depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física).

G Atualização Monetária - Índice de atualização monetária dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a TR, divulgada mensalmente pelo Bacen, relativa ao dia 02 do mês de vencimento da parcela dos CRI, incidente mensalmente a contar de 02 de julho de 2013, conforme fórmula descrita em 4.2. abaixo. Fica acordado que o saldo devedor dos CRI será atualizado, entre a Data de Emissão dos CRI, e a data da primeira incorporação de juros, qual seja, 04 de julho de 2013 pela TR divulgada no dia 06 de junho de 2013, *pro rata* Dia Útil, sendo certo que a partir dessa data será utilizada a TR referente à Data de Aniversário.

G.1 Substituição do Índice de Atualização Monetária - havendo alteração do critério de cálculo de recomposição do valor dos depósitos em caderneta de poupança, adotar-se-á, para atualização das parcelas, o índice que servir de base para a atualização dos saldos em caderneta de poupança no novo critério. Nesta hipótese, fica desde já certo e ajustado que o valor das parcelas será reajustado até o último dia do mês em que o índice for publicado, passando a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo. Não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respectivo vencimento, as partes utilizarão, provisoriamente, para reajuste monetário, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações de quaisquer diferenças, dentro de prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data da divulgação do novo índice. A ocorrência de majoração da taxa de juros, incidente sobre os depósitos em caderneta de poupança, implicará na elevação da taxa anual de juros remuneratórios, no mesmo número de pontos percentuais correspondentes à elevação da taxa de juros incidentes sobre os depósitos em caderneta de poupança, devendo ser recalculado o valor das parcelas.

H – Garantias

- i. Instituição do Patrimônio Separado mediante o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos e sobre os Recebíveis;
- ii. Cessão fiduciária de Recebíveis;
- iii. Alienações Fiduciárias; e
- iv. CRI Júnior subordinado aos CRI Sênior.

Fica certo e ajustado que, nos termos dos Documentos da Operação, as Alienações Fiduciárias e as Cessões Fiduciárias serão liberadas

mediante a integral liquidação dos Créditos Imobiliários oriundos do respectivo Contrato Imobiliário ao qual cada garantia está atrelada.

4.2. Dos cálculos do saldo devedor com atualização monetária, dos juros e da amortização

4.2.1. Cálculo do saldo devedor do CRI Sênior:

Cálculo do saldo devedor do CRI Sênior com atualização monetária:

$$SDa = Sdmant \times C$$

Onde:

SDa= Saldo do valor nominal unitário do CRI Sênior atualizado, para a data de pagamento no mês atual. Valores em reais, calculado com oito casas decimais, sem arredondamento;

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

C= Fator resultado do produtório das TR utilizadas, calculado com oito casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left(\frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dut}{30}}$$

TR_k= Taxa mensal divulgada pelo Bacen relativa ao dia 02 de cada mês.

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

dut = Número total de Dias Úteis entre a última data de pagamento e a próxima data de pagamento.

dup = Número de Dias Úteis entre a data de emissão ou data de pagamento mensal anterior, inclusive, e a data de atualização exclusiva;

Entende-se como datas de pagamento as datas mencionadas no Anexo III a este Termo de Securitização.

Fica acordado que o saldo devedor dos CRI será atualizado, entre a Data de Emissão dos CRI, e a data da primeira incorporação de juros, qual seja, 04 de julho de 2013 pela TR divulgada no dia 06 de junho de 2013, *pro rata* Dia Útil, sendo certo que a partir dessa data será utilizada a TR referente à Data de Aniversário.

4.2.1.1. Cálculo dos Juros;

Os CRI Sênior farão jus a uma remuneração vinculada ao rendimento dos depósitos de poupança e, portanto, terão a seguinte remuneração:

I - a remuneração básica, dada pela Taxa Referencial - TR, e

II - a remuneração adicional, correspondente a:

a) 0,5% ao mês (equivalente a 6,17% ao ano), acrescido de um prêmio de 4% a.a., enquanto a meta da taxa Selic ao ano for superior a 8,5%; ou

b) 70% da meta da taxa Selic ao ano, mensalizada, vigente na data de início do período de rendimento, acrescido de um prêmio de 4% a.a., enquanto a meta da taxa Selic ao ano for igual ou inferior a 8,5%.

A alteração da remuneração adicional será efetuada no Dia Útil subsequente a alteração da meta Selic ("Alteração da Meta Selic")

Ex: Alteração da Meta Selic em 08/08/2013 de 8% para 9%

Taxa de 04/08/2013 até 08/08/2013 $9,60\% (9,60\%+1)^{(4/30)}$

Taxa de 09/08/2013 em diante $(10,17\%+1)^{(28/30)}$

De modo que, a remuneração é calculada da seguinte forma:

$$J = SDa \times (\text{fator de Juros} - 1)$$

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

SDa = Conforme definido no Cláusula 4.3. Valor em reais com 8 (oito) casas decimais.

Fator de Juros quando a Meta Selic for maior que 8,5% a.a.

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

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

i = 10,17% efetiva, ao ano.

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou a data de incorporação de juros, última amortização ou Alteração da Meta Selic, se houver, e a data de atualização.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou de incorporação, se houver, ou último vencimento de juros e o próximo vencimento de juros.

SDa = Conforme definido no Cláusula 4.2.1. Valor em reais com 8 (oito) casas decimais.

Fator de Juros quando a Meta Selic for menor igual a 8,5% a.a.

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

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

i = 70% da Meta Selic acrescido de um prêmio de 4% %a efetiva, ao ano. (Ex: Meta Selic (7,5% * 70% =

$$5,25\% + (4\% \text{ a.a.}) = 9,25\% \text{ a.a.}$$

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão, ou a data de incorporação de juros, última amortização ou Alteração da Meta Selic, se houver, e a data de atualização.

dct = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou de incorporação, se houver, ou último vencimento de Juros e próximo vencimento de juros.

4.2.1.2. O cálculo da amortização mensal será realizado da seguinte forma:

$$AMI = (SDa \times \%amort), \text{ onde:}$$

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

SDa = Conforme definido acima;

%amort = i-ésima taxa definida para amortização, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela constante no Anexo III ao presente Termo.

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

4.2.2. Cálculo do saldo devedor do CRI Junior:

$$SDa = Sdmant \times C$$

Onde:

SDa = Saldo do valor nominal unitário do CRI Junior atualizado, para a data de pagamento no mês atual. Valores em reais, calculado com oito casas decimais, sem arredondamento;

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

C= Fator resultado do produtório das TR utilizadas, calculado com oito casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left(\frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{\Delta dt}}$$

TRk= Taxa mensal divulgada pelo Bacen relativa ao dia 02 de cada mês.

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

du1 = Número total de Dias Úteis entre a última data de pagamento e a próxima data de pagamento.

dup = Número de Dias Úteis entre a data de emissão ou data de pagamento mensal anterior, inclusive, e a data de atualização exclusive;

Entende-se como datas de pagamento as datas mencionadas no Anexo III a este Termo de Securitização.

4.2.2.1. Cálculo dos Juros:

O CRI Junior fará jus a uma remuneração de no mínimo TR +9,5%:

$$J = SDa \times (\text{fator de Juros} - 1)$$

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

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

- i =** 9,5% efetiva, ao ano.
- dcp =** Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou a data de incorporação de juros, última amortização e a data de atualização.
- dct =** Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou de incorporação, se houver, ou último vencimento de Juros eo próximo vencimento de juros.

Os valores recebidos pelo Patrimônio Separado, após dedução dos pagamentos estabelecidos na Cláusula 4.6.1., abaixo, serão destinados integralmente ao pagamento da rendimento do CRI Júnior, observado o ali disposto a respeito dos recursos oriundos de multas em razão de liquidação antecipada dos Créditos Imobiliários.

4.2.2.2. O cálculo da amortização mensal será realizado da seguinte forma:

$$AMi = (SDa \times \%amort), \text{ onde:}$$

- Ami =** Valor unitário da i-ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- SDa =** Conforme definido acima;
- %amort =** i-ésima taxa definida para amortização, com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela constante no Anexo III ao presente Termo.

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

4.3. Fundo de Despesas: nos termos da Cláusula 4.12., abaixo, o Fundo de Despesas será formado por recursos oriundos da atualização do preço de subscrição dos CRI pelos juros e pela variação da TR acumulada conforme a Cláusula 4.1.G, abaixo, desde a data de emissão até a data de subscrição dos CRI, recebidos no momento da integralização dos CRI, bem como quaisquer eventuais recursos vinculados ao Patrimônio Separado que sobejarem o valor das obrigações relativas aos CRI.

