

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 207ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

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

## ÍNDICE

I – PARTES.....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES .....	4
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	20
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....	21
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DO CRI.....	24
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULOS DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS E AMORTIZAÇÃO .....	24
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI .....	29
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	36
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS.....	37
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	40
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO .....	41
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO ...	46
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLÉIA GERAL .....	1
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	50
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES .....	50
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE .....	53
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO OU AVERBAÇÃO DO TERMO .....	53
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DESDOBRAMENTO DOS CRI .....	53
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS.....	54
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS .....	57
CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES .....	58

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### I – PARTES

Pelo presente instrumento particular:

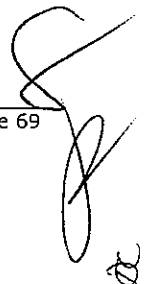
**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1374, 15º andar, Bela Vista, CEP 01310-100, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Emissora”); e

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, 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, CEP 22631-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como “Agente Fiduciário”)

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

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo” ou “Termo de Securitização 2”), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI (conforme abaixo definidos) da 1ª emissão, 207ª série, da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/1997, as Instruções CVM nº 414/2004 e 476/2009 e as cláusulas abaixo redigidas, bem como com a Ata de Reunião do Conselho de Administração da Emissora realizada em 10 de janeiro de 2011, devidamente arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP (“JUCESP”) sob o nº 45.404/11-2, em sessão de 1º de fevereiro de 2011.

### II – CLÁUSULAS



## CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

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

“Alienação Fiduciária de Imóvel”: Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Cedente e a Emissora, em 23 de fevereiro de 2011, por meio do qual a Unidade Shopping Center é alienada fiduciariamente pela Cedente à Emissora, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;

“Área em Expansão”: Área para expansão, na qual está compreendido o Empreendimento;

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

“Área Unidade Shopping Center”: Área de terreno total de 113.434,190m<sup>2</sup>, onde se localiza a Unidade Shopping Center, que é composta pela Área em Operação e pela Área em Expansão, que por sua vez é composta pelo Empreendimento;

“BR Malls”: BR Malls Participações S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, Salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060,

inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.745/0001-91;

“BRM”:

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

“Cedente”, “Proffito” ou “Locadora”:

Proffito Holding Participações S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Afrânio de Melo Franco, nº 290, salas 102, 103 e 104, Leblon, CEP 22430-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.741.778/0001-63;

“Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira”:

Cessão fiduciária de aplicação financeira em valor mínimo equivalente ao Valor da Cessão, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;

“Cessão Fiduciária de Conta Vinculada”:

Cessão Fiduciária de Conta Vinculada, por meio da qual os valores depositados na conta corrente nº 076768-3, agência 001, Banco Itaú BBA S.A., de titularidade da PROFFITO, em decorrência dos Pagamentos Residuais Cessionária serão cedidos fiduciariamente pela Proffito à Cessionária;

“Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios Área em Expansão”:

Cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes da exploração econômica da Área em Expansão, pela Devedora à Emissora, em garantia do

cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;

"Cessão Fiduciária Recebíveis  
Locatícios sob Condição  
Suspensiva":

Cessão fiduciária da totalidade dos direitos creditórios decorrentes (i) da exploração econômica da área bruta locável da Área em Operação, pela Cedente à Emissora, sob condição suspensiva de liquidação dos CRI, e (ii) da exploração econômica da sublocação da área bruta locável da Área em Operação, pela BR Malls à Emissora sob condição suspensiva de formalização das sublocações, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;

"CETIP":

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

"Condições Precedentes":

Condições previstas no item 3.3 do Contrato de Cessão que devem ser previamente atendidas ou dispensadas de atendimento para que a Cedente faça jus ao pagamento do Valor da Cessão pela Emissora, observadas as hipóteses previstas nos itens 2.2.3 e 3.3.3 a 3.3.5 do Contrato de Cessão;

"Condomínio Shopping Center  
Tamboré":

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

"Consórcio Empreendedor":

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

09.463.486/0001-79, com o objetivo de gerenciar as receitas advindas do aluguel das lojas da Área em Operação;

"Consórcio Expansão":

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

"Conta Centralizadora":

Conta corrente nº 11144-2, Agência 0910, Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, com prévia e expressa anuência do Investidor, na qual os Créditos Imobiliários serão pagos pelos Devedores;

"Conta de Administração":

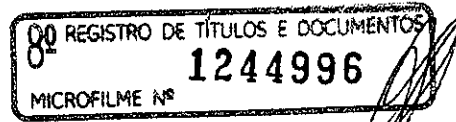
Conta de livre movimentação de titularidade da Proffito nº 20179-6, agência 3071 do Banco Itaú Unibanco S.A.;

"Contrato de Cessão 1"

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 27 de outubro de 2009, conforme aditado, entre a Proffito, a Devedora e a Emissora;

"Contrato de Cessão" ou  
"Contrato de Cessão 2":

Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado, nesta data, entre a Cedente, a Emissora, a Devedora, o



Consórcio Empreendedor e o Consórcio Expansão, por meio do qual os Créditos Imobiliários foram cedidos pela Cedente à Emissora, entre outras avenças;

"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios Área em Expansão":

Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios em Garantia e Outras Avenças firmado, nesta data, entre a Cedente, a Devedora, a Emissora, o Consórcio Empreendedor, o Consórcio Expansão, a BRM, e o Itaú BBA, por meio do qual foi outorgada a Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios Área em Expansão;

"Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira":

Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira e Outras Avenças celebrado, nesta data, entre a Proffito, a Emissora, o Itaú BBA e a BR Malls;

"Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada":

Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças firmado, nesta data, entre a Proffito, a Cessionária e o Itaú BBA;

"Contrato de Compartilhamento de Garantias":

Contrato de Compartilhamento de Garantias entre Credores e Outras Avenças firmado, nesta data, entre a Emissora e o Agente Fiduciário;

"Contrato de Distribuição":

Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários Sob



o Regime de Garantia Firme de Colocação da 207ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, firmado nesta data entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Devedora, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública dos CRI com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009;

"Contratos de Locação":

As locações atualmente realizadas ou a serem realizadas entre a Proffito e os Devedores Lojistas, mediante a celebração de contratos de locação;

"Contrato de Locação Atípica":

Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças, celebrados em 27 de outubro de 2009, entre a Devedora e a Proffito;

"Contrato de Nova Locação":

Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais e Outras Avenças, firmado em 23 de fevereiro de 2011, entre a Proffito e a Fiadora, tendo por objeto as Lojas, por meio do qual a Proffito, na qualidade de titular do domínio útil do Shopping Tamboré locou as Lojas a esta última, com prazo até a liquidação dos CRI ("Prazo da Locação");

"Contribuições Específicas":

As despesas relativas a fundo de promoção, condomínio, manutenção, conservação, limpeza, segurança, e outros serviços semelhantes que serão realizados na Área em Operação e no

Empreendimento e que serão rateadas por todos os Lojistas, ou seja, todos os valores cobrados dos Lojistas, que não todos os aluguéis oriundos dos Contratos de Locação e do Contrato de Nova Locação e os acessórios dos referidos aluguéis, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos referidos Contratos de Locação e no Contrato de Nova Locação;

“Coordenador Líder” ou  
“Itaú BBA”:

Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, responsável pela distribuição dos CRI, nos termos da Instrução CVM 476/2009;

“Créditos Imobiliários Contrato de  
Nova Locação”:

A totalidade dos créditos relativos aos aluguéis, oriundos do Contrato de Nova Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos no Contrato de Nova Locação, ficando, portanto, excluídas as Contribuições Específicas;

“Créditos Imobiliários Contratos de  
Locação”:

A totalidade dos créditos relativos aos aluguéis, oriundos dos Contratos de Locação e, em caso de qualquer Contrato de Locação ser objeto de ação renovatória, os recebíveis decorrentes da ocupação

das Lojas até que seja proferida a sentença no âmbito de tal ação renovatória, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas e penalidades previstos nos Contratos de Locação, ficando, portanto, excluídas as Contribuições Específicas;

"Créditos Imobiliários  
Empreendimento":

Créditos decorrentes do Contrato de Locação Atípica, o qual prevê que a Devedora pagará à Proffito, (i) mensal e postecipadamente, os aluguéis descritos na cláusula sétima e anexo 4, ambos do Contrato de Locação Atípica, atualizados monetariamente, a cada período anual, ou na menor periodicidade prevista em lei, com base na variação acumulada do IGP-M/FGV, bem como (ii) todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, ou titulados pela Proffito, em virtude do Contrato de Locação Atípica, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações (contratuais, de seguros, de desapropriação parcial ou total do Empreendimento etc.), em especial a integralidade da Indenização, definida no item 13.1 do Contrato de Locação Atípica, seguros, direitos de regresso e demais direitos creditórios titulados pela Proffito contra as seguradoras ou a própria Devedora nos termos do Contrato de Locação Atípica, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Atípica, excetuando-se, apenas, os Aluguéis Antecipados, conforme definido no Contrato de Locação Atípica,

"Créditos Imobiliários" ou "Créditos Imobiliários Locação":

Os Créditos Imobiliários Contrato de Nova Locação e os Créditos Imobiliários Contratos de Locação, quando mencionados em conjunto;

"Devedora" ou "Locatária":

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

"Devedores Lojistas":

Terceiros que desenvolvem suas atividades no Shopping Tamboré, mediante a celebração dos Contratos de Locação de espaço comercial com a Proffito;

"Devedores":

Devedora e Devedores Lojistas, quando denominados em conjunto;

"Dia Útil":

Todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado nacional na República Federativa do Brasil;

"Documentos da Operação":

Os Contratos de Locação, o Contrato de Nova Locação, o Contrato de Cessão, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios Área em Expansão, o Contrato de Cessão Fiduciária Recebíveis Locatícios sob Condição Suspensiva, o Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira, o Contrato de Cessão Fiduciária de Conta

Vinculada, a Alienação Fiduciária de Imóvel, o Contrato de Compartilhamento de Garantias, o presente Termo, o Contrato de Distribuição e o boletim de subscrição do CRI, quando mencionados em conjunto;

"Emissão":

207ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora, a ser realizada sob o regime de garantia firme, com esforços restritos de colocação, no âmbito da Instrução CVM nº 476/2009. A Emissão está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/2009;

"Empreendimento":

Parcela da Área em Expansão, na qual será construída a expansão do Shopping Tamboré, que terá no mínimo 50.000 m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados) de área bruta construída, incluindo mas não se limitando à construção do *deck parking*, da área técnica, de áreas comuns e da área bruta locável;

"Eventos de Multa Indenizatória":

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

"Eventos de Recompra Compulsória":

Eventos cuja ocorrência facultam à Emissora retroceder os Créditos Imobiliários, no estado em que

se encontrarem, à Cedente, que, nesta hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Valor de Recompra acrescido, conforme aplicável, de multa de 1,00% (um por cento) sobre o Valor de Recompra, observado o quanto disposto no item 3.5.1;

"Eventos de Vencimento Antecipado":

Significam os eventos previstos no item 6.1 abaixo;

"Fiança":

Fiança prestada no Contrato de Cessão pela BR Malls em favor da Emissora, com renúncia expressa a determinados benefícios previstos na legislação em vigor, para garantir o cumprimento das Obrigações Afiançadas;

"Garantias":

A Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios Área em Expansão, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios sob Condição Suspensiva, a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira, a Cessão Fiduciária de Recebíveis de Conta Vinculada, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiança e o Regime Fiduciário, com a conseqüente constituição do Patrimônio Separado, quando mencionados em conjunto;

"Garantias Compartilhadas":

Em conjunto, A Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios Área em Expansão, a Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios sob Condição Suspensiva, a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira, a Cessão

Fiduciária de Recebíveis de Conta Vinculada, a  
Alienação Fiduciária de Imóvel;

"IGP-M/FGV":

Índice Geral de Preços-Mercado, divulgado pela  
Fundação Getúlio Vargas;

"Indenização":

Indenização a ser paga pela Locatária na hipótese de  
rescisão antecipada do Contrato de Nova Locação,  
conforme estabelecido no item 5.2 do Contrato de  
Nova Locação;

"IPCA/IBGE":

Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo,  
divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e  
Estatística;

"Investidor" ou "Investidores":

Investidor(es) que vier(em) a subscrever ou adquirir os  
CRI;

"Lojas":

Salões comerciais, salas de cinemas, quiosques e  
todos e quaisquer espaços de área bruta locável da  
Área em Operação;

"Multa Indenizatória":

Ocorrendo qualquer um dos Eventos de Multa  
Indenizatória, a Cedente se obriga, desde logo, em  
caráter irrevogável e irretroatável, a pagar à Emissora  
multa compensatória, a título de indenização na forma  
dos artigos 408 a 416 do Código Civil, nos termos do  
item 3.6 do Contrato de Cessão;

"Obrigações Afiançadas":

todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Proffito no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, incluindo mas não se limitando à Recompra Compulsória, à Multa Indenizatória e à obrigação assumida pela Proffito nos termos do subitem 2.3.4 do Contrato de Cessão;

"Obrigações Garantidas":

(i) (a) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, excluídas as Contribuições Específicas, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato de Locação Atípica e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários Empreendimento, e (b) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Proffito e pela Devedora no Contrato de Cessão 1 e suas posteriores alterações; e (ii) (a) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, excluídas as Contribuições Específicas, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora no Contrato de Nova Locação e suas posteriores alterações o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários Contrato de Nova Locação, e (b) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Proffito e pela Devedora no Contrato de Cessão 2 e suas posteriores alterações;

"Operação"

Significa a operação de emissão dos CRI;



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

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

"Patrimônio Separado": Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários, suas Garantias, pela Conta Centralizadora e eventuais indenizações recebidas pela Emissora em virtude dos Seguros, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação do CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

"Recompra Compulsória": Caso ocorra qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória, conforme previsto no item 3.5 do Contrato de Cessão, a Emissora poderá retroceder os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, à Cedente, que, nessa hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários e ficará, conforme o caso, obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretroatável, o Valor de Recompra, o qual poderá ser acrescido, conforme aplicável, de multa de 1,00% (um por cento) sobre o Valor de Recompra nas hipóteses

assim indicadas no Contrato de Cessão;

"Recompra Facultativa":

Após o 48º (quadragésimo oitavo) mês da data de integralização do CRI, a Cedente poderá, desde que tenha observado sua obrigação de notificação da Emissora com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência, sob pena do pagamento de multa de 1,00% (um por cento) sobre o Valor de Recompra, recomprar os Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra, na forma do item 3.4, além das demais hipóteses de Recompra Facultativas previstas no item 3.4.3do Contrato de Cessão e do item 6.3 deste Termo;

"Regime Fiduciário":

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

"Remuneração do Agente Fiduciário"

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

"Seguros"

Quando mencionados em conjunto, o Seguro Patrimonial e o Seguro de Lucros Cessantes, conforme definidos na Cláusula Quinta do Contrato de Cessão;

"Termo de Securitização 1":

O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 129ª Série da 1ª Emissão da Emissora, firmado em 27

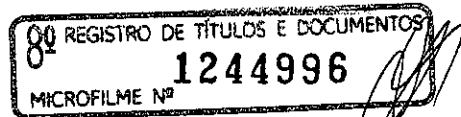
de outubro de 2009 entre a Emissora e o Agente Fiduciário;

"Termo" ou "Termo de Securitização 2": O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;

"Terreno": O terreno objeto da matrícula nº 85.415 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri – SP;

"Unidade Shopping Center": Fração ideal, titulada pela Proffito, de 70,75776% do domínio útil do Condomínio Shopping Center Tamboré, devidamente registrada na matrícula do Terreno sob o R.49, correspondente à futura unidade autônoma denominada *Shopping Center* e decorrente da incorporação imobiliária do Condomínio Shopping Center Tamboré, que é composta pela Área em Operação e pela Área em Expansão;

"Valor da Cessão": Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará à Cedente o valor de R\$ 133.948.796,20 (cento e trinta e três milhões, novecentos e quarenta e oito mil, setecentos e noventa e seis reais, e vinte centavos), acrescido da remuneração e da atualização monetária do CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, calculada *pro rata temporis*, desde de 24 de fevereiro de 2011, até a data de integralização dos CRI, em uma única parcela, no prazo de 1 (um) dia útil a contar da comprovação do atendimento ou da dispensa de atendimento, conforme o caso, de todas as Condições Precedentes, observando-se,



ainda, o disposto nos itens 2.2.3 e 3.3.3 a 3.3.5 do Contrato de Cessão, sendo que o Valor da Cessão poderá ser ajustado para mais ou para menos na forma do item 2.3 e seus subitens do Contrato de Cessão; e

“Valor de Recompra”:

Valor correspondente ao montante necessário para liquidação dos CRI, apurado na data de seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas neste Termo, devido pela Cedente nas hipóteses de Recompra Facultativa ou de Recompra Compulsória, eventualmente acrescido da multa de 1,00% (um por cento) sobre o Valor de Recompra, conforme previsto no Contrato de Cessão e nos itens 6.1 e 6.3 deste Termo.