4.3.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão destinados, primeiramente, a reembolsar a Emissora pelas despesas iniciais relativas à Emissão eventualmente arcadas pela Emissora. Após a realização dos reembolsos à Emissora (se aplicáveis), caso ainda haja saldo no Fundo de Despesas, tal saldo será integralmente destinado ao próximo pagamento de rendimento do CRI Junior.

4.4. Das Garantias

4.4.1. Da Cessão Fiduciária de Recebíveis: nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária, o Devedor cedeu, em caráter fiduciário, os Recebíveis em garantia do cumprimento das respectivas Obrigações Garantidas, conforme estipuladas nos respectivos Contratos Imobiliários. As Cessões Fiduciárias de Recebíveis permanecerão em vigor até a integral liquidação das obrigações assumidas nos respectivos Contratos Imobiliários.

4.4.1.1. As importâncias mensalmente recebidas pela Emissora a título das Cessões Fiduciárias de Recebíveis serão utilizadas para amortização mensal dos Créditos Imobiliários, até a final liquidação da dívida e encargos. Eventual valor remanescente apurado mensalmente em até 2 (dois) Dias Úteis anteriores ao vencimento da próxima parcela dos CRI, resultante da diferença positiva entre o valor total dos Recebíveis, e o valor total dos Créditos Imobiliários cedidos serão devolvidos ao Devedor, no segundo Dia Útil seguinte ao pagamento mensal dos CRI, deduzidas eventuais despesas verificadas com esta transferência, tais como eventuais tarifas bancárias ou impostos incidentes sobre as transferências.

4.4.1.2. O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Dueto já está devidamente registrado nos competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos, sendo que o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Balaton e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Ocean serão objeto de registro nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das Partes, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar da data de sua celebração.

4.4.1.3. Desta forma, o Agente Fiduciário declara que, exceto em relação a Cessão Fiduciária Dueto, na presente data as Cessões Fiduciárias de Recebíveis não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, sendo que, serão devidamente constituídas e passarão a ser exequíveis a partir do seu registro nos competentes Cartórios de Registro de

Titulos e Documentos. Além disso, com base nos contratos de locação relativos aos respectivos Recebíveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI.

4.4.1.4. Nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária, o Devedor se obrigou a arcar diretamente com todos os custos de registro dos referidos instrumentos, sendo certo que, no caso de eventuais aditamentos, os respectivos custos para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente serão arcados pelo respectivo solicitante de tal aditamento, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade pelo pagamento de tais custos. Caso não haja um consenso entre as partes dos Contratos de Cessão Fiduciária, com relação a este pagamento, a Emissora, nos termos dos referidos contratos, foi autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado dos CRI para tal pagamento após 10 (dez) dias contados a partir da celebração do respectivo aditamento, sem necessidade de assembleia de investidores.

4.4.1.5. Nos termos dos Contratos de Cessão Fiduciária, sempre que houver inclusão, alteração ou substituição dos locatários dos Imóveis e/ou dos Recebíveis correspondente aos respectivos contratos de locação, o Devedor se obrigou perante a Emissora a aditar a relação constante do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária, de forma a incluir na respectiva Cessão Fiduciária os Recebíveis incluídos, alterados ou substituídos, o que deverá ser providenciado no prazo de 15 (quinze) dias a contar da ocorrência de uma inclusão, alteração ou substituição, mediante a assinatura de aditamento da respectiva Cessão Fiduciária. A Emissora está desde já autorizada, sem que seja necessária a aprovação dos Investidores, a aceitar a inclusão, alteração ou substituição dos locatários dos Imóveis e/ou dos Recebíveis correspondentes aos respectivos contratos de locação, desde que os Recebíveis incluídos, alterados ou substituídos sejam relativos às locações dos Imóveis.

4.4.1.6. Para efeitos de reforço das Cessões Fiduciárias, nos termos dos respectivos contratos, caso o reforço da garantia seja realizado pelo Cedente mediante a cessão de novos direitos creditórios oriundos de novas locações de unidades autônomas integrantes do empreendimento Eldorado Business Tower cujo valor seja suficiente para a manutenção dos respectivos Percentuais Mínimos, a Emissora está desde já autorizada, sem que seja necessária a aprovação dos investidores dos CRI, a aceitar referidos direitos creditórios como reforço das respectivas Cessões Fiduciárias.

4.4.1.7. Fica certo e ajustado que, uma vez integralmente quitado um determinado Contrato Imobiliário, a respectiva Cessão Fiduciária será liberada em favor do Devedor, sem a necessidade de realização de assembleia geral de Investidores, observado o disposto na Cláusula 4.8.4., abaixo.

4.4.2 Da Alienação Fiduciária: nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária, os respectivos fiduciantes cederam à Emissora, em caráter fiduciário, os respectivos Imóveis em garantia do cumprimento das respectivas Obrigações Garantidas, conforme estipuladas nos respectivos Contratos Imobiliários.

4.4.2.1. O Contrato de Alienação Fiduciária Dueto já está devidamente registrado na matrícula imobiliária, sendo que o Contrato de Alienação Fiduciária Balaton e o Contrato de Alienação Fiduciária Ocean serão objeto de registro nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de sua celebração.

4.4.2.2. Desta forma, o Agente Fiduciário declara que, na presente data, exceto no que se refere a Alienação Fiduciária Dueto, as Alienações Fiduciárias não se encontram devidamente constituídas e exequíveis, sendo que, serão devidamente constituídas e passarão a ser exequíveis a partir do seu registro nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos. Além disso, com base no valor ajustado entre as partes dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária, a Alienação Fiduciária é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI.

4.4.2.3. Nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária, a Emissora se obrigou a arcar diretamente com todos os custos de registro dos referidos instrumentos, sendo certo que, no caso de eventuais aditamentos, os respectivos custos para registro no Cartório de Registro de Imóveis competente serão arcados pelo respectivo solicitante de tal aditamento, não cabendo à Emissora qualquer responsabilidade pelo pagamento de tais custos. Caso não haja um consenso entre as partes dos Contratos de Alienação Fiduciária com relação a este pagamento, a Emissora, nos termos dos referidos contratos, foi autorizada a utilizar os recursos do Patrimônio Separado dos CRI para tal pagamento após 10 (dez) dias contados a partir da celebração do respectivo aditamento, sem necessidade de assembleia de Investidores.

4.4.2.4. Fica certo e ajustado que, uma vez integralmente quitado um determinado Contrato Imobiliário, a respectiva Alienação Fiduciária será liberada, sem a necessidade de realização de assembleia de Investidores, observado o disposto na Cláusula 4.8.4., abaixo.

4.5. Das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado: sobre os recursos mantidos no Patrimônio Separado poderão ser deduzidas as seguintes despesas, observado o disposto nas Cláusulas 4.4.1.4. e 4.4.2.3, adma:

- (i) pagamentos de quaisquer impostos, taxas, contribuições, fiscais ou parafiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado.
- (ii) despesas com o acompanhamento do Agente Fiduciário, conforme previsto em 10.4.b;

- (iii) pagamento das despesas administrativas da Emissora tais como: despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firma; cópias de documentos, impressão, expedições, publicação de relatórios, informações periódicas; correspondências, emolumentos, 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 a remuneração e despesas relacionadas direta ou indiretamente com o exercício do direito de voto a ser exercido pela Emissora ou por seus representantes em assembleias de investidores relacionadas à emissão em questão;
- (iv) despesas relativas à custódia e liquidação dos CRI subscritos, que deverão ser pagas à Instituição financeira contratada para prestação deste serviço; e
- (v) despesas cartorárias envolvidas nos registros de aditamentos aos Contratos de Alienação Fiduciária, aos Contratos de Cessão Fiduciária, e ao Contrato de Cessão, estritamente nos termos mencionados nas Cláusulas 4.4.1.4. e 4.4.2.3, acima.

4.6. Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado: 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 Emissora, na medida da disponibilidade de caixa do Patrimônio Separado em razão dos pagamentos efetuados pelo Devedor.

4.6.1. Mensalmente o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos obedecerá a seguinte ordem, observado o disposto nas Cláusulas 4.6.1.1. e 4.6.1.2., abaixo:

- (i) pagamento das despesas, conforme previsto em 4.5 acima;
- (ii) pagamento dos juros referentes ao CRI Sênior vincendo no respectivo mês do pagamento;
- (iii) pagamento do principal do CRI Sênior, relativo ao respectivo mês de pagamento;
- (iv) pagamento dos juros referentes ao CRI Junior vincendo no respectivo mês do pagamento;
- (v) pagamento do principal do CRI Junior, relativo ao respectivo mês de pagamento;
- (vi) devolução ao Devedor de eventuais valores recebidos por conta dos Contratos de Cessão Fiduciária, conforme Cláusula 4.4.1.1., acima.
- (vii) pagamento ao Investidor do CRI Junior de todos os eventuais recursos originados da diferença entre valores recebidos dos Créditos Imobiliários e os pagamentos de juros e principal dos CRI, a título de rentabilidade.