## **CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários ao CRI de sua 1ª emissão, 207ª série, conforme as características descritas na cláusula terceira, abaixo.

2.2. A Emissora declara que pelo presente Termo foram vinculados Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor total de R\$ 216.486.010,10 (duzentos e dezesseis milhões, quatrocentos e oitenta e seis mil, dez reais e dez centavos), na Data de Emissão.

2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora através da celebração do Contrato de Cessão.

2.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará à Cedente o Valor da Cessão,

o qual poderá ser ajustado, na forma da cláusula segunda do Contrato de Cessão.

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

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

### CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. O CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação e do Contrato de Nova Locação, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 1<sup>a</sup>;
- b) Série: 207<sup>a</sup>;
- c) Quantidade de CRI: 133 (cento e trinta e três);
- d) Valor Global da Série: R\$ 133.948.796,20 (cento e trinta e três milhões, novecentos e quarenta e oito mil, setecentos e noventa e seis reais, e vinte centavos);
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.007.133,806027 (um milhão, sete mil, cento e trinta e três reais, oitenta inteiros, seis mil e vinte e sete décimos milésimos de centavos), na Data de Emissão;
- f) Prazo Total: 144 (cento e quarenta e quatro) meses a contar da Data de Emissão;
- g) Prazo de Amortização: 144 (cento e quarenta e quatro) meses a contar de 24 de fevereiro de 2011, sendo o primeiro pagamento de amortização em 15 de abril de 2011 e o último, em 16 de fevereiro de 2023;
- h) Atualização Monetária: Índice de atualização monetária dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial, divulgada pelo Banco Central do Brasil ("TR"). A atualização monetária será calculada no dia 16 de cada mês;

- i) Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 11% (onze por cento) ao ano na base dc/360 dias corridos;
- j) Periodicidade de Pagamento da Amortização, Atualização Monetária e Juros Remuneratórios: mensal;
- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Garantia Flutuante: Não;
- m) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP;
- n) Data de Emissão: 24 de fevereiro de 2011;
- o) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- p) Data de Vencimento Final: 16 de fevereiro de 2023; e
- q) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo I a este Termo ("Anexo I").

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

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

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

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476/09, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores e subscritos ou

adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) Investidores.

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo os Investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes da minuta do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

I – a Emissão não foi registrada na CVM; e

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

4.1. Os CRI serão subscritos pelos Investidores na data de assinatura do competente Boletim de Subscrição.

4.2. Os Investidores integralizarão os CRI de uma só vez em moeda corrente nacional, quando da comprovação do atendimento ou da dispensa de atendimento, conforme o caso, de todas as condições precedentes para liquidação dos CRI previstas no Contrato de Distribuição, de acordo com o preço unitário diário dos CRI, que levará em consideração a atualização monetária e os juros remuneratórios incorridos entre a data de emissão e a data de integralização dos CRI, calculados *pro rata die*, se necessário.

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

4.3. Não obstante o disposto no item 4.2, acima, os Investidores poderão, a seu critério e sob sua responsabilidade, integralizar totalmente os CRI antes de atendidas ou dispensadas as condições precedentes para liquidação dos CRI previstas no Contrato de Distribuição.

4.4. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora exclusivamente para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

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



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

$$SDa = SDmant \times C$$

onde:

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

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

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

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

TR<sub>k</sub> = Taxas Referenciais (TR's) do dia 16 de cada mês-calendário, divulgadas pelo Banco Central do Brasil (Bacen);

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

- dut = Número total de dias úteis entre a data de emissão ou Data de Pagamento de juros<sup>1</sup> anterior, exclusive, e a Data de Pagamento de juros<sup>1</sup> posterior
- dup = Número de dias úteis entre a data de emissão ou Data de Pagamento de juros anterior, exclusive, e a data de atualização, inclusive; sendo “dup” um número inteiro;

Fica acordado que o saldo do valor nominal unitário do CRI será atualizado, entre a Data de Emissão do CRI e a data de 16 de março de 2011, pela TR divulgada no dia 16 de fevereiro de 2011, pro rata dias úteis. E entre o dia 16 de março de 2011 e a data do próximo pagamento de juros pela TR divulgada no dia 16 de março de 2011 e assim sucessivamente, entre datas de pagamento de juros, o valor nominal unitário do CRI deverá ser atualizado pela TR do dia 16 de cada mês-calendário.

## 5.2. Cálculo dos Juros Remuneratórios:

$$J_i = SD_a \times (Fator\_de\_Juros - 1)$$

, onde:

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

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

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

seguir:

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

$i =$  11,00 (onze inteiros)

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

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

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

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

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

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

5.4. Cálculo da parcela mensal:

$$Pi = Aa_i + Ji, \text{ onde:}$$

- $P_i$  = Valor da  $i$ -ésima parcela mensal;
- $Aa_i$  = Conforme definido no item 5.3, acima;
- $J_i$  = Conforme definido no item 5.2, acima.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.7.5. Se, uma vez verificada a majoração da remuneração dos CRI conforme subitem 5.7.4. acima, ocorrer a posterior redução da taxa de juros então incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), a remuneração dos CRI será diminuída nos mesmos números de pontos percentuais correspondentes à posterior redução da taxa de juros então incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), ficando desde já ajustado, entretanto, que a remuneração dos CRI nunca será inferior àquela originalmente pactuada neste Termo, quando de sua emissão, a qual é de 11,00% (onze inteiros por cento) ao ano.

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

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

6.1. As seguintes hipóteses serão consideradas eventos de vencimento antecipado dos

CRI ("Eventos de Vencimento Antecipado"):

- I. descumprimento de qualquer das disposições do Contrato de Nova Locação observados os respectivos períodos de cura;
- II. não pagamento, pela Proffito e/ou pela Devedora de qualquer obrigação pecuniária relativa ao Contrato de Nova Locação e/ou no Contrato de Cessão, na respectiva data de pagamento prevista nos referidos instrumentos, que não seja sanado dentro do respectivo prazo de cura previsto no Contrato de Nova Locação e/ou no Contrato de Cessão ou, caso nenhum período de cura específico seja previsto, dentro de até 15 (quinze) Dias Úteis após o respectivo vencimento;
- III. caso a Proffito e/ou a Devedora ou qualquer sociedade que seja controlada pela Proffito e/ou pela Devedora, direta ou indiretamente, ou esteja sob o mesmo controle direto ou indireto da Proffito e/ou da Devedora ("Afilizadas"), requeiram sua recuperação judicial ou extrajudicial ou sua falência; tenha(m) sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada; ou esteja(m) sujeita(s) a qualquer forma de concurso de credores;
- IV. se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas, contribuições, condomínios, contribuições associativas e/ou foro lançados ou incidentes sobre as Lojas, exceto se (i) notificada a pagar referidos débitos, a Devedora deixar de fazê-lo no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento de notificação, ou (ii) a exigibilidade dos referidos créditos estiver ou for suspensa nos termos do artigo 151 do Código Tributário Nacional;
- V. se forem prestadas informações ou declarações falsas ou incompletas no presente Termo e/ou nos demais Documentos da Operação;
- VI. caso a Unidade Shopping Center torne-se inútil, inadequada ou imprópria para garantir as obrigações decorrentes do presente Contrato;



- VII. se houver fusão, cisão, incorporação de sociedade, ativos ou ações, ou qualquer outro processo de reestruturação societária da Proffito e/ou a Devedora, que deteriore significativamente o nível do risco de crédito da Proffito e/ou da Devedora e/ou comprometa o cumprimento das obrigações decorrentes do presente Termo e dos demais Documentos da Operação, exceto se qualquer uma das operações for realizada exclusivamente com qualquer das coligadas ou controladas – direta ou indiretamente - da Proffito e/ou da Devedora ou se representarem acréscimo de ativos e/ou participações imobiliárias na Proffito e/ou na Devedora, direta ou indiretamente;
- VIII. assunção do controle direto ou indireto da Proffito e/ou da Devedora por empresa ou grupo econômico que venha a se tornar acionista da Proffito e/ou da Devedora, por meio de aquisição de um número de ações representativo da maioria do capital social da Proffito e/ou da Devedora ou por formalização de acordo de acionistas, observado o disposto no item 6.1.1 abaixo;
- IX. se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária em valor individual ou agregado superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), assumida pela Proffito e/ou pela Devedora, suas controladas, controladoras ou coligadas, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos firmados, não sanado no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da data estipulada para pagamento, e que não seja objeto de questionamento judicial ou extrajudicial, exceto pelas obrigações pecuniárias assumidas pela Proffito e/ou pela Devedora, suas controladas ou coligadas, advindas de (i) quaisquer contratos, termos ou compromissos firmados com o Itaú Unibanco S.A. ou qualquer empresa do seu grupo econômico, ou (ii) investimentos feitos pelo Itaú Unibanco S.A. ou qualquer empresa do seu grupo econômico em títulos de emissão da Proffito e/ou da Devedora ou em certificados de recebíveis imobiliários que envolvam a Proffito e/ou a Devedora, onde qualquer inadimplemento, independentemente do seu valor, constitui Evento de Vencimento Antecipado;
- X. se houver protesto legítimo de títulos, contra a Proffito e/ou contra a Devedora, em

valor individual ou agregado, superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) dentro do prazo de vigência deste Termo, sem que a sustação seja obtida no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar do comprovado e efetivo recebimento da notificação do último protesto, enviada seja pelo cartório, seja pelo credor interessado;

- XI. se houver mudança material (relevante) no estado econômico-financeiro da Proffito e/ou da Devedora que, possa causar prejuízo significativo para sua capacidade de adimplimento das obrigações assumidas no presente Termo e/ou nos demais Documentos da Operação, desde que a parte interessada comprove a referida mudança material, admitindo-se como meio de prova a deterioração dos índices financeiros da Proffito e/ou da Devedora;
- XII. inadimplimento ou o vencimento antecipado de quaisquer contratos, cédulas, termos ou compromissos, celebrados entre a Proffito e/ou a Devedora e/ou quaisquer empresas pertencentes ao seu grupo econômico com o Itaú Unibanco S.A. e/ou quaisquer empresas pertencentes ao seu grupo econômico, bem como de investimentos feitos pelo Itaú Unibanco S.A. ou qualquer empresa do seu grupo econômico em títulos de emissão da Proffito e/ou da Devedora ou de certificados de recebíveis imobiliários que envolvam a Proffito e/ou a Devedora;
- XIII. se ocorrer cessão ou transferência, pela Proffito e/ou pela Devedora de seus direitos e obrigações decorrentes dos Documentos da Operação;
- XIV. se não forem mantidos em dia os pagamentos de quaisquer outras contribuições, condomínios, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre a Área em Operação, exceto se (i) a exigibilidade desses créditos estiver suspensa ou (ii) notificada pela Securitizadora e/ou pelo Agente Fiduciário, para efetuar o pagamento desses débitos, deixar de fazê-lo no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação;
- XV. não pagamento da Recompra Compulsória pela Proffito nas hipóteses previstas no



Contrato de Cessão;

- XVI. se ocorrer os Evento de Multa Indenizatória previstos nas alíneas (c) e (d) do item 3.6 do Contrato de Cessão, sendo que no caso do item (d) desde que não atribuível à Proffito ou à BR Malls;
- XVII. se ocorrer os Evento de Multa Indenizatória previstos nas alíneas (a), (b) e (d) do item 3.6 do Contrato de Cessão, sendo que no caso do item (d) desde que atribuível à Proffito ou à BR Malls;
- XVIII. descumprimento de qualquer disposição dos Documentos da Operação ou caso quaisquer disposições dos Documentos da Operação sejam consideradas inválidas ou, ainda, em caso de rescisão ou término por qualquer motivo dos Documentos da Operação não sanados no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da notificação e desde que isto afete o fluxo de pagamento;
- XIX. caso sejam, sem a autorização dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, realizadas quaisquer alterações nos Documentos da Operação, que possam, ainda que potencialmente, vir a prejudicar de qualquer forma os titulares dos CRIs, conforme deliberado por estes em assembleia geral, exceto pelas alterações previstas no item 19.4 abaixo;
- XX. oneração ou constituição de gravame sobre os Créditos Imobiliários que não os expressamente previstos nos Documentos da Operação;
- XXI. se ocorrer um sinistro total da Unidade Shopping Center nos termos da Cláusula Quinta do Contrato de Cessão;
- XXII. se ocorrer desapropriação total da Unidade Shopping Center;
- XXIII. se ocorrer o vencimento antecipado dos CRI 1; e
- XXIV. a não perfeita formalização do Regime Fiduciário até 24 de maio de 2011.

6.1.1. Fica esclarecido que a alienação de ações da Devedora não constituirá Evento de Vencimento Antecipado, ainda que tal alienação provoque a constituição de um controlador ou bloco de controle definido na Devedora diverso dos atuais acionistas da Devedora, desde que: i) as ações da Devedora permaneçam listadas, até a integral quitação das obrigações de pagamento previstas nos Documentos da Operação, no segmento especial do mercado de ações da Bolsa de Valores de São Paulo, atualmente denominado "Novo Mercado", conforme "Regulamento de Listagem do Novo Mercado"; e ii) caso a referida alienação enseje a configuração de um controlador ou bloco de controle e que este apresente (ii.a) o mesmo nível de risco de crédito ("*rating*") que o atual *rating* público da Devedora; e (ii.b) tal controlador ou integrantes de bloco de controle não esteja(m) inadimplente(s) e não tenha(m) histórico de inadimplência quanto ao pagamento de qualquer valor devido a qualquer instituição financeira.

6.1.2. Na ocorrência de qualquer Evento de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário deverá convocar imediatamente assembleia dos titulares dos CRI para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado dos CRI, bem como acerca de qualquer outra medida que os titulares dos CRI julguem necessárias na defesa de seus interesses. Caso o Agente Fiduciário deixe de convocar a assembleia geral aqui mencionada, referida assembleia poderá ser convocada por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) do total dos CRI em circulação.

6.1.3. A assembleia dos titulares dos CRI mencionada no item 6.1.2 acima será instalada observado o quorum previsto no item 12.3 abaixo e deverá deliberar pela declaração do vencimento antecipado dos CRI e as demais matérias pertinentes, sendo que o vencimento antecipado não será determinado apenas se titulares de CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) do total dos CRI em circulação tenham votado contra a declaração de vencimento antecipado. Caso esse quorum não seja alcançado ou a assembleia não seja realizada por qualquer motivo dentro de até 30 (trinta) dias a contar da ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário declarará antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes do presente Termo de Securitização e iniciará os procedimentos para fins de pagamento do valor nominal

dos CRI, acrescidos da atualização monetária, juros e multas previstos neste Termo de Securitização.

6.1.4. Caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, o Agente Fiduciário deverá tomar as medidas deliberadas pelos titulares dos CRI, que poderão incluir, mas não se limitam a, excutir as Garantias.