4.6.1.1. Os recursos oriundos do pagamento de multas previstas nos Contratos Imobiliários em razão de liquidações antecipadas realizadas pelo Devedor terão a seguinte destinação específica:

- (i) caso a liquidação antecipada ocorra durante o período de 48 (quarenta e oito meses) contados da Emissão dos CRI, os recursos oriundos das multas aplicáveis serão integralmente destinados aos CRI Sênior.
- (ii) caso a liquidação antecipada ocorra após o período de 48 (quarenta e oito meses), e tenha havido a notificação do Devedor com antecedência mínima de 90 (noventa dias), os recursos oriundos das multas aplicáveis serão integralmente destinados ao CRI Junior

4.6.1.2. Mensalmente, após a realização dos pagamentos mencionados na Cláusula 4.6.1., acima, caso haja saldo remanescente no Patrimônio Separado, esse saldo deverá ser destinado ao pagamento da remuneração e amortização do saldo devedor do CRI Junior, sendo certo que, ao final do prazo dos CRI e após o pagamento de todas as despesas, amortizações e obrigações previstas para os CRI, caso ainda haja saldo remanescente no Patrimônio Separado, esse saldo deverá ser destinado aos Investidores do CRI Junior dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do último pagamento aos Investidores.

4.6.2. Prioridade nos Pagamentos das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado: os pagamentos previstos na Cláusula 4.6.1., acima, deverão ocorrer exatamente na sequência ali estabelecida, observado o disposto na Cláusula 4.6.1.1., acima.

4.7. Do resgate antecipado e da opção de venda dos CRI:

4.7.1. Do Resgate Antecipado: a Emissora é permitida a qualquer momento, promover o resgate antecipado dos CRI 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; (ii) alcance indistinta e proporcionalmente os CRI ao seu valor unitário na data do evento.

4.8. Da Amortização Extraordinária: a Emissora promoverá a amortização antecipada, total ou parcial, dos CRI vinculados a este Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso o Devedor opte pelo pagamento parcial ou total dos Créditos Imobiliários nos termos dos respectivos Contratos Imobiliários, devendo ratificar a Emissora nos devidos prazos; (ii) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação dos Imóveis; e (iii) no caso de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários Dueto, dos Créditos Imobiliários Balaton e/ou dos Créditos Imobiliários Ocean. 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

Emissora informará à CETIP, via sistema, o valor da Amortização Extraordinária dos CRI que contemple a amortização antecipada ocorrida, em até 1 (um) Dia Útil antes do próximo evento de amortização, devendo o valor da Amortização Extraordinária ser anuído pelo Agente Fiduciário, via sistema, à CETIP.

4.8.1. Caso, a qualquer tempo, ocorra a amortização antecipada parcial ou total dos Créditos Imobiliários Dueto nos termos da Cláusula 4.8(i) acima, o Devedor deverá pagar à Emissora, além do valor correspondente à amortização antecipada total ou parcial, o valor correspondente à multa por liquidação antecipada na forma e valores estabelecidos no referido Contrato Imobiliário Dueto.

4.8.2. Caso ocorra a amortização antecipada parcial ou total dos Créditos Imobiliários Balaton e/ou dos Créditos Imobiliários Ocean nos termos da Cláusula 4.8(i) acima, (a) em prazo inferior a 48 (quarenta e oito meses) da assinatura do respectivo Contrato Imobiliário, ou (b) após decorridos os 48 (quarenta e oito meses) meses, sem que seja efetuada notificação prévia com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, o Devedor deverá pagar à Emissora, além do valor correspondente à amortização antecipada total ou parcial, o valor correspondente o valor correspondente à multa por liquidação antecipada na forma e valores estabelecidos nos respectivos Contratos Imobiliários.

4.8.3. Nos termos da Cláusula 4.8(i) acima, para a amortização antecipada parcial ou total dos Créditos Imobiliários Balaton e/ou dos Créditos Imobiliários Ocean em prazo inferior a 48 (quarenta e oito) meses da assinatura dos respectivos Contratos Imobiliários Balaton ou Ocean, conforme o caso, o Devedor deverá notificar a Emissora com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência. Decorridos 48 (quarenta e oito) meses da assinatura dos referidos Contratos Imobiliários, conforme o caso, o Devedor deverá notificar a Emissora com, no mínimo, 90 (noventa) dias de antecedência.

4.8.4. Na hipótese de amortização antecipada parcial ou total, o Devedor poderá pagar antecipadamente o montante correspondente ao saldo integral ou parcial do valor de quaisquer dos Imóveis objetos dos respectivos Contratos Imobiliários, conforme valores estabelecidos nos respectivos Contratos Imobiliários, sendo que, no caso de pagamento antecipado do saldo integral de 1 (um) ou mais Contratos Imobiliários, decorridos 30 (trinta) dias deste pagamento, deverá ser lavrada a competente escritura pública de venda e compra dos Imóveis relacionados ao respectivo(s) Contrato Imobiliário, e a Emissora deverá entregar ao Devedor expressa autorização de liberação da(s) Alienação(ões) Fiduciária(s) em garantia incidente(s) sobre tais Imóveis, bem como a Cessão(ões) Fiduciárias incidente(s) sobre os Recebíveis oriundas da locação de tais Imóveis.

4.8.5. Ainda na hipótese de liquidação antecipada parcial ou total, o valor a ser pago pelo Devedor será previamente atualizado monetariamente e acrescido dos juros remuneratórios, adotando-se os seguintes critérios:

- (i) a atualização monetária será aplicada de forma exponencial *pro rata temporis*, com base na variação do índice de atualizado monetária dos depósitos em caderneta de poupança – que atualmente utiliza-se da TR – referente ao dia 02 do mês referente ao último reajustamento, e calculada com base no número de Dias Úteis compreendidos entre a data da última reajustamento, e calculada com base no número de Dias Úteis compreendidos entre a data da última prestação vencida e a data da liquidação antecipada parcial ou total;
- (ii) os juros remuneratórios serão aplicados sobre o valor da liquidação, já atualizado monetariamente, na forma da alínea anterior.

4.8.6. O período de incidência relativamente à Cláusula 4.8.5., acima, tanto para aplicação da atualização monetária quanto dos juros remuneratórios, será calculado tomando-se como termo inicial a data do último reajustamento aplicado e como termo final a data da liquidação antecipada parcial ou total.

4.8.7. Todas as multas e encargos devidos pelo Devedor à Emissora, na hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado serão repassados integralmente aos Investidores observada a regra estabelecida nas Cláusulas 4.6.1. e 4.8.1.2., acima.

4.9. Na hipótese de vir a ser substituída a periodicidade ou Índice de reajuste dos valores ajustados nos respectivos Contratos Imobiliários vinculados aos CRI objeto do presente Termo, passarão os CRI a serem 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 do CRI: os CRI serão registrados para distribuição e negociação na CETIP e serão distribuídos pelo Coordenador Líder (instituição integrante do sistema de distribuição de valores imobiliários), nos termos do artigo 5º da Instrução CVM nº 414.

4.10.1. A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução. A Emissão não será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais - ANBIMA por se tratar de oferta restrita, nos termos do artigo 25, §1º do Código ANBIMA.

4.10.2. A Emissão é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 476 e do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas

no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

4.10.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) investidores e subscritos por no máximo 20 (vinte) investidores.

4.10.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo o Investidor, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que está ciente que: (a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476.

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

4.11. Da subscrição dos CRI: os CRI serão negociados pelo seu valor nominal unitário. A integralização ocorrerá em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP e desde que atendidas todas as disposições legais vigentes.

4.12. Preço de Subscrição: os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio sobre o preço base de subscrição. O deságio fica limitado ao valor que será pago pela aquisição dos Créditos Imobiliários, não havendo, portanto, nenhum impacto relevante nas demonstrações financeiras da Emissora. Os recursos oriundos de eventual ágio deverão ser destinados à composição do Fundo de Despesas.

4.12.1. Atualização Monetária do Preço de Subscrição: o preço de subscrição dos CRI será atualizado pelos juros e pela variação da TR acumulada conforme a Cláusula 4.1.G, acima desde a data de emissão até a data de subscrição dos CRI, sendo certo que, nos termos da Cláusula 4.3, acima, tais recursos, recebidos no momento da integralização dos CRI, serão destinados à composição do Fundo de Despesas.

4.12.2. Negociação secundária do CRI: sem prejuízo ao disposto na Cláusula 4.10., acima, os CRI da presente emissão poderão ser negociados no mercado secundário, sendo que serão observados os procedimentos estabelecidos pela CETIP para sua negociação e liquidação, e desde que atendidas todas as disposições legais vigentes.

4.13. Formalização do Termo: a formalização do Termo se efetivará após o registro deste Instrumento junto à Instituição Custodiante, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931.

4.14. Das despesas de responsabilidade dos detentores dos CRI: caberá aos Investidores o pagamento dos impostos que eventualmente venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos, conforme a regulamentação em vigor e descrito nos itens abaixo.

4.14.1. Nos termos da lei atual, como regra geral, os rendimentos auferidos pelos Investidores são tributados pelo IRRF às alíquotas de (a) 22,5% (vinte e dois e meio por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; e (b) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com o prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 380 (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 CRI, cabendo até a isenção em alguns casos especificados por Lei. Dependendo da classe de titular dos CRI, seus rendimentos poderão também estar sujeitos à incidência da contribuição ao PIS e à COFINS.

4.14.2. Os Investidores pessoas físicas terão seus rendimentos isentos de IRRF. Tal isenção não se aplica ao ganho de capital auferido na alienação dos CRI a terceiros, que será tributado pelo IRRF, de acordo com as alíquotas constantes da Cláusula 4.14.1., acima, de acordo com o tempo de aplicação dos recursos pelos Investidores pessoa física. Os Investidores a que se refere esta Cláusula não estão sujeitos a PIS e à COFINS.

4.14.3. A retenção do IR, se devido, deverá ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos Investidores.

4.15. 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, podendo a Emissora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos Investidores, alterar referido veículo, por meio de aditamento ao presente Termo.

CLÁUSULA QUINTA – FATORES DE RISCO

O investimento nos CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Emissora, ao Devedor, aos Imóveis e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão escritas neste Termo antes de tomar uma decisão de investimento.

5.1. Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico

a. 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 geram 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 na 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 2005 de 1,20%, em 2006 de 3,83%, já em 2007 passou para 7,75%, e em 2008 foi de 9,8054%. 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.

b. 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.

c. 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 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 na 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 economia dos 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 CRI da presente emissão.

5.2. Fator relativo ao Setor de Securitização Imobiliária e a Emissora

a. Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária

A securitização de Créditos Imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514, que criou os Certificados de Recebíveis Imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários 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 do Devedor e da Emissora.

Na hipótese de a Emissora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Investidores deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários da Emissão, ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Emissora perante os Investidores.

b. Credores Privilegiados (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 estabelecem 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, ela prevê que permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.

Apesar de a Emissora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, por meio do Termo, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Investidores sobre o produto da realização dos Créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da Emissora, com relação às despesas envolvidas na Emissão.

5.3. Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários

a. Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários pelo Devedor

Conforme estabelecido nos Contratos Imobiliários, o Devedor tem a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Este evento poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

b. Risco de Vacância de um ou mais Imóveis

Considerando que as Cessões Fiduciárias garantem o pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários que constituem lastro dos CRI, a vacância de um ou mais Imóveis, poderá afetar a garantia consistente da Cessão Fiduciária, e por conseguinte, a sua capacidade de honrar o pagamento dos respectivos Créditos Imobiliários.

c. Risco do resgate antecipado dos CRI

Caso ocorra qualquer um dos eventos previstos nos Contratos Imobiliários que ocasionem o seu vencimento antecipado, a Emissora promoverá amortização extraordinária, total ou parcial, dos CRI, 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 reinvestimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

d. Inadimplência do Devedor

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo Devedor dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI. Os Créditos Imobiliários representam os créditos devidos pela Emissora contra o Devedor, correspondentes aos saldos dos Contratos Imobiliários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constitui em favor dos Investidores, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos, conforme previsto neste Termo, depende do recebimento das quantias devidas em função dos Contratos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

e. Risco de Revisão do Aluguel ou Modificação nos Contratos de Locação objeto das Cessões Fiduciárias

Nos termos da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, 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 revisados de maneira que sejam diminuídos, haverá uma redução do fluxo de pagamento dos Recebíveis, o que poderá afetar, total ou parcialmente, a capacidade de pagamento das obrigações sob os CRI.

f. Risco Relacionado aos Seguros dos Imóveis

Nos termos dos Contratos Imobiliários, o Devedor deverá tornar a Emissora única e exclusiva beneficiária do seguro DFI. Caso não o faça e ocorra algum sinistro que prejudique a operação dos Imóveis e a manutenção dos recursos financeiros decorrentes das Cessões Fiduciárias, e o Devedor, na qualidade de beneficiário da apólice, não aplique os recursos do sinistro na reconstrução dos Imóveis ou mesmo para mantê-los operando tal como originalmente, poderá haver queda total ou parcial das rendas locatícias, causando impacto negativo no pagamento da remuneração dos CRI.

g. Risco de Insuficiência de recursos para pagamento dos CRI em função das Cessões Fiduciárias dos Recebíveis

Caso o Devedor não honre o pagamento dos Créditos Imobiliários e as rendas advindas da locação dos Imóveis sejam insuficientes para o pagamento dos CRI, em virtude do nível de inadimplência dos locatários, ou mesmo se ocorrer algum fato que impeça o funcionamento dos Imóveis, pode não haver recursos financeiros suficientes para pagamento dos CRI caso o Devedor não aporte outros recursos para pagamento dos Créditos Imobiliários, e nesta hipótese tais valores não pagos serão absorvidos pelos Investidores.

5.4. Fatores relativos à Emissão dos CRI

a. Alteração 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 CRI. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores.

Atualmente, os rendimentos auferidos por Investidores estão isentos de IRRF e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

Ademais, existe divergência sobre a tributação aplicável aos ganhos obtidos pelos Investidores em caso de alienação, havendo certas correntes que defendem a tributação segundo a escala decrescente aplicável aos investimentos de renda fixa, e outras que defendem a alíquota de 15%, conforme detalhado na Cláusula 4.14. De qualquer forma, dependendo da interpretação que se firmar com relação ao assunto, o Investidor poderá sofrer uma tributação maior ou menor em eventuais ganhos que obtenham na alienação de seus CRI.

Para maiores detalhes sobre o tratamento tributário aplicável aos CRI, favor referir-se à seção 4.14.

b. Baixa Liquidez dos CRI no Mercado Secundário

Em função de sua natureza, os CRI distribuídos no mercado de capitais são valores mobiliários pouco homogêneos. Possuem alto valor nominal e longos prazos de vencimento, sofrendo a concorrência dos títulos públicos e privados de curto prazo. Assim, os CRI possuem liquidez relativamente baixa no mercado de capitais brasileiro. Se o Investidor, antes da data de vencimento, tiver a intenção de vendê-los, poderá encontrar dificuldades em encontrar compradores, ou o preço de compra oferecido poderá ser inferior ao saldo de valor nominal.

c. Risco da não Divulgação dos Demonstrativos Financeiros da 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. Desta forma, permite-se a Emissora a não apresentação das Demonstrações Financeiras da Cedente. Entretanto, a não divulgação das informações financeiras, bem como apresentação de parecer de auditores independentes constitui um risco aos Investidores, uma vez que estes não saberão da situação patrimonial e financeira concreta da Cedente e do Devedor.

5.5. Fatores Relativos aos Locatários

a. Risco de Crédito dos Locatários

Uma vez que os CRI têm as rendas locatícias dos Imóveis cedidas fiduciariamente como garantia de pagamento dos Créditos Imobiliários, existe a possibilidade de um dos locatários deixar de arcar com as obrigações assumidas nos contratos de locação, em decorrência de fatores internos e/ou externos a elas, o que poderá afetar a garantia prestada aos CRI.

5.6. Fatores relativos ao(s) Imóvel(is)

a. Risco de Desapropriação dos Imóveis

Eventualmente os Imóveis poderão ser objeto de desapropriação por parte da Municipalidade. Nesta hipótese ocorrerá o vencimento antecipado dos Contratos Imobiliários. Assim, caso o Devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor dos Contratos Imobiliários, os CRI somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo Devedor, até a efetivação de sua liquidação total.

b. Risco Decorrente da Destruição dos Imóveis

Caso os Imóveis sejam objeto de alguma 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 os Imóveis estejam em condições para as locatárias exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis podem ser prejudicadas e consequentemente afetar a garantia dos CRI.

5.7. Fatores relativos às Garantias

a. Risco de não Constituição de Garantias:

as Garantias relacionadas aos Imóveis Balafon e Ocean ainda não se encontram totalmente constituídas, até a data de assinatura deste Termo, tendo em vista que os seus respectivos instrumentos, apesar de devidamente celebrados, ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes nos termos ali previstos, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais dessas Garantias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais. Além disso, os Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis preveem a obrigação de atualizar as informações referentes aos contratos de locação constantes do Anexo II aos Contratos de Cessão Fiduciária, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da ocorrência de uma inclusão, alteração ou substituição dos contratos de locação mediante celebração de aditamento nos termos da minuta constante do Anexo III ao referido contrato. A cessão fiduciária sobre os novos contratos de locação dos Imóveis somente será constituída mediante inclusão dos mesmos na listagem constante do Anexo II dos Contratos de Cessão Fiduciária e registro dos respectivos aditamentos nos Cartórios de Registros de Títulos e Documentos competentes, o que poderia impactar negativamente a excussão da referida Garantia caso o Anexo II não esteja devidamente atualizado e o respectivo aditamento registrado em registro de títulos e documentos competente.