6.1.5. A multa de 1,00% (um por cento) incidente sobre o Valor de Recompra e a Multa Indenizatória será devida e repassada integralmente aos Investidores nos casos previstos nos itens 6.1 acima, com exceção dos itens V, VI, XVI, XVIII, XXI e XXII acima em que não será devida a multa de 1,00% (um por cento) incidente sobre o Valor de Recompra ou de Multa Indenizatória, conforme o caso.

6.2. Os CRI serão amortizados extraordinariamente, nas hipóteses de Recompra Compulsória e/ou Recompra Facultativa previstas no Contrato de Cessão.

6.2.1. Nos casos previstos no item 6.2 acima, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes de tais eventos para amortização extraordinária dos CRI, até o 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao do recebimento de tais recursos, sob pena de vencimento antecipado dos CRI.

6.2.2. Os pagamentos a que se refere o item 6.2.1 acima serão efetuados sob a supervisão do Agente Fiduciário, alcançando todos os CRI proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário na data do evento. A operacionalização da Amortização Extraordinária dos CRI através da CETIP será feita com anuência do Agente Fiduciário.

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

## CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

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

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

7.2.1. O referido relatório anual deverá incluir:

- a) data de emissão dos CRI;
- b) saldo devedor dos CRI;
- c) critério de correção dos CRI;
- d) valor pago aos Investidores no ano;
- e) data de vencimento final dos CRI;
- f) valor recebido da Devedora; e
- g) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

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

7.4. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a

qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente, os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações, com base em Relatório de Diligência Legal preliminar realizado por escritório especializado, datado de 23 de fevereiro de 2011 ("Relatório de Diligência Legal").

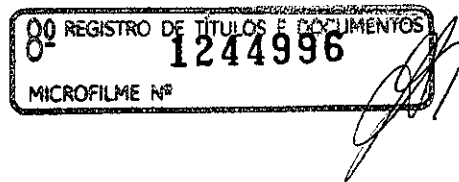
7.5. A Emissora obriga-se a fornecer aos Investidores, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

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

#### **CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS**

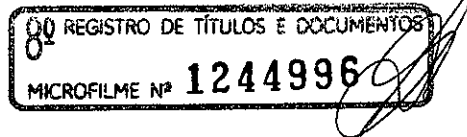
8.1. Estão sendo constituídas as seguintes Garantias para a presente Emissão, as quais, em conjunto, cobrem a totalidade das obrigações decorrentes do CRI perante o Investidor:

- a) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado;
- b) Alienação Fiduciária de Imóvel;
- c) Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira;
- d) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios Área em Expansão;
- e) Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios sob Condição Suspensiva;
- f) Cessão Fiduciária de Conta Vinculada; e
- g) Fiança.



8.2. Os Documentos da Operação abaixo elencados deverão ser registrados nos seguintes locais e dentro dos prazos abaixo estipulados:

- (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel será registrada no Registro Geral de Imóveis de Barueri – SP até o dia 29 de maio de 2011, prorrogáveis por mais 60 (sessenta dias) nos termos do subitem 3.3.2.1 do Contrato de Cessão 2, sendo que a prenotação deverá ocorrer dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da presente data;
- (ii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira será registrado nos competentes Registros de Títulos e Documentos das cidades onde estão localizadas as sedes de suas partes até o dia 15 de março de 2011, sendo que a apresentação de tal documento para registro deverá ocorrer dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis dias a contar da presente data;
- (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios Área em Expansão será registrado nos competentes Registros de Títulos e Documentos das cidades onde estão localizadas as sedes de suas partes até o dia 15 de março de 2011, sendo que a apresentação de tal documento para registro deverá ocorrer dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis dias a contar da presente data;
- (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Locatícios sob Condição Suspensiva será registrado nos competentes Registros de Títulos e Documentos das cidades onde estão localizadas as sedes de suas partes até o dia 15 de março de 2011, sendo que a apresentação de tal documento para registro deverá ocorrer dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis dias a contar da presente data;
- (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada será registrado nos competentes Registros de Títulos e Documentos das cidades onde estão localizadas as sedes de suas partes até o dia 15 de março de 2011, sendo que a apresentação de tal documento para registro deverá ocorrer dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis dias a contar da presente data;



- (vii) o Contrato de Cessão será registrado nos competentes Registros de Títulos e Documentos das cidades onde estão localizadas as sedes de suas partes até o dia 15 de março de 2011, sendo que a apresentação de tal documento para registro deverá ocorrer dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis dias a contar da presente data; e
- (ix) o presente Termo será registrado (i) nos competentes Registros de Títulos e Documentos das cidades onde estão localizadas as sedes de suas partes até o dia 15 de março de 2011, sendo que a apresentação de tal documento para registro deverá ocorrer dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis dias a contar da presente data, (ii) no Registro Geral de Imóveis da Cidade de Barueri – SP, até o dia 24 de abril de 2011, sendo que a respectiva prenotação deverá ocorrer dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da presente data.

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

8.4. A Emissora declara expressamente que os Créditos Imobiliários e suas Garantias não serão objeto de negociação ou transferência, observado o permissivo legal do artigo 13 da Instrução CVM 476/2009.

8.5. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário cópias, dentro de 5 (cinco) dias úteis após o registro nos cartórios de títulos e documentos e nos registros de imóveis competentes, dos seguintes instrumentos: (i) o Contrato de Cessão; (ii) este Termo, (iii) a Alienação Fiduciária de Imóvel; (iv) o Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária dos Recebíveis Locatícios Área em Expansão; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária dos Recebíveis Locatícios sob Condição Suspensiva; e (vii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Conta Vinculada.

8.6. As Garantias Compartilhadas garantem as Obrigações Garantidas, e serão

Instrumento: TS02  
Autenticação (SIM-II): c00293a7-ab1f-4e04-a5ec-9578d93d11e6  
IBBA\_CRI\_Termo\_Securitização /Op.ShoppingTamboré \_BRMALLS

Página 39 de 69

compartilhadas entre o Patrimônio Separado da presente Emissão e o patrimônio separado da 129ª Série da 1ª Emissão da Emissora, nos termos previstos no Contrato de Compartilhamento de Garantias.

## **CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

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

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

9.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários e suas Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes ao CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

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

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

- a) cabe à Cedente a guarda e conservação dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários; e



b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades que serão compartilhadas pela Emissora e pela Cedente, cabendo:

b.1) À Emissora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Cedente e à Devedora dos valores devidos mensalmente; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, mediante anuência expressa do Agente Fiduciário, dos respectivos termos de liberação de garantias;

b.2) À Cedente: (i) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta Centralizadora, do valor das parcelas de responsabilidade dos Devedores, caso a Cedente, por qualquer motivo, venha a receber quaisquer valores oriundos dessas parcelas indevidamente; (ii) a prestação de informações relacionadas à inexecução dessa tarefa, assim que solicitadas pela Emissora; e (iii) a realização dos Pagamentos Residuais Proffito.

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO**

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

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

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

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

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- b) acompanhar e monitorar os Eventos de Recompra Compulsória, os Eventos de Multa Indenizatória, definidos, respectivamente, nos itens 3.5 e 3.6 do Contrato de Cessão, e as hipóteses de rescisão do Contrato de Nova Locação que não estiverem diretamente vinculadas ao adimplemento das obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, solicitando à Emissora a adoção das providências previstas nesses instrumentos para a ocorrência de tais situações, bem como acompanhar e monitorar:
  - (i) quaisquer eventos de mora ou inadimplemento da Devedora ou da Cedente ou (ii) quaisquer eventos de inadimplemento, vencimento antecipado, amortização extraordinária ou resgate dos CRI;
- c) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado;

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

Termo; e

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

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

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

10.4.2. No caso de inadimplemento dos Devedores, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Investidores. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência e excussão das Garantias, enquanto representante dos Investidores. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Investidores, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos.

10.4.3. A remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembléia geral dos titulares dos CRIs, ata da assembléia geral dos titulares dos CRIs, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, etc.), notificações, extração de certidões, despesas com

viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado.

10.4.4. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, acima, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M/FGV, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.