CLAUSULA SEXTA – CLASSIFICAÇÃO DO RISCO

6.1. Os CRI objeto desta Emissão não serão objeto de agência de rating no momento da emissão. A qualquer tempo poderá ser requerida pelos Investidores a classificação de risco, que será contratada às expensas dos Investidores, cujo relatório será disponibilizado no website da Emissora.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

7.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e sobre os Recebíveis, vinculados ao presente Termo, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para emissão dos CRI para Emissora.

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

7.2. Os Créditos Imobiliários sob o regime fiduciário vinculados ao presente Termo são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado do patrimônio geral da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, assim permanecendo até que se complete o resgate dos CRI e a liquidação da totalidade dessas obrigações, conforme previsto no artigo 11 da Lei nº 9.514.

7.3. 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.

7.4. Nenhum outro custo de administração, senão aqueles listados neste Termo, será de responsabilidade do Patrimônio Separado sem a prévia e expressa autorização dos Investidores, na forma prevista neste Termo.

7.5. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitização, exceto pelos Investidores, não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por outros credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, observado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2158-35, de 24 de agosto de 2001.

CLAUSULA OITAVA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Incumbe à Emissora gerir os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo por si, por seus prepostos ou pela Empresa Administradora, 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.

8.1.1. A contratação, pela Emissora, de qualquer terceiro para a execução dos serviços de administração do Patrimônio Separado dependerá de prévia e expressa anuência dos Investidores.

8.1.2. A Emissora deverá manter à disposição dos Investidores, para consulta, na sua sede indicada no preâmbulo do presente Termo e na sede do Agente Fiduciário, uma cópia do contrato firmado com a Empresa Administradora, e de qualquer outro documento relativo à referida contratação.

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

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

8.3. Sempre que solicitado pelos Investidores, por escrito e com prazo de antecedência de 20 (vinte) Dias Úteis, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. Os Investidores deverão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá mensalmente da Emissora.

8.4. A totalidade do patrimônio da Emissora 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 NONA – SUBSTITUIÇÃO E MODIFICAÇÕES

9.1. Os Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRI não poderão ser objeto de substituições.

CLAUSULA DÉCIMA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Emissora nomeia o Agente Fiduciário, com poderes gerais de representação da comunhão dos Investidores.

10.2. O Agente Fiduciário ora nomeado declara expressamente:

- (a) aceitar integralmente o presente Termo, com todas as suas cláusulas e condições;
- (b) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função.
- (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 nº 28;
- (d) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo, ressaltadas as declarações descritas nos subitens 4.4.1.3 e 4.4.2.2 da Cláusula Quarta acima, 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 II da Instrução CVM nº 414.

10.3. 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 Emissora, firmado em 05 de dezembro de 2000 e ratificado em 21 de março de 2011 (sendo que tanto o referido contrato quanto sua ratificação foram registrados no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital de São Paulo), devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

10.4. 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:

- (a) uma parcela de R\$ 5.294,94 (cinco mil, duzentos e noventa e quatro reais e noventa e quatro centavos), com data base no mês de maio de 2013, paga integralmente antes do início da implantação do serviço;
- (b) parcelas semestrais de R\$ 5.294,94 (cinco mil, duzentos e noventa e quatro reais e noventa e quatro centavos), paga a primeira antecipadamente 2 (dois) dias após a assinatura do Termo. A data base do valor acima é o mês de maio de 2013. 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 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 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 Emissora, 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 outras, ou assessoria legal à Emissora ou aos Investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Emissora;
- (e) no caso de inadimplemento da Emissora 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 Investidores deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Investidores incluem também 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 representantes da comunhão dos Investidores, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento do CRI desta por um período de 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Investidores para cobertura do risco da sucumbência; e
- (f) as remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, PIS, COFINS e CSLL 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.

10.5. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além dos deveres previstos em lei ou em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e observando o disposto nos itens 5.2 e 5.3 do contrato mencionado na Cláusula 10.3., acima, celebrado com o Agente Fiduciário:

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

- (b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado; caso a Emissora não o faça;
- (c) exercer a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste termo, na hipótese de: (i) insolvência da Emissora; (ii) descumprimento pela Emissora de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 (sessenta) 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 pela Emissora, das obrigações, juros e remuneração dos CRI, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo;
- (d) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (e) convocar assembleia geral dos Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- (f) no caso de renúncia de suas funções em virtude de superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer a Emissora 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;
- (h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo, no CRI e demais documentos entregues pela Emissora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e deste Termo, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- (i) na forma prevista no artigo 12, inciso IX da Instrução CVM nº 28, verificar a regularidade de constituição das garantias bem como o seu valor e exequibilidade da seguinte forma:
 - (i.1) acompanhar mensalmente, por meio de gestões junto à Emissora e do relatório que lhe for disponibilizado pela Empresa Administradora, diretamente ou por meio de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos Créditos Imobiliários individualizados no Anexo I ao presente Termo, sua realização, especialmente quanto ao nível de inadimplência dos Devedores, bem como o andamento detalhado de seu fluxo;
- (j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Emissora, que será realizada às expensas da Emissora;

- (k) elaborar anualmente o relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidores, na sede da Emissora 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 pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, o CRI vencer antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no presente Termo
 - (k.3) cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora nos termos deste Termo e do CRI;
- (l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
- (m) identificar os Investidores e no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Emissora;
- (n) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto regime fiduciário, que servirá para baixa, na Instituição Custodiante, nos Créditos Imobiliários, dos Contratos de Alienação Fiduciária e dos Contratos de Cessão Fiduciária, bem como do desbloqueio das CCI junto da CETIP;
- (o) acompanhar o pagamento, pela Emissora, do CRI, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, por meio do envio de relatórios mensais pela Emissora; e
- (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 contratação de tais prestadores de serviços pela Emissora estará sujeita à anuência do Agente Fiduciário. Os Investidores serão comunicados da substituição do prestador de serviços.

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

10.7. A Emissora fornecerá ao Agente Fiduciário, até o dia 25 (vinte e cinco) do mês de março de cada ano, os relatórios de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo referentes ao ano imediatamente anterior.

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

- (a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembleia dos Investidores para a escolha do novo Agente Fiduciário;
- (b) a assembleia 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) do CRI emitido e subscrito, ou pela CVM;
- (c) se a convocação da assembleia não ocorrer até 20 (vinte) dias antes do termo final do prazo previsto na alínea "a" acima, caberá à Emissora convocá-la;
- (d) 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 do CRI, em assembleia de Investidores, especialmente convocada para esse fim;
- (e) a convocação da assembleia geral dos Investidores far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo a primeira com antecedência de 20 (vinte) dias, no jornal O Dia, de circulação na cidade de São Paulo, instalando-se a primeira convocação com a presença de Investidores que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI e, em segunda convocação, com qualquer número, somente sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital;
- (f) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no artigo 4º da Instrução CVM nº 28;
- (g) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, cabendo à Emissora 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 do CRI;
- (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;
- (j) 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 CRI, às expensas da Emissora.

10.9. 10.9. 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 CRI, alterar o referido veículo. Tal alteração será objeto de aditamento ao presente Termo.

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

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

10.12. O Agente Fiduciário poderá ser destituído pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Investidores, por deliberação em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514, no respectivo contrato e neste Termo.

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

11.1. Compete à Instituição Custodiante:

- (i) verificar a regularidade da emissão da CCI, analisando as Escrituras de Emissão;
- (ii) manter sob a custódia as Escrituras de Emissão, assim como as respectivas matrículas dos Imóveis em que as CCI estejam eventualmente averbadas, durante a vigência do Contrato de Custódia;
- (iii) manter o Termo emitido pela Emissora sob sua custódia durante a vigência do contrato de custódia;
- (iv) realizar o registro das CCI junto à CETIP;
- (v) enviar a declaração à Emissora atestando que o Termo e as CCI encontram-se devidamente registradas e custodiadas nos termos da Lei nº 10.931 e a Instrução CVM nº 414 e legislações relacionadas.