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

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

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

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

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

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

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

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

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

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

11.1.1. Ajustam as Partes, desde logo, que (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata o item anterior o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora dos Devedores; e (ii) a

liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura, conforme o caso, o vencimento antecipado do Contrato de Nova Locação, Evento de Recompra Compulsória, pagamento da Indenização e/ou execução das Garantias, exceto se previsto expressamente em algum dos Documentos da Operação.

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

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

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

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto na cláusula 11.1.1, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; e
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto na cláusula 11.1.1, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL

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

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

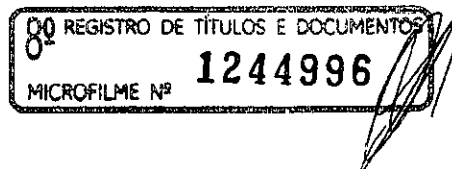
- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora; ou
- c) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

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

12.4. As alterações ou renúncias relativas (i) às datas de pagamento do principal e juros dos CRI; (ii) à remuneração dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) às Hipóteses de Recompra Compulsória previstas no Contrato de Cessão; bem como (v) ao quorum de deliberação sobre se uma Hipótese de Recompra Compulsória deve ou não acarretar a recompra dos Créditos Imobiliários, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da assembleia geral de titulares dos CRI ou em qualquer convocação subsequente por titulares dos CRI que representem 70% (setenta por cento) dos CRI em circulação.

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





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

12.6. Sem prejuízo do disposto no item 12.7, abaixo, a Emissora e/ou os titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

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

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

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

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

12.11. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos titulares dos CRI a que comparecem todos os titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os

quoruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e suas Garantias integrantes do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, a eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, desde que em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão do CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre o CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e respectivas Garantias;
- e) demais despesas previstas em lei ou na regulamentação em vigor.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES**

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

14.1.1 Rendimentos nas aplicações em CRI:

- a) Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte – IRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 6 meses: alíquota de 22,5%; (b) de 6 a 12 meses: alíquota de 20 %; (c) de 12 a 24 meses: alíquota de 17,5% e (d) mais de 24 meses: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate;
- b) O IRF retido, na forma descrita no sub-item acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, devendo ser deduzido do IRPJ devido no encerramento de cada período de apuração. O rendimento deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL;
- c) Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto, observados os requisitos da lei, conforme o caso;
- d) Para as pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de

ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04;

- e) Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN nº. 2.689, de 26 de janeiro de 2000), os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. No caso de investidor domiciliado em país com tributação favorecida (paraíso fiscal), serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil.

#### 14.1.2. Ganhos nas alienações de CRI:

- a) Pessoas Físicas e Jurídicas: Não há uniformidade de interpretação quanto à tributação aplicável sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa física na alienação de CRI. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito da incidência do IR incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação em certificados de recebíveis imobiliários, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação de CRI são tributados tais como os rendimentos de renda fixa, nos termos do artigo 65, caput e §1º, da Lei 8.981 e em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033 e no artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.022, de 5 de abril de 2010, da Receita Federal do Brasil; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação de CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei 8.383, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei 8.850, sujeitos, portanto, ao IR a ser recolhido pelo vendedor até o último dia útil do mês subsequente ao da apuração do ganho de capital, à alíquota de 15%, estabelecida pelo inciso II do caput do artigo 2º da Lei 11.033. Em virtude dessas divergências de interpretação e da inexistência de jurisprudência firmada sobre o assunto, a Securitizadora recomenda aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRIs.
- b) Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN nº. 2.689, de 26 de janeiro de 2000: os ganhos realizados em bolsa são isentos de tributação.

14.1.3 IOF/Câmbio: A liquidação de operações de câmbio contratadas por investidores residentes ou domiciliados no Exterior, para ingresso de recursos no país, inclusive por meio de operações simultâneas, para aplicação no mercado financeiro e de capitais está sujeita ao IOF/Câmbio à alíquota de seis por cento. O retorno dos recursos aplicados está sujeito ao IOF/Câmbio à alíquota zero.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE**

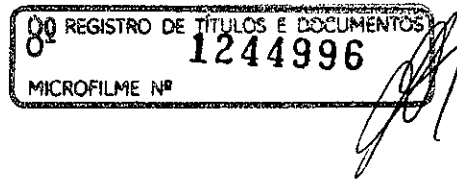
15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados conforme descrição constante no item 20.2, abaixo, ficando certo que, caso haja o desdobramento dos CRI, nos termos da cláusula décima sétima, abaixo,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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO**

16.1. O presente Termo será registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente e nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das partes deste instrumento.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DESDOBRAMENTO DO CRI**

17.1. Nos termos do artigo 16 da Instrução CVM nº 414/2004, poderá a Emissora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRI em valor nominal inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), para CRI lastreados em Créditos Imobiliários com Regime Fiduciário, cujo órgão administrativo competente já tenha concedido o "habite-se", desde que, além das demais exigências regulamentares eventualmente aplicáveis, sejam atendidas as seguintes condições: (i) a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;



(ii) não tenha ocorrido, em nenhuma hipótese, o inadimplemento financeiro perante os investidores; (iii) tal desdobramento seja aprovado em assembleia geral por maioria simples dos titulares dos CRI em circulação, sendo que, para esse efeito, conforme disposto neste inciso "iii", serão considerados CRI em circulação, excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria, os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses; e (iv) a presente Emissão passe a ser objeto de atualização do relatório de classificação de risco por agência de *rating*, a cada período de 3 (três) meses, contado da data em que ocorrer o desdobramento.

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

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

#### **CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA: RISCOS**

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

a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da

Emissora. As Leis nºs 9.514/1997 e 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;

- b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores;
- c) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;
- d) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;
- e) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de

re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

- f) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores;
- g) Risco em Função da Dispensa de Registro: A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- h) Risco de não Constituição de Garantias: As Garantias ainda não se encontram totalmente constituídas, até a data de assinatura deste Termo, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes nos termos previstos nesses instrumentos, 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;
- i) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz



a legislação em vigor. No que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

- j) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação da Devedora, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

### CLÁUSULA DÉCIMA NONA: DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

19.4. As Partes desde já reconhecem que o presente Termo, bem como os demais Documentos da Operação, conforme necessário, serão aditados pela Emissora, com supervisão do Agente Fiduciário, caso este Termo não seja registrado no Registro Geral de Imóveis da Cidade de Barueri – SP até o dia 24 de abril de 2011, de forma a prever que os Créditos Imobiliários passarão a ser representados por uma ou mais cédulas de crédito imobiliário. A alteração acima prevista deverá ser objeto de aprovação pelos titulares dos CRI, sendo que tal aprovação não poderá ser negada caso não haja mudanças que afetem;

(i) os direitos e as obrigações das Partes atualmente previstos nos Documentos da Operação e/ou (ii) a cômputo dos recursos decorrentes dos CRI para fins de cumprimento de exigibilidade prevista no art. 1º, inciso I do regulamento anexo à Resolução do Banco Central nº 3.932, de 16 de dezembro de 2010.