11.2. As CCI serão custodiadas pela Instituição Custodiante, nos termos da Lei nº 10.931, seguindo o seguinte roteiro:

- (i) é firmado o contrato de custódia entre a Emissora com a Instituição Custodiante;
- (ii) as Cedentes emitirão as respectivas Escrituras de Emissão e as entregarão à Instituição Custodiante;
- (iii) a Instituição Custodiante verificará a regularidade da emissão das CCI e as levará à registro na CETIP;
- (iv) uma vez registradas escrituralmente as CCI na CETIP, cada Cedente solicita a transferência das respectivas CCI para a Emissora;
- (v) uma vez comprovada pela Emissora a liquidação dos Créditos Imobiliários, as CCI são retiradas pela Instituição Custodiante do sistema da CETIP, mediante emissão

de termo de quitação, emitido pela Emissora, acompanhando pelo documento de identificação do credor da respectiva CCI, emitido pela CETIP e pela declaração do Custodiante, ratificando as informações da CETIP.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

12.1. Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia especial a fim de deliberar a matéria de interesse comum.

12.2. A assembleia dos Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, por Investidores que representem, no mínimo 20% (vinte por cento) do CRI em circulação, bem como pela CVM, sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.8.b., acima.

12.3. Aplicar-se-á à assembleia dos Investidores, no que couber, o disposto na Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, sobre assembleia geral de debenturistas.

12.4. A assembleia se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Investidores que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI subscrito pelos Investidores e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, somente sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria simples dos CRI em circulação (todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora, o Devedor e as Cedentes possuírem, ou que sejam de propriedade de seu controlador direto).

12.4.1. Sem prejuízo ao disposto na Cláusula 12.4., acima, a deliberação referente ao desdobramento dos CRI de que trata a Cláusula 14.1., abaixo, será tomada pela maioria simples dos Investidores em circulação, conforme disposto no artigo 16 da Instrução CVM nº 414.

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. 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 dos Investidores a fim de deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário, cuja remuneração será oportunamente fixada.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO DESDOBRAMENTO DOS CRI

14.1. Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM nº 414, poderá a Securitizadora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRI, de maneira que seu valor nominal unitário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas as seguintes condições:

- (i) que a Emissora 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 assembleia geral por maioria simples dos detentores dos CRI em circulação. Para efeito, conforme disposto no §1º do referido artigo, é considerado CRI em circulação todo aquele subscrito, excluído aquele mantido em tesouraria pela própria Emissora, e o 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 artigo 16 e do inciso III do §1º do artigo 5º, ambos da Instrução CVM nº 414, sejam arquivadas na CVM as demonstrações financeiras dos devedores e coobrigados, caso estes ainda sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA

15.1. A Emissora declara, sob as penas da lei, que:

15.1.1. Quanto aos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI emitido:

- (i) foram constituídos de acordo com os padrões e limites estabelecidos neste instrumento;
- (ii) a Emissora se responsabiliza pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas no respectivo instrumento de cessão desses créditos firmados com as Cedentes;
- (iii) os Créditos Imobiliários desta operação estão vinculados a imóveis construídos e com "habite-se" concedido pelo órgão administrativo competente. Os Imóveis atendem a todas as exigências administrativas aplicáveis, inclusive as relativas ao meio ambiente, na forma da legislação específica.

15.1.2. Quanto à Propriedade:

- (i) a Emissora passou a ser legítima credora do Devedor mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, por meio da transferência das CCI por meio da CETIP.

15.1.3. Quanto a esta operação de Securitização:

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

15.2. A Emissora, o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder declaram, sob as penas da lei, que verificam e atestam a legalidade e ausência de vícios da presente operação de

Securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas neste Termo.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Este Termo é celebrado em conformidade com as disposições da Lei nº 9.514, Lei nº 10.931 e da Instrução CVM nº 414.

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

16.3. A Emissora se compromete a encaminhar para agência de rating, se houver, e ao Agente Fiduciário, anualmente, 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 Emissora de honrar suas obrigações, bem como cópia de referidas decisões, se for o caso.

16.4. Poderão a Emissora e o Agente Fiduciário, a qualquer momento, celebrar aditivos ao presente Termo, em decorrência de (i) exigências formuladas pela CVM; (ii) quando verificado erro de digitação, ou; (iii) modificações que não representem prejuízos aos Investidores, independentemente da aprovação dos Investidores em assembleia.

16.5. O investimento em CRI envolva uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Emissora, ao Devedor, as garantias constituídas, aos Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários que lastreiam esta Emissão e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, ante de tomar uma decisão de investimento.

16.6. Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidos neste Termo, ou dele decorrentes, serão feitas por meio da 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 por meio 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 assinatura no protocolo. As notificações, avisos ou comunicações 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.

16.7. A nulidade, invalidade, ou Ineficácia de qualquer avença contida neste Termo o 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.

16.8. O presente Termo 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.

16.9. Para os fins de execução dos créditos constituídos pelo presente Termo e pelos CRI; 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.

16.10. 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 exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

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

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco. Páginas de Assinaturas a seguir.]

(Página 1/2 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2013-310 e 2013-311 Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado em 06 de junho de 2013, entre esta última e a Oliveira Trust DTVM S.A.)

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

Nome: **Silvio José de Freitas**
RG: 7.249.725-7
Cargo: **CPF: 889.581.848-08**

Nome: **Monica Muki Fujii**
Cargo:

(Página 2/2 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2013-310 e 2013-311 Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado em 06 de junho de 2013, entre esta última e a Oliveira Trust DTVM S.A.)

Fernando Lodi de Oliveira
Procurador

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.
Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



Marcelo Takeshi Yano de Andrade
Procurador

TESTEMUNHAS:

Nome: Vivian Brandão Pereira
RG nº: RG 47.891.042-3
CPF/MF nº: CPF 410.234.388-10

Nome: Giovanna Zoppi Scallet
RG nº: RG 43451011
CPF/MF nº: CPF: 328.613.250-08

(Anexo I ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2013-310 e 2013-311 Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado em 06 de junho de 2013, entre esta última e a Oliveira Trust DTVM S.A.)

IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DUETO

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.

Nº: 01

Valor dos Créditos Imobiliários: valor total de R\$ 140.000.000,00 (cento e quarenta milhões), serão pagos pelo Devedor da forma descrita nas alíneas abaixo, sendo certo que as parcelas devidas, deverão ser atualizadas mensalmente a contar de 11 de maio de 2009 pela variação do índice de atualização monetária dos depósitos de caderneta de poupança – que atualmente utiliza-se da TR (Taxa Referencial), divulgada pelo Banco Central do Brasil (ou pelo índice que vier a ser eleito em substituição pelo Governo Federal para remuneração dos depósitos em caderneta de poupança) – referente ao dia 02 (dois) do mês de vencimento da parcela a ser paga, bem como que os vencimentos das parcelas descritas nas alíneas (i) a (iii) desta Cláusula serão sempre no segundo Dia Útil dos respectivos meses de vencimento e os juros remuneratórios sobre elas incidentes de 12,1919%, com base em um ano de 360 dias, calculados a partir de 11 de maio de 2009: (i) durante os meses de julho de 2011 (inclusive) e dezembro de 2013 (inclusive), seriam devidos somente os juros de 12,1919% sobre o saldo devedor a pagar do preço, estimado em R\$ 122.231.502,30 (cento e vinte e dois milhões, duzentos e trinta e um mil, quinhentos e dois reais, e trinta centavos); (ii) R\$ 45.792.492,46 (quarenta e cinco milhões, setecentos e noventa e dois mil, quatrocentos e noventa e dois reais, e quarenta e seis centavos) em 64 (sessenta e quatro) parcelas mensais no valor de R\$ 1.712.310,15 (um milhão, setecentos e doze mil, trezentos e dez reais, e quinze centavos) cada, a serem pagas a partir de janeiro de 2014 (inclusive) a abril de 2019 (inclusive), já acrescidas de juros remuneratórios de 12,1919% com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias; e (iii) R\$ 77.200.000,00 (setenta e sete milhões, duzentos mil reais) a serem pagos em uma única parcela com vencimento em 03 de maio de 2019.

Devedor: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND, constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.668, de 25

de junho de 1993, e em funcionamento de conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.924.783/0001-01, registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo sob o nº 1578540, em 22 de março de 2007.

Imóveis: ESCRITÓRIO nº 11, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.281 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0008-9, localizado no 1º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.731,350 m², área comum de 2.053,748 m² e área total de 3.785,098 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,23600% no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 5 da mencionada matrícula 118.281; ESCRITÓRIO nº 21, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.282 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0007-7, localizado no 2º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.731,350 m², área comum de 2.053,748 m² e área total de 3.785,098 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,23800% no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 5 da mencionada matrícula 118.282; ESCRITÓRIO nº 31, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.283 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0008-5, localizado no 3º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.731,350 m², área comum de 2.053,748 m² e área total de 3.785,098 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,24000% no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 5 da mencionada matrícula 118.283; ESCRITÓRIO nº 41, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.284 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0009-3, localizado no 4º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à

Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.854,200 m², área comum de 2.199,475 m² e área total de 4.053,675 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,26300 % no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 7 da mencionada matrícula 118.284; ESCRITÓRIO nº 51, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.285 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0010-7, localizado no 5º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.854,200 m², área comum de 2.199,475 m² e área total de 4.053,675 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,26400 % no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 7 da mencionada matrícula 118.285; ESCRITÓRIO nº 71, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.287 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0012-3, localizado no 7º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.854,200 m², área comum de 2.199,475 m² e área total de 4.053,675 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,26800% no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 5 da mencionada matrícula 118.287; ESCRITÓRIO nº 81, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.288 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0013-1, localizado no 8º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.854,200 m², área comum de 2.199,475 m² e área total de 4.053,675 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,27000% no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 5 da mencionada matrícula 118.288; ESCRITÓRIO nº 181, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.298 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, cadastrado

como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0023-9, localizado no 18º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.821,270 m², área comum de 2.160,412 m² e área total de 3.981,682 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,29000% no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 3 da mencionada matrícula 118.298; ESCRITÓRIO nº 191, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.299 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0024-7, localizado no 19º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.821,270 m², área comum de 2.160,412 m² e área total de 3.981,682 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,30000% no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 3 da mencionada matrícula 118.299; ESCRITÓRIO nº 201, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.300 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0025-5, localizado no 20º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.821,280 m², área comum de 2.160,424 m² e área total de 3.981,704 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,28000% no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 7 da mencionada matrícula 118.300; ESCRITÓRIO nº 211, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.301 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0026-3, localizado no 21º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.833,950 m², área comum de 2.175,453 m² e área total de 4.009,403 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,30600% no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma

do R. 7 da mencionada matrícula 118.301; ESCRITÓRIO nº 241, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.304 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0029-8, localizado no 24º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.777,350 m², área comum de 2.108.314 m² e área total de 3.885,664 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,30500% no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 3 da mencionada matrícula 118.304; ESCRITÓRIO nº 251, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.305 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0030,1, localizado no 25º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.878,220 m², área comum de 2.227,967 m² e área total de 4.106,187 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,32700% no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 3 da mencionada matrícula 118.305; ESCRITÓRIO nº 261, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.306 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0031-1, localizado no 26º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.878,220 m², área comum de 2.227,967 m² e área total de 4.106,187 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,32800% no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 3 da mencionada matrícula 118.306; ESCRITÓRIO nº 291, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.309 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0034-4, localizado no 29º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.878,220 m², área comum de 2.227,967 m² e área total de 4.106,187 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,33400% no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios,

tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 5 da mencionada matrícula 118.309; ESCRITÓRIO nº 301, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.310 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0035-2, localizado no 30º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.878,220 m², área comum de 2.227,967 m² e área total de 4.106,187 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,33400% no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 5 da mencionada matrícula 118.310; ESCRITÓRIO nº 311, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.311 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0036-0, localizado no 31º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.875,180 m², área comum de 2.224,362 m² e área total de 4.099,542 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,33700% no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 5 da mencionada matrícula 118.311; ESCRITÓRIO nº 321, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.312 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0037-9, localizado no 32º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.807,880 m², área comum de 2.104,079 m² e área total de 3.911,739 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,30800% no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 5 da mencionada matrícula 118.312, e; UNIDADE COBERTURA, descrita e caracterizada na matrícula nº 118.313 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0038-7, localizada na cobertura do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 617,700 m², área comum de 674,483 m² e área total de 1.292,183 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,08000 % no terreno descrito na

matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da lome de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 5 da mencionada matrícula 118.313

Endereço: Av. Nações Unidas, 8501

Cartório: 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

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: 1

Série da CCI: DUE1

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM, S/A

Ambiente de Negociação: CETIP

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS BALATON

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. 36.113.878/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº. 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, - Rio de Janeiro – RJ.

Nº: 01

Valor dos Créditos Imobiliários: valor total de R\$ 74.059.689,00 (setenta e quatro milhões e cinquenta e nove mil seiscentos e oitenta e nove reais), serão pagos pelo Devedor da forma descrita nas alíneas abaixo, sendo certo que as parcelas devidas, deverão ser atualizadas mensalmente a contar de 06 de junho de 2013 pela variação do Índice de atualização monetária dos depósitos de caderneta de poupança – que atualmente utiliza-se da TR (Taxa Referencial), divulgada pelo Banco Central do Brasil (ou pelo índice que vier a ser eleito em substituição pelo Governo Federal para remuneração dos depósitos em caderneta de poupança) – referente ao dia 02 (dois) do mês de vencimento da parcela a ser paga, bem como que os vencimentos das parcelas descritas nas alíneas (i) a (iii) desta cláusula ("Parcelas Devidas") serão sempre no segundo dia útil dos respectivos meses de vencimento e os juros remuneratórios sobre elas incidentes de 8,3745%, na base 30/360 dias, calculados a partir de 6 de junho de 2013; (i) durante os meses de julho de 2013 (inclusive) a dezembro de 2013 (inclusive), serão devidos somente os juros de 8,3745% sobre o saldo devedor a pagar do preço de R\$ 74.059.689,00 (setenta e quatro milhões e cinquenta e nove mil seiscentos e oitenta e nove reais); (ii) R\$ 27.775.120,12 (vinte e sete milhões e setecentos e setenta e cinco mil e cento e vinte reais e doze centavos) em 64 parcelas mensais no valor de R\$ 846.720,29 (oitocentos e quarenta e seis mil e setecentos e vinte reais e vinte e nove centavos) cada, a serem pagas a partir de janeiro de 2014 (inclusive) a abril de 2019 (inclusive), já acrescidas de juros remuneratórios de 8,3745% na base 30/360 dias; e (iii) R\$ 46.284.568,88 (quarenta e seis milhões e duzentos e oitenta e quatro mil e quinhentos e

sessenta e oito reais e oitenta e oito centavos) a serem pagos em uma única parcela mais juros de R\$ 311.235,86 (trezentos e onze mil e duzentos e trinta e cinco reais e sessenta e seis centavos) com vencimento em 03 de maio de 2019.

Devedor: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Prala de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.261.253/0001-23, na qualidade de administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII BTG PACTUAL CORPORATE OFFICE FUND, constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.866, de 25 de junho de 1993, e em funcionamento de conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.924.783/0001-01, registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo sob o nº 1578540, em 22 de março de 2007.

Imóveis: ESCRITÓRIO nº 221, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.302 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0027-1, localizado no 22º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.780,580m², área comum de 2.112,145 m² e área total de 3.892,725 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,30300% no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, Imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 3 da mencionada matrícula 118.302; ESCRITÓRIO nº 231, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.303 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0028-f, localizado no 23º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.835,220 m², área comum de 2.176,960m m² e área total de 4.012,180 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,30800% no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, Imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 3 da mencionada matrícula 118.303;

Endereço: Av. Nações Unidas, 8501

Cartório: 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

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: 1
Série da CCI: BAL1
Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM. S/A
Ambiente de Negociação: CETIP

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS OCEAN

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. 36.113.878/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº. 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, - Rio de Janeiro - RJ.

Nº: 01

Valor dos Créditos Imobiliários: valor total de R\$ 76.940.311,00 (setenta e seis milhões novecentos e quarenta mil trezentos e onze reais) e que será pago da forma descrita nas alíneas abaixo, sendo certo que as Parcelas Devidas (abaixo definidas), deverão ser atualizadas mensalmente a contar de 6 de junho de 2013 pela variação do índice de atualização monetária dos depósitos de caderneta de poupança – que atualmente utiliza-se da TR (Taxa Referencial), divulgada pelo Banco Central do Brasil (ou pelo índice que vier a ser eleito em substituição pelo Governo Federal para remuneração dos depósitos em caderneta de poupança) – referente ao dia 02 (dois) do mês de vencimento da parcela a ser paga, bem como que os vencimentos das parcelas descritas nas alíneas (i) a (iii) desta cláusula (“Parcelas Devidas”) serão sempre no segundo dia útil dos respectivos meses de vencimento e os juros remuneratórios sobre elas incidentes de 8,3745%, na base 30/360 dias, calculados a partir de 6 de junho de 2013: (i) durante os meses de julho de 2013 (inclusive) a dezembro de 2013 (inclusive), serão devidos somente os juros de 8,3745% sobre o saldo devedor a pagar do preço de R\$ 76.940.311,00 (setenta e seis milhões novecentos e quarenta mil trezentos e onze reais); (ii) R\$ 28.855.459,82 (vinte e oito milhões, oitocentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e oitenta e dois centavos) em 64 parcelas mensais no valor de R\$ 879.654,28 (oitocentos e setenta e nove mil, seiscentos e cinquenta e quatro reais e vinte e oito centavos) cada, a serem pagas a partir de janeiro de 2014 (inclusive) a abril de 2019 (inclusive), já acrescidas de juros remuneratórios de 8,3745% na base 30/360 dias; e (iii) R\$ 48.084.851,18 (quarenta e oito milhões, oitenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e um reais e dezoito centavos) a serem pagos em uma única parcela mais juros de R\$ 323.341,46 (trezentos e vinte e três mil, trezentos e quarenta e um reais e quarenta e seis centavos) com vencimento em 03 de maio de 2019.