19.4.1. Fica desde já acordado entre as Partes que caso seja necessária a emissão de CCI para representar os Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI da Emissão, e seu registro na CETIP para fins de constituição de patrimônio separado da Emissora, a Proffito e a BR Malls serão responsáveis por apresentar à Emissora os documentos suficientes e necessários à efetiva emissão das CCIs, que estejam sob sua respectiva guarda ou posse, que a CETIP e a Instituição Custodiante das CCI entenderem necessários para emissão e registro das CCI, incluindo mas não se limitando aos Contratos de Locação, cabendo à Instituição Custodiante mandatada pela Emissora, providenciar o pedido de registro das CCI na CETIP, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados a partir de 24 de abril de 2011, sob pena de vencimento antecipado dos CRI. A Proffito e a BR Malls não serão responsáveis, mas trabalharão com melhores esforços, pela apresentação de documentos que não estejam sob sua respectiva guarda ou posse, cabendo à Instituição Custodiante e à Emissora a verificação das informações recebidas e as providências de registro das CCI. A Proffito e a BR Malls são as responsáveis por todos os custos referentes à emissão e registro das CCI. A Instituição Custodiante e a Emissora não podem ser responsabilizadas pelo não registro das CCIs caso não obtenham da Proffito e da BR Malls todas as informações necessárias para o registro das CCIs que dependam exclusivamente da BR Malls e/ou da Proffito.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA: NOTIFICAÇÕES

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

20.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax ou por telegrama, nos endereços mencionados neste Termo. Os originais dos

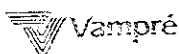
documentos enviados por fax deverão ser encaminhados para esses endereços em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: FORO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL**

21.1 As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Termo, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

21.2 Este Termo é regido, material e processualmente, pelas Leis da República Federativa do Brasil.

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



14º TABELIÃO - VAMPRE  
 ANA PAULA DE MELO PRADO  
 ESCRIVENTE AUTORIZADA  
 São Paulo - Capital

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):  
 ROBERTO SAKA, GEORGE DEMETRIUS NICOLAS VERRAS\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*  
 São Paulo, 24 de Fevereiro de 2011. C. Seq: 371020278. 13:57:32h

R\$5,50 SEL0(S) 1047AA564722

Cada reconhecimento auto de firma.

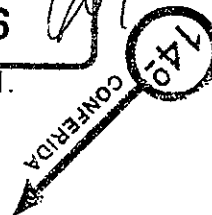
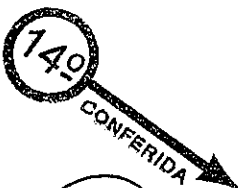


RE  
 ADO  
 DA

(página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 207ª Série da 1ª Emissão, celebrado entre a Brazilian Securities Companhia de Securitização e a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em 23 de fevereiro de 2011.)

REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS  
 1244996  
 MICROFILME Nº

São Paulo, SP, 23 de fevereiro de 2011.



*Roberto Saka*

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Roberto Saka  
 RG. 11.826.833-7  
 CPF. 075.594.003-33

Emissora

*George D. N. Verras*  
**George D. N. Verras**  
 Diretor

*Débora H. T. Cavalin Felício*



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

Agente Fiduciário

Débora H. T. Cavalin Felício  
 OAB/SP Nº 264.104

Testemunhas:

Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

*Paulo Mitsuru Yamada*  
**Paulo Mitsuru Yamada**  
 RG: 32.041.243  
 CPF: 294.732.158-86

Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

*Giovanna Zoppi Scallet*

**Giovanna Zoppi Scallet**  
 RG: 43451011  
 CPF: 326.613.258-08

**ANEXO I – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DO CRI**

data efetiva de pagamento do CRI	Prestação Bruta	Saldo Devedor	Taxa de Amortização (TA)
24/02/11		133,948,796.20	
16/03/11	-	134,727,657.32	-0.5800000000%
15/04/11	1,400,477.76	134,503,970.92	0.1600000000%
16/05/11	1,398,677.24	134,319,468.72	0.1300000000%
16/06/11	1,396,716.03	134,135,262.22	0.1300000000%
15/07/11	1,396,591.44	133,871,069.53	0.1900000000%
16/08/11	1,400,031.64	133,718,663.43	0.1100000000%
16/09/11	1,399,432.09	133,526,317.37	0.1400000000%
17/10/11	1,404,123.72	133,327,543.35	0.1400000000%
17/11/11	1,414,472.73	133,116,625.98	0.1500000000%
16/12/11	1,414,787.08	132,825,638.10	0.2100000000%
16/01/12	1,436,567.24	132,588,095.49	0.1700000000%
16/02/12	1,436,797.25	132,348,178.57	0.1800000000%
16/03/12	1,517,775.19	131,947,715.18	0.3000000000%
16/04/12	1,518,868.92	131,619,945.84	0.2400000000%
16/05/12	1,519,052.67	131,250,539.93	0.2800000000%
15/06/12	1,520,105.29	130,876,854.80	0.2800000000%
16/07/12	1,523,731.46	130,534,556.20	0.2600000000%
16/08/12	1,533,152.08	130,179,747.02	0.2700000000%
14/09/12	1,535,036.61	129,743,715.84	0.3300000000%
17/10/12	1,538,935.26	129,451,908.10	0.2200000000%
19/11/12	1,554,613.13	129,141,617.57	0.2300000000%
14/12/12	1,554,830.90	128,526,104.42	0.4700000000%
16/01/13	1,567,724.75	128,193,803.22	0.2500000000%
19/02/13	1,567,919.31	127,895,637.92	0.2300000000%
15/03/13	1,568,492.76	127,220,060.43	0.5200000000%
16/04/13	1,569,430.33	126,836,270.86	0.3000000000%
16/05/13	1,569,558.83	126,374,575.34	0.3600000000%
14/06/13	1,570,266.31	125,871,190.39	0.3900000000%
16/07/13	1,582,579.78	125,461,680.44	0.3200000000%

16/08/13	1,582,329.12	125,011,901.08	0.3500000000%
16/09/13	1,582,540.94	124,557,849.72	0.3600000000%
16/10/13	1,586,435.35	124,059,376.59	0.4000000000%
18/11/13	1,601,983.48	123,649,881.41	0.3300000000%
16/12/13	1,602,783.77	123,054,834.45	0.4800000000%
16/01/14	1,616,111.59	122,549,545.89	0.4100000000%
14/02/14	1,615,827.01	121,968,308.52	0.4700000000%
14/03/14	1,616,242.98	121,346,097.66	0.5100000000%
16/04/14	1,618,131.10	120,894,374.18	0.3700000000%
16/05/14	1,618,433.89	120,331,903.54	0.4600000000%
16/06/14	1,618,512.52	119,799,634.00	0.4400000000%
16/07/14	1,631,463.72	119,214,571.43	0.4800000000%
15/08/14	1,630,611.58	118,625,250.71	0.4900000000%
16/09/14	1,630,517.43	118,100,273.80	0.4400000000%
16/10/14	1,634,796.19	117,497,035.53	0.5100000000%
14/11/14	1,640,185.21	116,848,785.59	0.5500000000%
16/12/14	1,647,843.83	116,289,926.33	0.4700000000%
16/01/15	1,660,785.84	115,678,896.30	0.5200000000%
18/02/15	1,659,799.93	115,131,029.50	0.4700000000%
16/03/15	1,660,236.03	114,341,827.38	0.6800000000%
16/04/15	1,663,266.32	113,710,731.27	0.5500000000%
15/05/15	1,663,930.29	113,006,771.45	0.6100000000%
16/06/15	1,663,521.03	112,396,428.94	0.5400000000%
16/07/15	1,674,948.18	111,703,217.91	0.6100000000%
14/08/15	1,674,079.38	110,972,161.14	0.6500000000%
16/09/15	1,673,530.15	110,365,321.85	0.5400000000%
19/10/15	1,674,801.00	109,751,378.63	0.5500000000%
16/11/15	1,681,720.65	108,964,123.09	0.7100000000%
16/12/15	1,691,128.82	108,224,751.62	0.6700000000%
15/01/16	1,704,271.13	107,465,779.74	0.7000000000%
16/02/16	1,702,855.71	106,764,462.69	0.6500000000%
16/03/16	1,702,419.77	105,963,371.49	0.7500000000%
15/04/16	1,705,357.67	105,183,560.83	0.7300000000%