Devedor: BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, na qualidade de administrador do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII BTG PACTUAL

CORPORATE OFFICE FUND, constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.888, de 25 de junho de 1993, e em funcionamento de conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 472, de 31 de outubro de 2008, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.924.783/0001-01, registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo sob o nº 1578540, em 22 de março de 2007.

Imóveis: ESCRITÓRIO nº 271, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.307 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0032-8, localizado no 27º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.878,220 m², área comum de 2.227,967 m² e área total de 4.106,187 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,33000% no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, imóvel este que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 3 da mencionada matrícula 118.307; ESCRITÓRIO nº 281, descrito e caracterizado na matrícula nº 118.308 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, cadastrado como contribuinte pela Municipalidade de São Paulo com o nº 083.230.0033-6, localizado no 28º pavimento do ELDORADO BUSINESS TOWERS, do Centro Empresarial Rebouças, à Avenida Rebouças, nº 3.970 e Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, no 45º subdistrito Pinheiros, com área privativa de 1.878,220 m², área comum de 2.227,967 m² e área total de 4.106,187 m², cabendo-lhe a fração ideal de 0,33200% no terreno descrito na matrícula nº 88.982 do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, na qual sob nº 15 foi registrada a instituição do condomínio e sob nº 190 a especificação da torre de escritórios, tendo sido a convenção registrada sob nº 10.048 no Livro 3-Auxiliar do 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, imóvel esta que foi adquirido pela Cedente na forma do R. 3 da mencionada matrícula 118.308;

Endereço: Av. Nações Unidas, 8501

Cartório: 10º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo

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: 1

Série da CCI: OCE1

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM, S/A

Ambiente de Negociação: CETIP

(Anexo II ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2013-310 e 2013-311 Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado em 06 de junho de 2013, entre esta Última e a Oliveira Trust DTM S.A.)

IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE

RECEBÍVEIS BALATON

Andar	Área Privada (m ²)	Locatários	Valor de Locação em R\$	R\$/ m ²	Contrato		Multa de Rescisão Antecipada	Indexador
					Início	Término		
22º	1.780,58	NOBLE BRASIL S.A	215.450,18	121,00	01/03/2008	28/02/2013	3 (três) alugueis	IGP-M
23º	1.835,22	BRASKEM S/A	220.226,40	120,00	01/03/2008	12/03/2014	3 (três) alugueis	IGP-M

RECEBÍVEIS DUETO

Andar	Área Privada (m ²)	Locatários	Valor de Locação em R\$	R\$/ m ²	Contrato		Multa de Rescisão Antecipada	Indexador
					Início	Término		
1º ao 4º	7.723,73	GE	R\$ 943.483,77	122,2	12-mar-08	12-mar-18	3 alugueis após 5 primeiros anos	IGP-M
5º	2.031,14	Vago	-	-	-	-	-	-
7º e 8º	4.062,28	Gerdau	R\$ 494.157,42	121,6	12-mar-08	12-mar-18	4 alugueis após 5 primeiros anos	IGP-M
18º e 19º (parte)	3.011,83	Gafisa	R\$ 388.634,08	129,0	12-mar-08	12-mar-18	3 alugueis até os 5 primeiros anos	IGP-M
19º (parte)	1.027,43	BPN	R\$ 98.828,11	96,2	12-mar-08	12-mar-18	12 alugueis até os 5 primeiros anos	IGP-M
20º	2.002,67	LinkedIn	R\$ 254.979,20	127,3	1-nov-12	1-nov-17	6 alugueis após 5 primeiros anos	IGP-M
Andar 21º	2.036,34	Anbima	R\$ 263.596,95	129,4	12-mar-08	12-mar-18	3 alugueis	-
24º, 25º, 26º, 31º	11.025,77	Odebrecht / Braskem	R\$ 1.455.559,20	132,0	12-mar-08	12-mar-14	Odebrecht - sem multa / Braskem - 2	IGP-M

INSTRUMENTO: TSELDORAD
 AUTENTICAÇÃO (SIM-TI): E3FFD35D-0849-4678-9B10-2473930623ED
 488A_CRI_TERMO_SECURITIZACAO_BRAZILIANSECURITIESCRI-ELDORADO

A

[Handwritten signature]

(Anexo III ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2013-310 e 2013-311 Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado em 06 de junho de 2013, entre esta última e a Oliveira Trust DTVM S.A.)

FLUXO FINANCEIRO PROGRAMADO
DATA BASE: 06/06/2013

Parcela	Vencimento	CRI Sênior	CRI Júnior
		% Amortização	% Amortização
00	06/06/2013	0,0000%	0,0000%
01	04/07/2013	0,0000%	0,0000%
02	04/08/2013	0,0083%	0,0083%
03	05/09/2013	0,0230%	0,0230%
04	04/10/2013	0,0000%	0,0000%
05	06/11/2013	0,0377%	0,0377%
06	05/12/2013	0,0000%	0,0000%
07	05/01/2014	0,4494%	0,4494%
08	08/02/2014	0,4551%	0,4551%
09	08/03/2014	0,4609%	0,4609%
10	04/04/2014	0,4668%	0,4668%
11	07/05/2014	0,4728%	0,4728%
12	05/06/2014	0,4789%	0,4789%
13	04/07/2014	0,4851%	0,4851%
14	06/08/2014	0,4914%	0,4914%
15	04/09/2014	0,4978%	0,4978%
16	04/10/2014	0,5044%	0,5044%
17	08/11/2014	0,5110%	0,5110%
18	04/12/2014	0,5178%	0,5178%
19	07/01/2015	0,5247%	0,5247%
20	05/02/2015	0,5318%	0,5318%
21	05/03/2015	0,5389%	0,5389%
22	04/04/2015	0,5463%	0,5463%
23	07/05/2015	0,5537%	0,5537%
24	04/06/2015	0,5613%	0,5613%
25	04/07/2015	0,5690%	0,5690%
26	08/08/2015	0,5769%	0,5769%
27	04/09/2015	0,5850%	0,5850%
28	04/10/2015	0,5932%	0,5932%
29	06/11/2015	0,6016%	0,6016%
30	04/12/2015	0,6101%	0,6101%
31	07/01/2016	0,6188%	0,6188%
32	04/02/2016	0,6277%	0,6277%

Handwritten mark

Handwritten signature

33	04/03/2016	0,6368%	0,6368%
34	06/04/2016	0,6461%	0,6461%
35	05/05/2016	0,6556%	0,6556%
36	04/06/2016	0,6652%	0,6652%
37	06/07/2016	0,6751%	0,6751%
38	04/08/2016	0,6852%	0,6852%
39	04/09/2016	0,6955%	0,6955%
40	06/10/2016	0,7061%	0,7061%
41	05/11/2016	0,7169%	0,7169%
42	04/12/2016	0,7279%	0,7279%
43	05/01/2017	0,7392%	0,7392%
44	04/02/2017	0,7507%	0,7507%
45	04/03/2017	0,7625%	0,7625%
46	06/04/2017	0,7746%	0,7746%
47	05/05/2017	0,7870%	0,7870%
48	04/06/2017	0,7997%	0,7997%
49	06/07/2017	0,8126%	0,8126%
50	04/08/2017	0,8259%	0,8259%
51	06/09/2017	0,8396%	0,8396%
52	05/10/2017	0,8535%	0,8535%
53	05/11/2017	0,8679%	0,8679%
54	06/12/2017	0,8825%	0,8825%
55	05/01/2018	0,8976%	0,8976%
56	04/02/2018	0,9131%	0,9131%
57	04/03/2018	0,9290%	0,9290%
58	05/04/2018	0,9453%	0,9453%
59	05/05/2018	0,9620%	0,9620%
60	06/06/2018	0,9793%	0,9793%
61	05/07/2018	0,9970%	0,9970%
62	04/08/2018	1,0152%	1,0152%
63	06/09/2018	1,0339%	1,0339%
64	04/10/2018	1,0531%	1,0531%
65	07/11/2018	1,0730%	1,0730%
66	06/12/2018	1,0934%	1,0934%
67	05/01/2019	1,1144%	1,1144%
68	06/02/2019	1,1361%	1,1361%
69	09/03/2019	1,1585%	1,1585%
70	04/04/2019	1,1816%	1,1816%
71	05/05/2019	100,0000%	100,0000%

(Handwritten signature and scribbles)