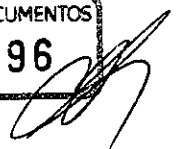
16/05/16	1,705,604.61	104,427,454.24	0.7100000000%
16/06/16	1,705,235.80	103,664,891.04	0.7300000000%
15/07/16	1,714,729.51	102,825,322.85	0.8000000000%
16/08/16	1,714,326.43	102,069,287.85	0.7300000000%
16/09/16	1,714,356.47	101,276,316.69	0.7700000000%
17/10/16	1,715,752.55	100,474,791.24	0.7900000000%
17/11/16	1,722,187.08	99,659,595.85	0.8100000000%
16/12/16	1,731,455.98	98,769,487.62	0.8900000000%
16/01/17	1,744,008.41	97,917,077.02	0.8600000000%
16/02/17	1,742,015.23	97,058,964.85	0.8700000000%
16/03/17	1,741,912.09	96,108,075.68	0.9700000000%
17/04/17	1,744,637.94	95,259,127.08	0.8800000000%
16/05/17	1,744,897.06	94,318,428.08	0.9800000000%
19/06/17	1,744,227.05	93,508,420.93	0.8500000000%
14/07/17	1,753,677.86	92,434,881.06	1.1400000000%
16/08/17	1,752,974.10	91,570,413.07	0.9300000000%
15/09/17	1,753,009.16	90,617,234.28	1.0400000000%
17/10/17	1,754,078.86	89,707,672.28	1.0000000000%
17/11/17	1,759,402.11	88,758,066.46	1.0500000000%
15/12/17	1,769,234.12	87,712,203.60	1.1700000000%
16/01/18	1,781,524.09	86,748,122.64	1.0900000000%
20/02/18	1,779,417.90	85,853,341.18	1.0300000000%
16/03/18	1,779,194.33	84,673,539.92	1.3700000000%
16/04/18	1,781,877.04	83,656,015.77	1.2000000000%
16/05/18	1,781,681.16	82,605,035.92	1.2500000000%
15/06/18	1,781,190.14	81,545,367.23	1.2800000000%
16/07/18	1,789,982.40	80,491,499.52	1.2900000000%
16/08/18	1,789,138.92	79,428,961.97	1.3200000000%
14/09/18	1,789,192.38	78,310,325.99	1.4000000000%
17/10/18	1,789,936.27	77,273,127.24	1.3200000000%
19/11/18	1,795,000.25	76,220,894.71	1.3600000000%
14/12/18	1,804,641.93	74,970,649.10	1.6400000000%
16/01/19	1,816,362.96	73,874,921.90	1.4600000000%

*[Handwritten signature]*

15/02/19	1,814,312.95	72,705,876.39	1.5800000000%
15/03/19	1,813,974.32	71,484,449.24	1.6700000000%
16/04/19	1,816,138.18	70,334,517.92	1.6000000000%
16/05/19	1,815,970.34	69,132,891.02	1.7000000000%
14/06/19	1,815,350.99	67,901,174.78	1.7800000000%
16/07/19	1,823,808.99	66,710,177.95	1.7500000000%
16/08/19	1,822,832.33	65,489,542.21	1.8200000000%
16/09/19	1,822,589.00	64,258,131.05	1.8800000000%
16/10/19	1,823,171.58	62,996,228.14	1.9600000000%
18/11/19	1,827,820.51	61,773,942.40	1.9400000000%
16/12/19	1,836,956.76	60,440,438.41	2.1500000000%
16/01/20	1,848,276.98	59,137,760.72	2.1500000000%
14/02/20	1,846,356.87	57,790,657.55	2.2700000000%
16/03/20	1,845,742.56	56,466,594.56	2.2900000000%
17/04/20	1,847,548.55	55,145,292.39	2.3300000000%
15/05/20	1,847,586.51	53,747,135.68	2.5300000000%
17/06/20	1,846,678.86	52,417,087.10	2.4700000000%
16/07/20	1,854,810.80	51,004,792.63	2.6900000000%
14/08/20	1,854,040.61	49,581,345.45	2.7900000000%
16/09/20	1,853,500.72	48,204,432.45	2.7700000000%
19/10/20	1,853,928.63	46,813,856.31	2.8800000000%
16/11/20	1,858,833.12	45,336,552.44	3.1500000000%
16/12/20	1,867,303.39	43,865,245.43	3.2400000000%
15/01/21	1,878,235.53	42,370,155.00	3.4000000000%
18/02/21	1,876,717.97	40,913,111.55	3.4300000000%
16/03/21	1,876,163.91	39,346,479.38	3.8200000000%
16/04/21	1,877,216.53	37,824,445.77	3.8600000000%
14/05/21	1,876,971.00	36,255,741.03	4.1400000000%
16/06/21	1,875,944.45	34,728,295.40	4.2100000000%
16/07/21	1,883,594.04	33,148,038.92	4.5500000000%
16/08/21	1,882,708.80	31,564,559.36	4.7700000000%
16/09/21	1,882,042.69	29,967,451.76	5.0500000000%
18/10/21	1,882,492.21	28,364,244.37	5.3400000000%



17/11/21	1,886,999.25	26,724,995.27	5.7700000000%
16/12/21	1,895,313.45	25,055,299.98	6.2400000000%
14/01/22	1,905,887.33	23,360,934.88	6.7600000000%
16/02/22	1,904,095.22	21,681,390.54	7.1800000000%
16/03/22	1,903,441.42	19,954,650.75	7.9600000000%
18/04/22	1,904,333.67	18,242,125.94	8.5800000000%
16/05/22	1,903,975.71	16,486,822.13	9.6200000000%
17/06/22	1,902,664.87	14,737,807.93	10.6000000000%
15/07/22	1,910,349.76	12,947,570.14	12.1400000000%
16/08/22	1,909,183.11	11,159,053.28	13.8100000000%
16/09/22	1,908,396.40	9,351,390.29	16.1900000000%
17/10/22	1,908,878.26	7,526,927.57	19.5100000000%
17/11/22	1,912,990.17	5,681,883.41	24.5100000000%
16/12/22	1,920,989.61	3,808,861.48	32.9600000000%
16/01/23	1,931,198.39	1,912,045.91	49.8000000000%
16/02/23	1,929,306.05	(0.00)	100.0000000000%
	<b>245,716,635</b>		



## ANEXO II - REMUNERAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

CUSTOS	sem gross up	com gross up
Monitoramento (semestral)	4.663,64	5.241,08
Implantação	-	10.482,16



**ANEXO III – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414/2004**

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 4º andar, CEP 04.538-132, Itaim Bibi, neste ato representada forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 207ª Série da 1ª emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Emissão"), sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.728, 7º andar, CEP 01310-919, Cerqueira César ("Emissora"), nos termos das Instruções CVM nºs 414/2004 e 476/2009, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão e no prospecto da oferta.


São Paulo, 23 de fevereiro de 2011.

---

**BANCO ITAÚ BBA S.A.**

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:



**ANEXO IV - DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III  
DA INSTRUÇÃO CVM 414/2004**

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.374, 15º andar, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de securitizadora ("Securitizadora") da oferta pública de distribuição com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 207ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Emissão"), nos termos da Instrução CVM nº 414/2004, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3400, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, ("Coordenador Líder"), a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pelo Coordenador Líder no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.


São Paulo, 23 de fevereiro de 2011.

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**  
Securitizadora



Por:   
Cargo: Roberto Saka  
RG. 11.826.358.7  
CPF. 075.554.005-33



Por:   
Cargo: George D. N. Verras  
Diretor

**Vampré** 14º Tabelião de Notas de São Paulo  
Rua Antônio Bicudo, 64 | Pinheiros | CEP: 05418-010 | São Paulo  
Fone: (11)3065.4500 | Fax: (11)3088.0292 | www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s) de:  
ROBERTO SAKA, GEORGE DEMETRIUS NICOLAS VERRAS\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
São Paulo, 24 de Fevereiro de 2011. C. Seg: 37858244. 13:57:15h  
R\$3,50 SELDO(S) 1047AA312517  
Cada reconhecido vale como firma

14º TABELIÃO - VAMPRE  
ANA PAULA DE MELO PRADO  
Escritório Notarial  
Rua Antônio Bicudo, 64 - Pinheiros - São Paulo - SP  
FIRMA 2  
1047AA312517

**ANEXO V -DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO  
III DA INSTRUÇÃO CVM 414/2004**

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima fechada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, CEP 22631-000, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário") da oferta pública de distribuição com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 207ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia Securitizadora ("Emissão"), sociedade anônima aberta, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1374, 15º andar ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 414/2004, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão e no prospecto da oferta.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2011.

**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
*Agente Fiduciário*

Débora H. T. Cavalin Felício  

Por:

Cargo: **Débora H. T. Cavalin Felício**  
OAB/SP Nº 264.104

Por:

Cargo:

