

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
DA 332ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA
DE SECURITIZAÇÃO**

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição devidamente autorizada para este fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 – grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, neste ato devidamente representada, na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante");

A Emissora e o Agente Fiduciário, denominados em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte", firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 332ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização, doravante denominado simplesmente como "Termo de Securitização" ou "Termo", de acordo com o artigo 8º da vigente Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e suas alterações posteriores ("Lei nº 9514"), a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, e suas alterações posteriores ("Instrução CVM nº 414") e com a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 e suas alterações posteriores ("Instrução CVM nº 476"), bem como em consonância com a Ata de Reunião de Conselho de Administração (abaixo definida), para formalização da correspondente emissão de CRI pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

Agente Escriturador: Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora, ou quem vier a sucedê-lo.

Ata de Reunião de Conselho de Administração: ata de reunião do conselho de administração da Emissora realizada em 10 de janeiro de 2011, a qual foi arquivada na JUCESP sob o nº 45.404/11-2, em sessão de 1º de fevereiro de 2011, que deliberou a respeito do volume máximo de emissões de certificados de recebíveis imobiliários, em R\$ 15.000.000.000,00 (quinze bilhões de reais) de maneira genérica para todas as suas emissões uma vez que a emissão de certificados de recebíveis imobiliários é a atividade fim da Emissora. Até a data deste Contrato a Emissora emitiu certificados de recebíveis imobiliários no valor total de R\$ 12.186.617.882,01 (doze bilhões, cento e oitenta e seis milhões, seiscentos e dezessete mil, oitocentos e oitenta e dois reais e um centavo).

Alienação Fiduciária: nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, a Cedente alienou fiduciariamente os Imóveis em benefício da Securitizadora, em garantia da Obrigação Garantida do Contrato Imobiliário.

Bacen: Banco Central do Brasil.

Banco Liquidante: Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100 – Torre Itausa, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.

Cedente ou Vendedora: Top Center Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153 – 12º andar, sala C, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.953.352/0001-48.

Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação: nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis Decorrentes de Contratos de Locação, o Devedor cedeu fiduciariamente à Emissora os Recebíveis de Locação, em garantia da Obrigação Garantida do Contrato Imobiliário.

Cessão Fiduciária LCI: nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária LCI, o Devedor cedeu fiduciariamente à Emissora letra de crédito imobiliário de titularidade do Devedor em garantia da Obrigação Garantida do Contrato Imobiliário.

CETIP: CETIP S.A. – Mercados Organizados, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170.

CCI: cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real, emitida por meio da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos

Imobiliários decorrentes do Contrato Imobiliário, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931.

Código Civil: Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

COFINS: Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

Condições Precedentes: condições previstas no item 2.2 do Contrato de Cessão e que devem ser previamente atendidas para que a Cedente faça jus ao pagamento do Valor da Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão) pela Emissora.

Condição Suspensiva: A eficácia jurídica deste Termo de Securitização está condicionada, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à verificação da plena eficácia do Contrato Imobiliário nos termos da Cláusula 11.1 do Contrato Imobiliário.

Condição Resolutiva: o presente Termo de Securitização será resolvido caso seja verificada a ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 11.3 do Contrato Imobiliário. Neste caso, a Vendedora estará obrigada a recomprar os Créditos Imobiliários da Securitizadora pelo Valor de Recompra e tal valor será utilizado para resgate dos CRI.

Conta Centralizadora ou Conta do Patrimônio Separado: conta corrente nº 02369-9, Agência 0910, no Itaú Unibanco S.A. (nº 341), de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis de Locação.

Contrato de Cessão: Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, de 18 de outubro de 2013, firmado entre a Cedente e a Emissora, com interveniência do Devedor, por meio do qual a Cedente cedeu os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, à Emissora.

Contrato de Cessão Fiduciária LCI: Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos de Crédito Representados por Letra de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, de 18 de outubro de 2013, firmado entre o Fundo e a Emissora, tendo por objeto a cessão fiduciária letra de crédito imobiliário de titularidade do Fundo em garantia da Obrigação Garantida do Contrato Imobiliário.

Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação: Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis decorrentes de contratos de locação dos Imóveis e dos Imóveis Torre Almirante, de 18 de outubro de 2013, firmado entre o Devedor e a Emissora, tendo por objeto a cessão fiduciária dos

Recebíveis de Locação em garantia da Obrigação Garantida do Contrato Imobiliário.

Contrato de Alienação Fiduciária: Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia, de 18 de outubro de 2013, firmado entre a Cedente e a Emissora, com a interveniência do Devedor, por meio do qual a Cedente alienou fiduciariamente à Emissora os Imóveis objeto do Contrato Imobiliário, em garantia da Obrigação Garantida do Contrato Imobiliário.

Contrato Imobiliário: Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Compra e Venda de Bens Imóveis, de 18 de outubro de 2013, firmado entre a Cedente e o Devedor.

Coobrigação: a São Carlos coobrigou-se de forma solidária, irrevogável e irretratável, em benefício único e exclusivo da Cedente, como principal pagadora do pagamento da Multa Indenizatória, do Valor de Recompra e da Obrigação de Devolução devidos nos termos da Cláusula Sexta do Contrato de Cessão e da Cláusula 11.3.1 do Contrato Imobiliário, respectivamente, e de eventual indenização devida nos termos do Código Civil, respondendo solidariamente com a Cedente a prontamente pagar quaisquer valores devidos relativos à Multa Indenizatória, ao Valor de Recompra, à Obrigação de Devolução e à eventual indenização devida nos termos do Código Civil independentemente da promoção de qualquer medida, judicial ou extrajudicial, e podendo ser demandada até o cumprimento total e integral das obrigações em relação à coobrigação, não podendo, em qualquer hipótese, exonerar-se ou deixar de adimplir as obrigações em relação às quais se obrigou nos termos do Contrato de Cessão.

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

Créditos Imobiliários: créditos imobiliários referentes ao montante que será pago a prazo pelo Devedor referente à aquisição dos Imóveis no valor de R\$ 245.000.000,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI.

CRI: títulos de crédito nominativo, de livre negociação, integrantes da 332ª Série da 1ª Emissão de CRI pela Emissora, lastreados nos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, a serem emitidos nos termos da Lei nº 9.514, da Instrução CVM nº 414 e da Instrução CVM nº 476.

CRI em Circulação: a totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, o Devedor, a São Carlos e a Vendedora possuem

em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quóruns em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo de Securitização.

CSLL: Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

Data de Emissão dos CRI: 18 de outubro de 2013.

Data de Vencimento dos CRI: 07 de dezembro de 2025.

Devedor, Comprador ou Fundo: **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PRIME PORTFOLIO**, constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e em funcionamento de conformidade com a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e suas posteriores alterações, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.427.246/0001-06 administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23.

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

Documentos da Operação: em conjunto, o Contrato Imobiliário, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão, o Contrato de Alienação Fiduciária, a Escritura de Hipoteca, caso instituída, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação, o Contrato de Cessão Fiduciária LCI e o presente Termo de Securitização.

Escritura de Emissão de CCI: Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, de 18 de outubro de 2013, firmado pela Emissora e pela Instituição Custodiante.

Garantias: a Alienação Fiduciária ou a Hipoteca, caso esta última seja instituída, a Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação, a Cessão Fiduciária LCI e a Coobrigação, consideradas em conjunto.

Hipoteca: nos termos da Escritura Pública de Hipoteca, hipoteca dos Imóveis a ser instituída pela Vendedora, caso ocorram as hipóteses previstas conforme disposto nas Cláusulas 5.1.1 e 5.1.2. Contrato de Cessão e conforme modelo que consta do Anexo III do Contrato de Cessão.

Imóveis: fração ideal de 40% (quarenta por cento) das unidades autônomas integrantes do empreendimento denominado Edifício Brazilian Financial Center

com finalidade comercial, descritas e caracterizadas no Anexo I ao Contrato Imobiliário.

Imóveis Torre Almirante: fração ideal de 60% (sessenta por cento) dos imóveis localizados no Edifício Torre Almirante, na Avenida Almirante Barros nº 81, com exceção das Lojas "A" e "C", na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, melhor descritos e caracterizados no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação.

Instrução CVM nº 28: Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, e suas alterações posteriores.

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

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

IPTU: Imposto Predial Territorial Urbano.

IRRF: Imposto de Renda Retido na Fonte.

ISS: Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.

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

Multa Indenizatória: tem o significado que lhe é atribuído no item 6.2 do Contrato de Cessão.

Oferta Pública Restrita: a distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476.

Obrigação de Devolução: tem o significado que lhe é atribuído no item 11.3.1 do Contrato Imobiliário.

Obrigações Garantidas: a Obrigação Garantida do Contrato de Cessão e a Obrigação Garantida do Contrato Imobiliário quando consideradas em conjunto.

Obrigação Garantida do Contrato de Cessão: todas as obrigações assumidas pela Vendedora no âmbito do Contrato de Cessão referentes ao pagamento da Multa Indenizatória, de eventual indenização à Emissora nos termos do Código Civil, ou do Valor de Recompra.

Obrigação Garantida do Contrato Imobiliário: todas as obrigações incorridas pelo Devedor no âmbito do Contrato Imobiliário, incluindo o pagamento integral

de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, referentes às Parcelas Devidas do Preço de Aquisição (conforme definida no Contrato Imobiliário), além de todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, os quais foram cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão; e todos os custos e despesas incorridos em relação à Emissão, à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos.

Pagamento Antecipado Facultativo ou Obrigatório: Tem o significado que lhe é atribuído na Cláusula Terceira do Contrato Imobiliário.

Patrimônio Separado: patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário: (i) pelos Créditos Imobiliários; (ii) pela CCI; (iii) pela Conta do Patrimônio Separado; (iv) pela Alienação Fiduciária ou pela Hipoteca, caso instituída; (v) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação; (vi) pela Cessão Fiduciária LCI; e (vii) pela Coobrigação. Este patrimônio não se confunde com o patrimônio da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que estiver afetado, destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514.

PIS: Contribuição ao Programa de Integração Social.

Preço de Integralização do CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI, com acréscimo de atualização monetária dos CRI e juros remuneratórios dos CRI, reduzido de eventuais amortizações de principal dos CRI, desde a Data de Emissão dos CRI até a data de integralização dos CRI.

Procurações Públicas: procurações públicas outorgadas pela Cedente em favor da Emissora, na forma prevista no artigo 684 do Código Civil, contendo poderes suficientes para (i) a outorga de escritura definitiva dos Imóveis em favor do Comprador, após a quitação dos Créditos Imobiliários e para aditamento de determinados Documentos da Operação que a Cedente seja parte bem como fazendo expressa menção ao Contrato Imobiliário, à Escritura de Emissão de CCI, ao Contrato de Cessão e ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, em termos substancialmente similares aos constantes do Anexo I ao Contrato de Cessão, e (ii) para o distrato da Alienação Fiduciária nos termos da Cláusula 9.1.1 e 9.1.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e a constituição da Hipoteca conforme disposto nas Cláusulas 5.1.1 e 5.1.2. do Contrato de Cessão, bem como de seus eventuais aditamentos, em

termos substancialmente similares aos constantes do Anexo II ao Contrato de Cessão, sendo certo que, caso ocorra a rescisão do Contrato Imobiliário, ambas procurações serão automaticamente revogadas.

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

Recebíveis Brazilian Financial Center: recebíveis imobiliários decorrentes dos contratos de locação dos Imóveis firmados com terceiros, conforme descritos no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação, os quais englobam os aluguéis presentes e futuros.

Recebíveis de Locação: os Recebíveis Brazilian Financial Center e os Recebíveis Torre Almirante, considerados em conjunto.

Recebíveis Torre Almirante: recebíveis imobiliários decorrentes do contrato de locação dos Imóveis Torre Almirante firmado com terceiros, conforme descrito no Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação, os quais englobam os aluguéis presentes e futuros.

Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado que lastreiam a emissão dos CRI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.

São Carlos: São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., companhia aberta, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153 – 12º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 29.780.061/0001-09.

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

Taxa Referencial ou TR: índice de atualização monetária dos depósitos de caderneta de poupança livre (pessoa física) - que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil.

Valor da Cessão: O valor de R\$ 245.000.000,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI a ser pago pela Emissora ao Cedente para aquisição da CCI, nos termos do Contrato de Cessão.

Valor de Recompra: Tem o significado que lhe é atribuído no item 6.3 do Contrato de Cessão.

Valor Nominal Unitário dos CRI: Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão dos CRI.

Vencimento Antecipado: conforme hipóteses previstas na Cláusula Quarta do Contrato Imobiliário.

Para fins deste Termo, as expressões acima somente terão os significados ora definidos quando grafadas em maiúsculo.

As expressões não definidas neste Termo de Securitização encontram-se definidas ou identificadas na Lei nº 9.514, na Instrução CVM nº 414 e na Lei nº 10.931, e suas alterações posteriores, e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Securitização é de R\$ 245.000.000,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI.

2.1.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo, encontram-se representados integralmente pela CCI, que foi emitida sem garantia real imobiliária.

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

2.2. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo, tais como identificação do Devedor e da São Carlos, valor dos Créditos Imobiliários e sua forma de pagamento, Imóveis a que estão vinculados estão perfeitamente descritas e individualizadas na Cláusula Quarta abaixo.

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

2.3.1. Os Créditos Imobiliários referentes ao montante que será pago a prazo pelo Devedor referente à aquisição dos Imóveis objeto do Contrato Imobiliário será no valor de R\$ 245.000.000,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões de reais) na Data de Emissão dos CRI. O referido valor será devido em 145 (cento e quarenta e cinco) parcelas mensais e consecutivas (“Parcelas Devidas do Preço de Aquisição”), compostas de juros e amortização de principal, cujo valor correspondente à amortização de principal em cada parcela em 10 de outubro de 2013 encontra-se descrito no Anexo II ao Contrato Imobiliário, a serem

[Handwritten marks: a stylized 'B' and a squiggly line]

[Handwritten mark: a stylized 'X']

devidas todo 5º (quinto) Dia Útil de cada mês corrente, vencendo-se a primeira parcela em 06 de dezembro de 2013 (inclusive) e a última parcela em 05 de dezembro de 2025 (inclusive), conforme as datas informadas na coluna "Datas de Pagamento do CCV" da tabela constante do Anexo II ao Contrato Imobiliário. Sobre o saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição incidirá remuneração composta por (a) atualização monetária da variação percentual acumulada do índice de atualização monetária dos depósitos de caderneta de poupança livre (pessoa física) – que atualmente utiliza-se da Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil ("Taxa Referencial" ou "TR"), que ocorrerá mensalmente a partir de 08 de novembro de 2013 ("Data do Início da Correção"), cuja data de aniversário será todo dia 8 de cada mês, conforme as datas informadas na coluna "Datas de Aniversário da TR" da tabela constante do Anexo II ao Contrato Imobiliário; e (b) juros remuneratórios à taxa incidente sobre os depósitos de poupança, atualmente calculados conforme descrito no inciso II do artigo 12 da lei nº 8.177, de 1 de março de 1991 ou conforme venha a ser alterada ou substituída, acrescida de um prêmio de 3,1580% ao ano, a partir de 18 de outubro de 2013, capitalizada mensalmente na base 30 / 360 dias; calculado de acordo com as fórmulas contidas no Anexo II do Contrato Imobiliário.

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

2.5. Caberá à Emissora a cobrança dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis de Locação. Caso ocorra atraso no pagamento dos Créditos Imobiliários, a Emissora poderá no tempo e modo assinalados nos Documentos da Operação, executar as Garantias.

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

CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

3.1. Os CRI emitidos pela Emissora, nos termos deste Termo, são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DO CRI E SUA NEGOCIAÇÃO

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI são emitidos os CRI que integram a 332ª Série da 1ª Emissão e que possuem as seguintes características:

- A – Valor Total da Emissão** R\$ 245.000.000,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI.
- B – Quantidade** Serão emitidos 245 (duzentos e quarenta e cinco) certificados com valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) na Data de Emissão dos CRI.
- C – Data e Local da Emissão** para todos os efeitos legais, a data de emissão do CRI é o dia 18 de outubro de 2013, em São Paulo.
- D – Prazo** Período compreendido entre 08 de dezembro de 2013 e 7 de dezembro de 2025.
- E – Vencimento Final** para todos os efeitos legais, a data de vencimento do CRI é o dia 07 de dezembro de 2025.
- F – Forma de Pagamento** em 145 (cento e quarenta e cinco) parcelas mensais e consecutivas, referentes ao pagamento de juros e de amortização de principal, vencendo-se a primeira parcela (i) a título de juros em 08 de dezembro de 2013 (inclusive) e a última parcela em 07 de dezembro de 2025 (inclusive), (ii) a título de amortização de principal em 8 de dezembro de 2013 (inclusive) e a última parcela em 7 de dezembro de 2025 (inclusive), conforme as datas de vencimento e os valores das parcelas descritos no Anexo VI do presente Termo de Securitização.
- G – Remuneração (atualização e juros)** A remuneração dos CRI, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI desde a Data de Emissão dos CRI, é composta por (i) atualização monetária da variação percentual acumulada da TR, que ocorrerá mensalmente a partir da Data de Emissão dos CRI, cuja data de aniversário será todo dia 8 de cada mês; e (ii) juros remuneratórios à taxa atualmente correspondente a 9,3280% ao ano, na base exponencial de 30 (trinta) por 360 (trezentos e sessenta) dias, composta pela (a) remuneração adicional, divulgada pelo Banco Central do Brasil, mensal aplicável aos depósitos de poupança para a data de pagamento do Contrato Imobiliário, convertida em taxa anual, acrescida de

(b) um prêmio de 3,1580%, calculado de acordo com as fórmulas do item 4.2 abaixo. A taxa de juros pode variar ao longo do período conforme a variação do item (b). Os juros dos CRI e a amortização de principal dos CRI atualizada serão pagos conforme o cronograma de pagamentos constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização.

H – Garantias

i. Instituição do Patrimônio Separado mediante o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado;

ii. Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação;

iii. Coobrigação;

iv. Alienação Fiduciária, ressalvado que esta poderá ser distratada e substituída pela Hipoteca, caso ocorram as hipóteses previstas nas Cláusulas 5.1.1 e 5.1.2. do Contrato de Cessão e conforme modelo que consta do Anexo III do Contrato de Cessão; e

v. Cessão Fiduciária LCI.

4.2. Cálculo do saldo devedor dos CRI atualizado, juros dos CRI incidentes sobre o saldo devedor dos CRI atualizado, amortização de principal dos CRI atualizada e parcela bruta dos CRI.

4.2.1. Atualização do Saldo Devedor dos CRI:

$$SDa = SDmant \times C$$

Onde,

SDa = Saldo Devedor dos CRI atualizado, calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

SDmant = Saldo Devedor dos CRI na Data de Emissão dos CRI, na última data de incorporação de juros dos CRI (se houver) ou na última data de amortização de principal dos CRI, calculada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

Onde,

n = Número total de TR's consideradas entre a Data de Emissão dos CRI (exclusive), para o primeiro período, ou, nos períodos subsequentes, a última data de pagamento do Contrato Imobiliário (exclusive), conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento do CCV" da tabela constante do Anexo VI deste Termo de Securitização ("Datas de Pagamento do Contrato Imobiliário"), e a data de cálculo (inclusive), sendo "n" um número inteiro.

TR_k = Taxas Referenciais (TR's) referentes às Datas de Aniversários da TR, divulgadas pelo Banco Central do Brasil. Sendo certo que a TR_k do primeiro período será aquela vigente no período compreendido entre os dias 08 de outubro de 2013 e 08 de novembro de 2013.

dup = Número de Dias Úteis entre a Data de Emissão dos CRI (exclusive), para o primeiro período, ou, nos períodos subsequentes, a última Data de Pagamento do Contrato Imobiliário (exclusive), conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento do CCV" da tabela constante do Anexo VI deste Termo de Securitização, e a data de cálculo (inclusive), sendo "dup" um número inteiro.

dut = Número de Dias Úteis do período de vigência da TR_k.

4.2.2. Juros dos CRI incidentes sobre o Saldo Devedor dos CRI atualizado

J_i = S_{Da} x (Fator de Juros - 1)

Onde,

J_i = Valor unitário da i-ésima taxa de juros acumuladas no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

S_{Da} = Conforme definido anteriormente.

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

$$\text{Fator de Juros} = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde,

i = Taxa de juros atualmente correspondente a 9,3258% na base exponencial de 30 (trinta) por 360 (trezentos e sessenta) dias, composta pela (i) remuneração adicional, divulgada pelo Banco Central do Brasil, mensal aplicável aos depósitos de poupança para a data de pagamento do Contrato Imobiliário, convertida em taxa anual, e (ii) um prêmio de 3,1580%. A taxa de juros pode variar ao longo do período conforme a variação do item (i).

dcp = Número de dias entre a Data de Emissão dos CRI (exclusive) ou a última Data de Pagamento do Contrato Imobiliário (exclusive), conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento do CCV" da tabela constante do Anexo VI deste Termo de Securitização, e a data de cálculo (inclusive).

dct = Número de dias corridos entre o ou último vencimento de juros e próximo vencimento de juros, salvo pelo primeiro período de apuração de juros, onde este valor será definido como 29 (vinte e nove) dias.

Exemplo:

- 1) Remuneração adicional mensal aplicável a poupança naquele período convertida em taxa anual $(1+0,5\%)^{(360/30)}-1= 6,1678\%$
- 2) Taxa anual efetiva $9,3258\% = 6,1678\% + 3,158\%$ (Remuneração adicional anual da poupança acrescida de um prêmio de 3,158%)

A data de cálculo deverá ser sempre defasada de 2 (dois) Dias Úteis em relação à data efetiva de pagamento dos CRI, exceto até 1 (um) Dia Útil da Data de Emissão dos CRI.

4.2.3. Amortização de Principal dos CRI atualizada

$$A_{ai} = S_{Da} \times T_{ai}$$

Onde,

A_{ai} = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização de principal dos CRI atualizada, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

S_{Da} = Conforme definido anteriormente.

T_{ai} = Percentual da taxa da i-ésima parcela de amortização de principal dos CRI atualizada, informada com 11 (onze) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização – T_{ai}" da tabela constante do Anexo VI ao presente Termo de Securitização.

4.2.4. Parcela Bruta dos CRI

$$P_i = A_{ai} + J_i$$

Onde,

P_i = Valor da i-ésima parcela bruta dos CRI.

A_{ai} = Conforme definido anteriormente.

J_i = Conforme definido anteriormente.

4.2.5. Fica certo e acordado que sempre se dará 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, após as Datas de Pagamento do Contrato Imobiliário, conforme as datas na coluna "Datas de Pagamento do CCV" da tabela constante do Anexo VI deste Termo de Securitização. O referido descasamento acarretará para os Titulares de CRI em remuneração efetiva de aproximadamente a remuneração aplicável aos depósitos de poupança acrescido de um prêmio de 3,1396% ao ano, exponencial base 360 (trezentos e sessenta) dias, atualizada monetariamente pelo mesmo critério dos Créditos Imobiliários..

4.2.6. Se a TR for extinta ou deixar de ser o índice aplicável aos depósitos de poupança, sobre o saldo devedor dos CRI atualizado passará a 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.

4.2.7. Caso haja a adoção de índice substitutivo, fica desde já certo e ajustado que o saldo devedor dos CRI atualizado 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.

4.2.8. Na hipótese prevista no parágrafo acima, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respectivo vencimento, as partes utilizarão, provisoriamente, para atualização monetária, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações de quaisquer diferenças na próxima parcela devida desde que divulgado o novo índice.

4.2.9. A taxa de juros dos CRI incidentes sobre o saldo devedor dos CRI atualizado será alterada sempre que houver elevação na taxa de juros (cupom da remuneração) incidente sobre os depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que eleve a referida taxa de juros (cupom da remuneração) a

patamar acima de 6,17% (seis inteiros e dezessete centésimos por cento) ao ano, nos mesmos números de pontos percentuais correspondentes à elevação da taxa de juros (cupom da remuneração).

4.2.10. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária ou não-pecuniária pela Emissora, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até (i) o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, e/ou, (ii) o dia imediatamente subsequente em que a CETIP esteja em funcionamento, desde que seja um Dia Útil, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na CETIP.

4.3. Das despesas de responsabilidade:

4.3.1. do Devedor:

- (i) remuneração do Coordenador Líder;
- (ii) as despesas decorrentes da convocação e realização das assembleias, observado o disposto no item 4.5 deste Termo;
- (iii) custos flats e recorrentes pagos, diretamente ou indiretamente, à Instituição Custodiante, ao Agente Fiduciário e à Securitizadora; e
- (iv) despesas com os registros necessários nos termos dos Documentos da Operação.

4.3.2. do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis de Locação, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários, das Garantias e dos recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado;
- (iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais; e
- (iv) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI.

4.3.3. da Securitizadora: as despesas com o Agente Escriturador e com o Banco Liquidante, bem como as despesas com a abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado.

4.4. Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado: os pagamentos serão realizados de acordo com o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos descritos adiante, em relação ao balanço original da emissão, que corresponde à soma dos valores e direitos integrantes do Patrimônio Separado no momento de sua instituição pela Emissora, na medida da disponibilidade de caixa do Patrimônio Separado em razão dos pagamentos efetuados pelo Devedor, pelas Locações e/ou pela Vendedora.

4.5. O fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos obedecerá a seguinte ordem:

4.5.1. Mensalmente para realização dos pagamentos ordinários. Hipótese em que os recursos do Patrimônio Separado não poderão ser investidos:

- (i) pagamento dos juros dos CRI, relativo ao respectivo mês de pagamento;
- (ii) pagamento de amortização de principal dos CRI, relativo ao respectivo mês de pagamento;
- (iii) pagamento das despesas do CRI (caso não haja recursos suficientes, o Comprador deverá pagar as despesas recorrentes diretamente à Securitizadora); e
- (iv) devolução ao Devedor de eventuais valores sobrejacentes por conta da Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação.

4.5.2. Nos casos de declaração de Vencimento Antecipado, de pagamento da Multa Indenizatória do Valor de Recompra ou de eventual indenização à Emissora nos termos do Código Civil:

- (i) pagamento das despesas recorrentes do Patrimônio Separado;
- (ii) pagamento dos juros dos CRI, relativo ao respectivo mês de pagamento; e
- (iii) pagamento integral de amortização de principal dos CRI atualizado.

4.6. Do Resgate Antecipado: à Emissora é permitido a qualquer momento, promover o resgate antecipado integral dos CRI vinculados ao presente Termo, desde que: (i) em comum acordo com os Titulares de CRI e respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias; e (ii) alcance indistinta e proporcionalmente os CRI ao seu valor unitário na data do evento.

Adicionalmente, caso haja resolução do Contrato Imobiliário, nos termos da Cláusula Décima Primeira do Contrato Imobiliário, a Emissora deverá promover o resgate antecipado integral dos CRI utilizando-se dos recursos oriundos do Valor de Recompra.

4.7. Da Amortização Extraordinária: a Emissora promoverá a amortização extraordinária antecipada, total ou parcial, dos CRI vinculados a este Termo de Securitização nas seguintes hipóteses: (i) caso o Devedor opte pelo Pagamento Antecipado Facultativo, conforme definido no item 4.7.1 abaixo; (ii) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação dos Imóveis; (iii) no caso da declaração de Vencimento Antecipado; e (iv) no caso de pagamento da Multa Indenizatória, do Valor de Recompra (conforme definidos na Cláusula Sexta do Contrato de Cessão) e de eventual indenização à Emissora nos termos do Código Civil. Nestas hipóteses, a amortização obedecerá à ordem e demais condições estabelecidas neste Termo, e deverá ser comunicada ao Agente Fiduciário, sendo que tal amortização será realizada indistinta e proporcionalmente ao valor unitário dos CRI na data do evento. A amortização extraordinária independe da anuência do(s) Investidor(es).

4.7.1. Após o 36 (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Emissão dos CRI, o Devedor poderá a qualquer tempo, mediante notificação à Securitizadora, com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência da data pretendida para o pagamento antecipado facultativo ("Data do Pagamento Antecipado"), realizar o pagamento antecipado facultativo parcial ou integral dos Créditos Imobiliários pelo montante necessário à liquidação da totalidade do saldo devedor atualizado dos Créditos Imobiliários, apurado na data do seu efetivo pagamento e calculado na forma e nas condições estabelecidas no Anexo II ao Contrato Imobiliário. O pagamento será realizado sem nenhum acréscimo desde que a liquidação antecipada seja efetuada com recursos provenientes de capitalização ou venda do imóvel. Referido pagamento antecipado será acrescido de *penalty fee flat* incidente sobre o montante de tal saldo devedor de 1,0% ao ano pelo prazo médio remanescente do CRI, conforme fórmula abaixo caso os recursos para realização de tal pagamento não sejam decorrentes das fontes de recurso mencionadas acima ("Valor de Pagamento Antecipado").

$$\text{Penalty Fee Flat} = \text{SDa} \times \left[(1 + 1\%)^{\left(\frac{\text{Pzo Médio}}{360} \right)} - 1 \right]$$

SDa = Conforme definido no Contrato Imobiliário.

Pzo Médio = Conforme definido no item 4.7.1.1 abaixo.

4.7.1.1. Para fins desta Cláusula 4.7.1, considera-se prazo médio remanescente o prazo acumulado em dias corridos entre a data de cálculo e cada data de amortização de principal remanescente dos Créditos Imobiliários atualizado ponderado pelo seu respectivo fluxo de amortização de principal remanescente dos Créditos Imobiliários atualizado dividido pela somatória do fluxo de amortização de principal remanescente dos Créditos Imobiliários atualizado.

4.7.1.2. Caso o Devedor não notifique a Securitizadora com antecedência de, no mínimo, 90 (noventa) dias da Data do Pagamento Antecipado ou caso a notificação seja feita em prazo inferior, sobre o Valor de Pagamento Antecipado será acrescido multa de 2,0% (dois por cento) *flat* sobre o Valor de Pagamento Antecipado.

4.7.1.3. A Securitizadora será o responsável pelo cálculo do Valor de Pagamento Antecipado mencionado neste item 4.7.1.

4.7.1.4. Na ocorrência da hipótese prevista nos itens 4.2.6 e/ou 4.2.9 acima, o Devedor poderá realizar o referido pagamento antecipado sem observância do período de *lock-up* e sem a necessidade de efetuar o pagamento da *penalty fee flat*, observado o prazo de notificação de pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência, sob pena e acréscimo da multa, previstos no item 4.7.1.2 acima.

4.7.1.5. Caso seja realizado um pagamento antecipado parcial, o número de parcelas indicado na Cláusula 2.3.1 acima permanecerá o mesmo, sendo que o Valor de Pagamento Antecipado efetivamente pago será deduzido proporcionalmente do valor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição.

4.8. Todas as multas e encargos devidos pelo Devedor e/ou pela Vendedora à Emissora, na hipótese de amortização extraordinária ou resgate antecipado serão repassados integralmente aos Titulares de CRI.

4.9. Distribuição do CRI: os CRI serão registrados para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na CETIP e serão distribuídos no mercado primário pelo Coordenador Líder (instituição integrante do sistema de distribuição de valores imobiliários), sob regime de garantia firme de colocação.

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

§1º do Código ANBIMA, e a Emissão será registrada na ANBIMA tão somente para fins de *ranking*.

4.9.2. A Emissão é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM nº 476 e do artigo 109 da Instrução CVM nº 409, observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da Instrução CVM nº 409 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

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

4.9.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo o Investidor, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que está ciente que: (a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476. Ademais, os Investidores deverão fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando sua condição de investidor qualificado, nos termos da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.

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

4.10. Preço de Integralização dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI, com acréscimo de atualização monetária dos CRI e juros remuneratórios dos CRI, reduzido de eventuais amortizações de principal dos CRI, desde a Data de Emissão dos CRI até a data de integralização dos CRI. Não obstante, os CRI poderão ser subscritos com ágio ou deságio sobre o Valor Unitário dos CRI. O deságio fica limitado ao valor que será pago pela aquisição dos Créditos Imobiliários, não havendo, portanto, nenhum impacto relevante nas demonstrações financeiras da Emissora.

4.11. Formalização do Termo: a formalização do Termo de Securitização se efetivará após o registro deste contrato junto à Instituição Custodiante, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931, nos termos do item 7.1.1 abaixo.

4.12. Publicações: as publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Investidores serão efetuadas no jornal "O Dia" em circulação no Estado de

São Paulo, podendo a Emissora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, alterar referido veículo, por meio de aditamento ao presente Termo.

CLÁUSULA QUINTA – FATORES DE RISCO

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

5.1. Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico

a. Inflação

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

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças na política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência.

b. Política Monetária

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

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do

capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência.

c. Ambiente Macroeconômico Internacional

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

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

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes, os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos. Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente, como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRI.

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

a. Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária

A securitização de Créditos Imobiliários é uma operação recente no Brasil. A lei nº 9.514, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos do Devedor, da Coobrigada, da Vendedora e da Emissora.

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

b. Credores Privilegiados (MP 2.158-35)

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

Apesar de a Emissora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado por meio do Termo, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Emissora, eventualmente venham a ter, poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, da CCI, das Garantias e dos recursos oriundos da Conta do Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral do saldo devedor dos CRI atualizado após o pagamento das obrigações da Emissora.

5.3. Fatores Relativos aos Créditos Imobiliários

a. Risco de Resgate Antecipado e de Amortização Extraordinária

Os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou vencimento antecipado. A ocorrência destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI, bem como diminuir a expectativa de remuneração a longo prazo dos Investidores.

b. Risco de Vacância de um ou mais Imóveis ou Imóveis Torre Almirante

Considerando que a Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação garante o pagamento dos Créditos Imobiliários que constituem lastro dos CRI, a vacância

de um ou mais Imóveis ou Imóveis Torre Almirante, poderá afetar a garantia consistente da Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação e, por conseguinte, a sua capacidade de honrar o pagamento dos Créditos Imobiliários.

c. Inadimplência do Devedor

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo Devedor dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos, conforme previsto neste Termo, depende do recebimento das quantias devidas em função do Contrato Imobiliário, em tempo hábil para o pagamento dos valores dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

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

Nos termos da Lei 8.245, de 18 de outubro de 1991, a cada três anos os locatários poderão pleitear a revisão judicial do valor do aluguel para adequá-lo ao valor de mercado. Caso os aluguéis tenham seus revisados de maneira que sejam diminuídos, haverá uma redução do fluxo da Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação, o que poderá afetar, total ou parcialmente, a capacidade de pagamento das obrigações sob os CRI.

e. Risco Relacionado aos Seguros dos Imóveis

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

f. Risco de Insuficiência de recursos para pagamento dos CRI em função da Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação

Caso o Devedor não honre o pagamento dos Créditos Imobiliários e as rendas advindas da locação dos Imóveis e dos Imóveis Torre Almirante sejam

insuficientes para o pagamento dos CRI, em virtude do nível de inadimplência dos locatários, ou mesmo se ocorrer algum fato que impeça o funcionamento dos Imóveis e/ou dos Imóveis Torre Almirante, pode não haver recursos financeiros suficientes para pagamento dos CRI, caso o Devedor não aporte outros recursos para pagamento dos Créditos Imobiliários, causando impacto negativo no pagamento da remuneração dos CRI.

g. Risco de Crédito do Devedor

O Devedor pode não ter recursos suficientes para o pagamento dos Créditos Imobiliários em decorrência de fatores internos e/ou externos a ele e, consequentemente, causando impacto negativo aos investidores.

h. Risco de Crédito da Vendedora e da Coobrigada

A Vendedora pode não ter recursos suficientes para o pagamento da Multa Indenizatória, do Valor de Recompra e de eventual indenização devida à Emissora nos termos do Código Civil, caso estas venham a ser exigidas, em decorrência de fatores internos e/ou externos a ele e, consequentemente, causando impacto negativo aos investidores.

5.4. Fatores relativos à Emissão dos CRI

a. Alteração da Legislação Tributária

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

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

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

Ⓟ

M

✗

b. Baixa Liquidez dos CRI no Mercado Secundário

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

c. Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria

A auditoria realizada no âmbito da presente oferta teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Vendedora. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor.

5.5. Fatores Relativos aos Locatários

a. Risco de Crédito dos Locatários

Uma vez que os CRI têm as rendas locatícias dos Imóveis e dos Imóveis Torre Almirante cedidas fiduciariamente como garantia de pagamento do Crédito Imobiliário, existe a possibilidade de um dos locatários deixar de arcar com as obrigações assumidas nos contratos de locação, em decorrência de fatores internos e/ou externos a elas, o que poderá afetar a garantia prestada aos CRI e, conseqüentemente, causando impacto negativo no pagamento da remuneração dos CRI.

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

a. Risco de Desapropriação dos Imóveis

Eventualmente os Imóveis poderão ser objeto de desapropriação por parte da municipalidade. Nesta hipótese ocorrerá o vencimento antecipado do Contrato Imobiliário e os recursos decorrentes da expropriação serão de direito da Securitizadora, sendo pagos diretamente a esta em conta a ser indicada ou sendo repassados, conforme o caso. Assim, caso o Devedor não tenha recursos suficientes para liquidar o saldo devedor dos Contratos Imobiliários atualizado ou não repasse os valores recebidos em razão da expropriação, os CRI somente poderão ser amortizados na proporcionalidade do pagamento realizado pelo Devedor, até a efetivação de sua liquidação total.

b. Risco Decorrente da Destruição dos Imóveis

Caso os Imóveis sejam objeto de alguma catástrofe como incêndio, alagamento, ou outro fator que constitua impedimento às locatárias de exercer suas atividades, apesar da existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente até que os Imóveis estejam em condições para as locatárias exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis podem ser prejudicadas e conseqüentemente afetar a garantia dos CRI e, conseqüentemente, causando impacto negativo no pagamento da remuneração dos CRI. Os eventos referidos neste item "b" ensejarão o vencimento antecipado de todas as Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizadas remanescentes, nos termos da Cláusula Quarta do Contrato Imobiliário. Nesse sentido, todo e qualquer valor referente ao sinistro decorrente, mas sem se limitar, as citadas catástrofes, serão pagos diretamente à Securitizadora, em conta corrente indicada por esta.

5.7. Fatores relativos às Garantias

a. Risco de não Constituição de Garantias

As Garantias ainda não se encontram totalmente constituídas, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, tendo em vista que os seus respectivos instrumentos, apesar de devidamente celebrados, ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes nos termos ali previstos, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais dessas Garantias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais. Adicionalmente, a eficácia da Cessão Fiduciária dos Recebíveis Torre Almirante esta condicionada, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à verificação da liberação da cessão fiduciária constituída sobre os Recebíveis Torre Almirante nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação. Desta forma, caso haja a integralização dos CRI sem que haja a devida formalização destas Garantias, os investidores assumirão tal risco e terão ciência que eventual excussão destas Garantias pode vir a ser inviabilizada por esta falta de formalização das Garantias. Além disso, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação prevê a obrigação de atualizar as informações referentes aos contratos de locação constantes do Anexo II ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação, no prazo de 15 (quinze) dias a contar da ocorrência de uma inclusão, alteração ou substituição dos contratos de locação mediante celebração de aditamento nos termos da minuta constante do Anexo IV ao referido contrato. A cessão fiduciária sobre os novos contratos de locação dos Imóveis e dos Imóveis Torre Almirante somente será constituída mediante a celebração do referido aditamento e registro nos Cartórios de Registros de Títulos e Documentos

competentes, o que poderia impactar negativamente a excussão da referida garantia.

b. Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco

Os CRI, bem como a presente Emissão não foram objeto de classificação de risco, de modo que os Titulares dos CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais Investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Emissão e na aquisição dos CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

c. Risco Relativo à Existência de Inclusão de Cláusula de Vigência nos Contratos de Locação em Caso de Alienação

Conforme permitido pelo Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação, o Devedor poderá locar os Imóveis para terceiros durante o prazo dos CRI, sendo que não é possível aferir neste momento se as locações terão cláusula de vigência em caso de alienação, o que, se existir, poderá impactar negativamente a excussão da garantia diante da necessidade de se respeitar a vigência da locação, não obstante a venda dos Imóveis em leilão nos termos da Lei nº 9.514/97.

d. Risco de Alienação Fiduciária sobre Diversas Matrículas Imobiliárias

A Alienação Fiduciária será constituída sobre diversas matrículas imobiliárias. Sendo assim, em caso de excussão de apenas uma ou algumas das matrículas imobiliárias, existe o risco de a Emissora, na qualidade de fiduciária, ser obrigada a dar quitação da Obrigação Garantida do Contrato Imobiliário no valor atribuído à totalidade das matrículas imobiliárias dadas em garantia, por força do disposto na legislação aplicável.

e. Risco de Insuficiência de recursos para pagamento dos CRI em Razão da Inexistência dos Créditos Imobiliários

Nos termos do Contrato de Cessão, a Cedente responde pela existência ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários, obrigando-se a pagar a Multa Indenizatória caso os Créditos Imobiliários deixem de existir. Caso o valor da Multa Indenizatória devida pela Cedente, com base em decisão transitada em julgado, não seja pago ou seja inferior ao saldo devedor das Parcelas Devidas do Preço de Aquisição atualizado, os CRI podem vir a não ser pagos integralmente.

f. Risco de Ocorrência de Eventos não Cobertos pelas Garantias

Caso a validade do Contrato Imobiliário seja contestada, por exemplo, por credores de antecessores ou hipóteses correlatas, os Créditos Imobiliários poderão deixar de existir. Nestes casos, a Securitizadora poderá apenas pleitear o pagamento de Multa Indenizatória, conforme previsto na Cláusula 6.2. do Contrato de Cessão. A Multa Indenizatória não é garantida pela Alienação Fiduciária e pela a Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação, sendo garantida tão somente pela Coobrigação.

CLAUSULA SEXTA – CLASSIFICAÇÃO DO RISCO

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

CLÁUSULA SÉTIMA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

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

7.1.1. O regime fiduciário instituído neste Termo de Securitização será efetivado mediante o registro deste Termo, conforme modelo constante do Anexo II a este Termo de Securitização, na Instituição Custodiante, das CCI, nos termos previstos no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

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

7.3. Os Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado sob regime fiduciário somente responderão pelas obrigações inerentes ao Patrimônio Separado, conforme previsto neste Termo.

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

Handwritten signatures and marks: a circled 'A' at the top right, a large stylized signature 'Mh' in the middle right, and a large 'X' mark at the bottom right.

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

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

8.1. Incumbe à Emissora gerir os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização por si ou por seus prepostos, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.

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

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

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

8.3. Sempre que solicitado pelos Titulares de CRI, por escrito e com prazo de antecedência de 20 (vinte) Dias Úteis, ou em menor prazo, de forma a possibilitar o atendimento de exigência legal ou de qualquer autoridade competente nesse sentido, o Agente Fiduciário lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. Os Titulares de CRI deverão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá mensalmente da Emissora.

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

CLÁUSULA NONA – SUBSTITUIÇÃO E MODIFICAÇÕES

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

A

M

V

CLAUSULA DÉCIMA – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

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

10.2. O Agente Fiduciário ora nomeado declara expressamente:

- (a) aceitar integralmente o presente Termo, com todas as suas cláusulas e condições;
- (b) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função.
- (c) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social, e que não possui nenhuma incompatibilidade e restrições para exercer o cargo, nos termos do artigo 10 da Instrução CVM nº 28;
- (d) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo, ressalvadas as Garantias que não estão constituídas e exequíveis na Data de Emissão dos CRI. Os prazos para os registros dos contratos das Garantias estão previstos nos Documentos da Operação. Nesse sentido, o Agente Fiduciário declara que (i) com base nos contratos de locação relativos aos respectivos Recebíveis de Locação, a Cessão Fiduciária de Recebíveis de Locação não é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na Data de Emissão dos CRI; (ii) com base no valor ajustado entre as partes do Contrato de Alienação Fiduciária, a Alienação Fiduciária representa, na Data da Emissão dos CRI, R\$ 245.000.000,00 (duzentos e quarenta e cinco milhões de reais) sendo suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI na referida data; (iii) com base na LCI de titularidade do Fundo, os recebíveis representados pela Cessão Fiduciária LCI são insuficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na Data de Emissão dos CRI; (iv) o balanço da São Carlos foi devidamente apresentado; e
- (e) que tomou todas as cautelas e agiu com elevado padrão de diligência para assegurar que as informações prestadas pelo Coordenador Líder ao mercado durante a presente oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, nos termos do item 15 do Anexo II da Instrução CVM nº 414.

10.3. O Agente Fiduciário deverá exercer suas funções de acordo com este Termo de Securitização e com o Contrato de Prestação de Serviços de Agente

Fiduciário na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, firmado em 05 de dezembro de 2000 e rerratificado em 21 de março de 2011 (sendo que tanto o referido contrato quanto sua rerratificação foram registrados no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital de São Paulo), devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

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

- (a) uma parcela de R\$ 5.356,55 (cinco mil, trezentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos) paga 2 (dois) Dias Úteis após a assinatura do Termo;
- (b) parcelas semestrais de R\$ 5.356,55 (cinco mil, trezentos e cinquenta e seis reais e cinquenta e cinco centavos), sendo a primeira parcela paga antecipadamente em até 2 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização e as seguintes nos semestres subsequentes todo 5º (quinto) Dia Útil. A data base do valor acima é o mês de setembro de 2013. As remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas atraso;
- (c) as parcelas referidas do item "b" acima serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro-rata die* se necessário;
- (d) as remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso, desde que incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI, inclusive deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Emissora. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outras, ou assessoria legal à Emissora ou aos Titulares de CRI, sendo que tais despesas com especialistas

Handwritten marks: a stylized 'A' at the top right, a signature 'M' in the middle right, and a checkmark 'X' at the bottom right.

deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Emissora;

- (e) no caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares de CRI, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Investidores deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representantes da comunhão dos Investidores, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento do CRI desta por um período de 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência; e
- (f) as remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS, PIS, COFINS e CSLL e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.5. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além dos deveres previstos em lei ou em ato normativo da CVM, e observando o disposto do contrato mencionado na Cláusula 10.3, acima, celebrado com o Agente Fiduciário:

- (a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de 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) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado; caso a Emissora não o faça;
- (c) exercer a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo de Securitização, na hipótese de: (i) insolvência da Emissora; (ii) descumprimento pela Emissora de toda

Handwritten marks: a circled 'A' at the top right, a signature 'M' in the middle right, and a large 'X' at the bottom right.

e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 (sessenta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico no Termo, hipótese em que tal prazo prevalecerá, e; (iii) o não pagamento pela Emissora, das obrigações, juros e remuneração dos CRI, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo;

- (d) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (e) convocar assembleia geral dos Titulares de CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- (f) no caso de renúncia de suas funções em virtude de superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções no prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer a Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- (h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo, no CRI e demais documentos entregues pela Emissora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários, do Contrato de Cessão, das Garantias e deste Termo, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou galhas de que tenha conhecimento;
- (i) na forma prevista no artigo 12, inciso IX da Instrução CVM nº 28, verificar a regularidade de constituição das Garantias bem como o seu valor e exequibilidade da seguinte forma:
 - (i.1) acompanhar mensalmente, por meio de gestões junto à Emissora, diretamente ou por meio de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos Créditos Imobiliários, sua realização, especialmente quanto ao nível de inadimplência dos Devedores, bem como o andamento detalhado de seu fluxo;
 - (j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada aos Titulares de CRI, auditoria extraordinária na Emissora, que será realizada às expensas do Patrimônio Separado;

- (k) elaborar anualmente o relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Titulares de CRI, na sede da Emissora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - (k.1) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo;
 - (k.2) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, o CRI vencer antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no presente Termo;
 - (k.3) cumprimento das obrigações assumidas pela Emissora nos termos deste Termo de Securitização e do CRI.
- (l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
- (m) cientificar os Investidores e no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Emissora;
- (n) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto Regime Fiduciário, que servirá para baixa, na Instituição Custodiante, nos Créditos Imobiliários, das Garantias, bem como do desbloqueio da CCI junto da CETIP;
- (o) acompanhar o pagamento, pela Emissora, do CRI, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, por meio do envio de relatórios mensais pela Emissora;
- (p) acompanhar e analisar a indicação de prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração dos Créditos Imobiliários. A contratação de tais prestadores de serviços pela Emissora estará sujeita à anuência do Agente Fiduciário. Os Titulares de CRI serão comunicados da substituição do prestador de serviços; e
- (q) conferir o cálculo do Valor Nominal Unitário dos CRI, realizado pela Securitizadora, disponibilizando-o diariamente aos Titulares de CRI através da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores.

Handwritten marks: a star-like symbol, a signature, and a checkmark.

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

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

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

- (a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembleia dos Titulares de CRI para a escolha do novo Agente Fiduciário;
- (b) a assembleia dos Titulares de CRI, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Titulares de CRI que representem no mínimo 10% (dez por cento) do CRI em Circulação, ou pela CVM;
- (c) se a convocação da assembleia não ocorrer até 20 (vinte) dias antes do termo final do prazo previsto na alínea "a" acima, caberá à Emissora convocá-la;
- (d) aos Titulares de CRI somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública do CRI, em assembleia de Titulares de CRI, especialmente convocada para esse fim;
- (e) a convocação da assembleia geral dos Titulares de CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo a primeira com antecedência de 20 (vinte) dias, no jornal "O Dia", de circulação na cidade de São Paulo, instalando-se a primeira convocação com a presença de Titulares de CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, somente sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria (50%+1) dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na assembleia;
- (f) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no artigo 4º da Instrução CVM nº 28;

- (g) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros;
- (h) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de assinatura do Presente Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total do CRI;
- (i) o Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante no contrato anteriormente mencionado fixada para o Agente Fiduciário substituído, caso a substituição não ocorra por motivo que possa ser atribuído ao próprio Agente Fiduciário;
- (j) o Agente Fiduciário substituído deverá comunicar imediatamente a substituição aos Titulares de CRI, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data em que for substituído, bem como por carta com aviso de recebimento a cada detentor de CRI, às expensas da Emissora.

10.9. As publicações descritas nas alíneas “e” e “j” acima serão efetuadas no jornal “O Dia”, podendo a Emissora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, alterar o referido veículo. Tal alteração será objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e será objeto de avaliação pelos Titulares de CRI.

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

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

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

CLAUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

11.1. Compete à Instituição Custodiante:

INSTRUMENTO: TERMOSECCRI
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): CF1BAFF3-F82F-4376-A52A-2B42FADC6830
IBBA_CRI_TERMOS_SECURITIZAÇÃO/SÉRIE332
_BRAZILIANSECURITIESCRIBANCOREALTORREALMIRA_ID104275

- (i) verificar a regularidade da emissão da CCI, analisando a Escritura de Emissão de CCI;
- (ii) manter sob a custódia a Escritura de Emissão de CCI durante a vigência do contrato de custódia celebrado entre a Emissora com a Instituição Custodiante;
- (iii) manter o Termo de Securitização emitido pela Emissora sob sua custódia durante a vigência do contrato de custódia celebrado entre a Emissora com a Instituição Custodiante;
- (iv) realizar o registro da CCI junto à CETIP;
- (v) enviar a declaração à Emissora atestando que o Termo de Securitização e a CCI encontram-se devidamente registrados e custodiados nos termos da Lei nº 10.931 e da Instrução CVM nº 414 e legislações relacionadas, conforme modelo no Anexo II deste Termo.

11.2. A CCI será custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos da Lei nº 10.931, seguindo o seguinte roteiro:

- (i) é firmado o contrato de custódia celebrado entre a Emissora com a Instituição Custodiante;
- (ii) a Cedente emitirá a respectiva Escritura de Emissão de CCI e a entregará para custódia da Instituição Custodiante;
- (iii) a Instituição Custodiante verificará a regularidade da emissão da CCI e a levará à registro na CETIP;
- (iv) uma vez registrada escrituralmente a CCI na CETIP, a mesma será transferida ocorrendo a cessão dos Créditos Imobiliários para a Emissora;
- (v) uma vez comprovada pela Emissora a liquidação dos Créditos Imobiliários, a CCI é retirada pela Instituição Custodiante do sistema da CETIP, mediante emissão de termo de quitação, emitido pela Emissora, acompanhando pelo documento de identificação do credor da respectiva CCI, emitido pela CETIP e pela declaração do Custodiante, ratificando as informações da CETIP.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS ASSEMBLEIAS GERAIS

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

12.2. A Assembleia de Titulares de CRI poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora ou por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Deverá ser convocada assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de credor do Contrato Imobiliário, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos no Contrato Imobiliário, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente ao Devedor, à São Carlos e/ou à Vendedora. Contudo, na hipótese de verificação de um Vencimento Antecipado nos termos do Contrato Imobiliário, ou de um evento que demande o pagamento da Multa Indenizatória, do Valor de Recompra e de eventual indenização à Emissora nos termos do Código Civil, não será necessária a convocação de assembleia geral dos Titulares de CRI, devendo a Securitizadora tomar todas as providências necessárias a fim de cobrar integralmente o pagamento dos Créditos Imobiliários ou da Multa Indenizatória, do Valor de Recompra e de eventual indenização à Emissora nos termos do Código Civil, conforme o caso.

12.3.1. A assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 12.3 acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se ao Devedor, à São Carlos e/ou à Vendedora nos termos do Contrato Imobiliário, das Garantias e/ou do Contrato de Cessão.

12.3.2. Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe à Emissora sobre a orientação de voto definida, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

12.3.3. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado frente ao Devedor, à São Carlos e/ou à Vendedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

12.4. Aplicar-se-á à assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.5. A assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, metade (50%) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.6. Cada CRI corresponderá a um voto nas assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

12.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias de Titulares de CRI.

12.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.9. A presidência da assembleia de Titulares de CRI caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

12.10. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes.

12.11. As propostas de alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação (i) às datas de pagamento dos CRI; (ii) à atualização monetária dos CRI, aos juros dos CRI e à amortização de principal dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI, (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) a quaisquer alterações no Contrato imobiliário que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; (vi) a quaisquer alterações nas Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; (vii) às hipóteses de resgate antecipado e/ou de amortização extraordinária dos CRI; (viii) ao distrato do Contrato de Alienação Fiduciária e à constituição da Hipoteca nos termos das Cláusulas 9.1.1 e 9.1.2 do Contrato de Alienação Fiduciária e das Cláusulas 5.1.1 e 5.1.2. do Contrato de Cessão; e/ou (ix) quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da assembleia dos Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

12.12. As assembleias de Titulares de CRI serão realizadas no prazo de 15 (quinze) dias a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data de publicação do

edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia nos termos da primeira convocação.

12.13. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos Titulares de CRI a que comparecerem todos os Investidores, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

- (a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pelo Devedor, pela São Carlos e/ou pela Vendedora conforme estipulado no Contrato Imobiliário, no Contrato de Cessão e/ou nas Garantias; e
- (e) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo, não sanada em 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

13.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo

Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal assembleia deverá ser realizada no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da assembleia nos termos da primeira convocação.

13.3. Na assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 13.2 acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou a nomeação de outra instituição administradora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

13.3.1. A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

13.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários, de eventuais recursos oriundos da Conta Centralizadora e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários, eventuais recursos oriundos da Conta Centralizadora e as Garantias que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários, de eventuais recursos oriundos da Conta Centralizadora e das Garantias que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários, os eventuais recursos oriundos da Conta Centralizadora e as Garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO DESDOBRAMENTO DOS CRI

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

- (i) que a Emissora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- (ii) que não tenha ocorrido o inadimplemento financeiro perante os Titulares de CRI;
- (iii) que o desdobramento seja aprovado em assembleia geral por $\frac{3}{4}$ (três quartos) dos CRI em Circulação;
- (iv) que a presente emissão seja objeto de atualização do relatório de classificação de risco pela agência de *rating*, a cada período de 3 (três) meses, caso ocorra o desdobramento; e
- (v) que na forma do §2º do artigo 16 e do inciso III do §1º do artigo 5º, ambos da Instrução CVM nº 414, sejam arquivadas na CVM as demonstrações financeiras dos devedores ou coobrigados, caso estes ainda sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DAS DECLARAÇÕES DA EMISSORA

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

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

- (i) foram constituídos de acordo com os padrões e limites estabelecidos neste instrumento;
- (ii) a Emissora se responsabiliza pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições do Contrato de Cessão;
- (iii) os Créditos Imobiliários desta operação estão vinculados a imóveis construídos e com “habite-se” concedido pelo órgão administrativo competente. Os Imóveis atendem a todas as exigências administrativas aplicáveis, inclusive as relativas ao meio ambiente, na forma da legislação específica.

15.1.2. Quanto à Propriedade:

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

15.1.3. Quanto a esta operação de Securitização:

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

15.2. A Emissora, o Agente Fiduciário e o Coordenador Líder declaram, sob as penas da lei, que verificam e atestam a legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas neste Termo.

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

16.4. As partes concordam que o presente Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da (i) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, (ii) quando verificado erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo à Emissora, ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das partes e/ou da São Carlos, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros.

16.5. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que

se relacionam à Emissora, ao Devedor, à São Carlos, à Vendedora, às Garantias, aos Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários que lastreiam esta Emissão e aos próprios CRI. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, ante de tomar uma decisão de investimento.

16.6. Todas as notificações, aprovações, solicitações, avisos, pedidos, exigências ou demais comunicações em decorrência do presente Termo serão feitas por escrito ou por correio eletrônico e serão consideradas validamente recebidas quando entregues pessoalmente, enviadas por carta com aviso de recebimento ou comprovado o envio do correio eletrônico, conforme o caso, endereçados como segue:

Se para a Emissora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº 1.374 – 10º andar

CEP 01310-916, São Paulo – SP

Tel.: (11) 4081-4754

Fax: (11) 4081-4721

At.: Srª Fernanda Costa do Amaral

E-mail: fernanda.amaral@grupopan.com

ri_bs@grupopan.com

Se para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205

CEP 22640-100, Rio de Janeiro – RJ

Tel.: (21) 3514-0000

Fax: (21) 3514-0099

At.: Gustavo Dezouart e Henrique Noronha

E-mail: gustavo.dezouart@oliveiratrust.com.br

ger1.agente@oliveiratrust.com.br

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

16.8. O presente Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes contratantes e seus sucessores a qualquer título a cumpri-lo em todos os seus termos, estando, entretanto, sua eficácia suspensa até o cumprimento da Condição Suspensiva.

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

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

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

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

(Página 1/2 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 332ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização)

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO



Nome: Roberto Saka
Cargo: Superintendente



Nome: Silvio José de Freitas
Cargo: RG: 7.249.726-7
CPF: 893.581.648-08

4º TABELIÃO DE NOTAS - Estado de São Paulo - Comarca da Capital
RUA ESTADOS UNIDOS, 455 - CEP: 01427-000 - FONE: (0XX11) 3884-976
Tabelião: Bel. OSVALDO CANHEO - Tabelião Substituto: Bel. ANTÔNIO CANHEO RIBEIRO

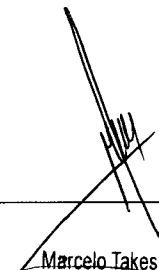
Reconheço por semelhança as firmas de:
ROBERTO SAKA e
SILVIO JOSE DE FREITAS
São Paulo, 18/10/2013
Em test. da verdade
Andre Ricardo Parolini - Escrevente Autorizado
1038AA64795L

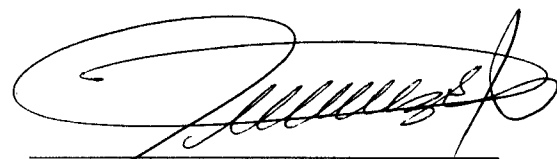
4º TABELIÃO - SP
Andre Ricardo Parolini
Autorizado

"VALIDO SOMENTE COM O SELLO DE AUTENTICACAO SEM EMENDAS OU RASURAS"

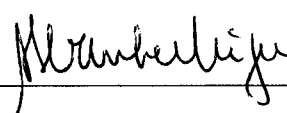
(Página 2/2 de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 332ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização)

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.


Nome: _____
Cargo: Marcelo Takeshi Yano de Andrade
Procurador


Nome: _____
Cargo: Sônia Regina Menezes
Procuradora

TESTEMUNHAS:


Nome: _____
RG nº: Milena Ibanhes Veiga
CPF/MF nº: RG 13.031.433 SSP/SP
CPF 249.839.638-12


Nome: _____
RG nº: Amanda Xavier
CPF/MF nº: 27369206-9
302183128-14



4º TABELIÃO DE NOTAS - Estado de São Paulo - Comarca da Capital
RUA ESTADOS UNIDOS, 455 - CEP: 01427-000 - FONE: (0XX11) 3884-9767
Tabelião: Bel. OSVALDO CANHEO - Tabelião Substituto: Bel. ANTÔNIO CANHEU FILHO

Reconheço por semelhança as firmas de:
AMANDA RIBEIRO XAVIER e
MILENA IBANHES VEIGA
São Paulo, 21/10/2013
Em test. de Verdade

Andre Ricardo Barolini - Escrevente Autorizado

Documento com validade jurídica nos termos da Lei nº 11.041/2004, SEM EMENDAS E/OU RASURAS



INSTRUMENTO: TERMOSECCRI
AUTENTICAÇÃO (SIM-II): CF1BAFF3-F82F-4376-A52A-2B42FADC6830
IBBA_CRI_TERMOSecuritização/SÉRIE332
_BRAZILIANSECURITIESCRIBANCOREALTORREALMIRA_ID104275

(Anexo I ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 332ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização)

IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS CEDIDOS FIDUCIARIAMENTE

**RECEBÍVEIS DE LOCAÇÃO BRAZILIAN FINANCIAL CENTER
EM 18 DE OUTUBRO DE 2013**

Contrato #	Nome, Razão Social e CNPJ - Locatário	Início e Término do Prazo Locatício	Periodicidade de Pagamento, Data de Pagamento, Forma de Indexação e Data de Aniversário	Valor do Aluguel "na data de início da locação"	Valor do Aluguel Vigente "na data de assinatura deste contrato"
1	Goldfarb Incorporações e Construções S.A. (58.507.286/0001-86) Goldfarb Serviços Financeiros Imobiliários Ltda. (08.528.163/0001-53) PDG Serviços Imobiliários Ltda. (09.531.188/0001-79)	01/06/2010/ 01/06/2020	Todo dia 05/Junho/IGP-M	R\$126.743,83	R\$157.098,00
2	BV Financeira S.A. Crédito, Financiamento e	01/06/2010/ 01/06/2020	5º dia útil/Junho/IGP-M	R\$525.488,80	R\$786.856,28

	Investimentos (01.149.953/0001-89)				
3	Banco Panamericano S.A. (59.285.411/0001-13)	01/05/2013/ 01/05/2020	5º dia útil/Maio/IGP-M	R\$592.190,24	R\$592.190,24
4	Banco Santander (Brasil) S/A. (90.400.888/0001-42)	05/03/2010/ 05/03/2015	1º dia útil/Março/IGP-M	R\$301.143,20	R\$361.986,61

RECEBÍVEIS DE LOCAÇÃO TORRE ALMIRANTE EM 18 DE OUTUBRO DE 2013

Contrato #	Nome, Razão Social e CNPJ - Locatário	Início e Término do Prazo Locatício	Periodicidade de Pagamento, Data de Pagamento, Forma de Indexação e Data de Aniversário	Valor do Aluguel "na data de início da locação"	Valor do Aluguel Vigente "na data de assinatura deste contrato"
1	Petróleo Brasileiro S.A. - PETROBRÁS	10/09/2004/ 28/02/2015	Todo dia 05/Setembro/IGP-M	R\$ 1.624.241,09	R\$3.812.790,64

A identificação dos créditos cedidos fiduciariamente constantes deste Anexo I não será alterada e/ou atualizada ainda que o contrato de locação aqui descrito seja extinto por qualquer motivo e sejam firmados novos contratos de locação.



(Anexo II ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 332ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização)

MODELO DE DECLARAÇÃO

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante da Cédula de Crédito Imobiliário número 001, série BSC40 ("CCI"), emitida por meio do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, pela Top Center Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153 – 12º andar, sala C, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.953.352/0001-48 (respectivamente "Escritura de Emissão de CCI" e "Cedente"), DECLARA, que em 18 de outubro de 2013 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia da Escritura de Emissão de CCI e (ii) nos termos do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, a custódia e o registro o Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 324ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, companhia aberta, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.374, 10º andar, Bela Vista, CEP 01.310-916, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Emissora" ou "Securitizadora"), firmado em 18 de outubro de 2013, através do qual a Securitizadora instituiu o **REGIME FIDUCIÁRIO**.

São Paulo, 18 de outubro de 2013.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

Handwritten marks: a circled 'A' at the top, a wavy line below it, and a large stylized signature or mark at the bottom right.

(Anexo III ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 324ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização)

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

BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 17.298.092/0001-30, neste ato representado na forma do seu Estatuto Social, ("Coordenador Líder"), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 324ª série da 1ª emissão ("Emissão"), em que a **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.374, 10º andar, Bela Vista, CEP 01.310-916, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 ("Emissora" ou "Securitizadora") atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada para este fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 – grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 18 de outubro de 2013.

BANCO ITAÚ BBA S.A.

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

INSTRUMENTO: TERMOSECCRI

AUTENTICAÇÃO (SIM-II): CF1BAFF3-F82F-4376-A52A-2B42FADC6830

IBBA _CRI _TERMO _SECURITIZAÇÃO /SÉRIE332

_BRAZILIANSECURITIESCRIBANCOREALTORREALMIRA _ID104275

Página 53 de 61

(Anexo IV ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 332ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização)

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

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 03.767.538/0001-14, bem como na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 18.759, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e endereço na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Emissora" ou "Securitizadora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 332ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que o **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição devidamente autorizada para este fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 – grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), DECLARA, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2.004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 18 de outubro de 2013.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



(Anexo V ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 332ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização)

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

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição devidamente autorizada para este fim pelo Banco Central do Brasil, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 – grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 332ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, bem como na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o nº 18.759, com sede cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e endereço na Avenida Paulista, nº 1.374, 10º andar, cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Emissora" ou "Securitizadora"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, em que **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), DECLARA, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 18 de outubro de 2013.

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

Nome:

Nome:

INSTRUMENTO: TERMOSECCRI

AUTENTICAÇÃO (SIM-II): CF1BAFF3-F82F-4376-A52A-2B42FADC6830

IBBA_CRI_TERMO_SECURITIZAÇÃO/SÉRIE332

_BRAZILIANSECURITIESCRIBANCOREALTORREALMIRA_ID104275

Página 56 de 61

Cargo:

Cargo:

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There are three distinct marks: a large, stylized signature, a smaller signature, and a set of initials.

(Anexo VI ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 332ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização)

FLUXO FINANCEIRO PROGRAMADO

DATA BASE: 18 de outubro de 2013

Datas de Pagamento do CCV	Datas de Pagamento do CRI	Taxa de Amortização - Tai
07/11/2013	11/11/2013	-0,513857997%
06/12/2013	10/12/2013	0,126670797%
08/01/2014	10/01/2014	0,127777561%
07/02/2014	11/02/2014	0,128895423%
11/03/2014	13/03/2014	0,130024520%
07/04/2014	09/04/2014	0,131164991%
08/05/2014	12/05/2014	0,132316976%
06/06/2014	10/06/2014	0,133480618%
07/07/2014	09/07/2014	0,134656063%
07/08/2014	11/08/2014	0,135843458%
05/09/2014	09/09/2014	0,137042953%
07/10/2014	09/10/2014	0,138254699%
07/11/2014	11/11/2014	0,139478853%
05/12/2014	09/12/2014	0,140715571%
08/01/2015	12/01/2015	0,141965012%
06/02/2015	10/02/2015	0,143227339%
06/03/2015	10/03/2015	0,144502718%
08/04/2015	10/04/2015	0,145791315%
08/05/2015	12/05/2015	0,147093302%
08/06/2015	10/06/2015	0,148408851%
07/07/2015	09/07/2015	0,149738138%
07/08/2015	11/08/2015	0,151081343%
08/09/2015	10/09/2015	0,152438648%
07/10/2015	09/10/2015	0,153810238%
09/11/2015	11/11/2015	0,155196300%
07/12/2015	09/12/2015	0,156597027%
08/01/2016	12/01/2016	0,158012613%
05/02/2016	11/02/2016	0,159443256%
07/03/2016	09/03/2016	0,160889158%
07/04/2016	11/04/2016	0,162350523%
06/05/2016	10/05/2016	0,163827559%
07/06/2016	09/06/2016	0,165320479%
07/07/2016	11/07/2016	0,166829498%
05/08/2016	09/08/2016	0,168354836%

08/09/2016	12/09/2016	0,169896717%
07/10/2016	11/10/2016	0,171455366%
08/11/2016	10/11/2016	0,173031017%
07/12/2016	09/12/2016	0,174623903%
06/01/2017	10/01/2017	0,176234266%
07/02/2017	09/02/2017	0,177862348%
07/03/2017	09/03/2017	0,179508398%
07/04/2017	11/04/2017	0,181172670%
08/05/2017	10/05/2017	0,182855420%
07/06/2017	09/06/2017	0,184556911%
07/07/2017	11/07/2017	0,186277410%
07/08/2017	09/08/2017	0,188017189%
08/09/2017	12/09/2017	0,189776525%
06/10/2017	10/10/2017	0,191555699%
08/11/2017	10/11/2017	0,193355001%
07/12/2017	11/12/2017	0,195174722%
08/01/2018	10/01/2018	0,197015160%
07/02/2018	09/02/2018	0,198876622%
07/03/2018	09/03/2018	0,200759415%
06/04/2018	10/04/2018	0,202663856%
08/05/2018	10/05/2018	0,204590267%
07/06/2018	11/06/2018	0,206538976%
06/07/2018	10/07/2018	0,208510319%
07/08/2018	09/08/2018	0,210504635%
10/09/2018	12/09/2018	0,212522274%
05/10/2018	09/10/2018	0,214563589%
08/11/2018	12/11/2018	0,216628944%
07/12/2018	11/12/2018	0,218718705%
08/01/2019	10/01/2019	0,220833252%
07/02/2019	11/02/2019	0,222972966%
11/03/2019	13/03/2019	0,225138241%
05/04/2019	09/04/2019	0,227329476%
08/05/2019	10/05/2019	0,229547079%
07/06/2019	11/06/2019	0,231791467%
05/07/2019	09/07/2019	0,234063065%
07/08/2019	09/08/2019	0,236362306%
06/09/2019	10/09/2019	0,238689634%
07/10/2019	09/10/2019	0,241045502%
07/11/2019	11/11/2019	0,243430370%
06/12/2019	10/12/2019	0,245844711%
08/01/2020	10/01/2020	0,248289007%
07/02/2020	11/02/2020	0,250763749%
06/03/2020	10/03/2020	0,253269441%
07/04/2020	09/04/2020	0,255806597%
08/05/2020	12/05/2020	0,258375740%
05/06/2020	09/06/2020	0,260977409%
07/07/2020	09/07/2020	0,263612150%

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

07/08/2020	11/08/2020	0,266280526%
08/09/2020	10/09/2020	0,268983107%
07/10/2020	09/10/2020	0,271720482%
09/11/2020	11/11/2020	0,274493248%
07/12/2020	09/12/2020	1,300558789%
08/01/2021	12/01/2021	1,327525620%
05/02/2021	09/02/2021	1,355421934%
05/03/2021	09/03/2021	1,384295817%
08/04/2021	12/04/2021	1,414198731%
07/05/2021	11/05/2021	1,445185814%
08/06/2021	10/06/2021	1,477316210%
07/07/2021	09/07/2021	1,510653449%
06/08/2021	10/08/2021	1,545265852%
08/09/2021	10/09/2021	1,581226997%
07/10/2021	11/10/2021	1,618616231%
08/11/2021	10/11/2021	1,657519252%
07/12/2021	09/12/2021	1,698028749%
07/01/2022	11/01/2022	1,740245138%
07/02/2022	09/02/2022	1,784277379%
08/03/2022	10/03/2022	1,830243909%
07/04/2022	11/04/2022	1,878273691%
06/05/2022	10/05/2022	1,928507410%
07/06/2022	09/06/2022	1,981098840%
07/07/2022	11/07/2022	2,036216401%
05/08/2022	09/08/2022	2,094044940%
08/09/2022	12/09/2022	2,154787793%
07/10/2022	11/10/2022	2,218669146%
08/11/2022	10/11/2022	2,285936789%
07/12/2022	09/12/2022	2,356865294%
06/01/2023	10/01/2023	2,431759744%
07/02/2023	09/02/2023	2,510960088%
07/03/2023	09/03/2023	2,594846268%
10/04/2023	12/04/2023	2,683844280%
08/05/2023	10/05/2023	2,778433369%
07/06/2023	12/06/2023	2,879154617%
07/07/2023	11/07/2023	2,986621252%
07/08/2023	09/08/2023	3,101531081%
08/09/2023	12/09/2023	3,224681602%
06/10/2023	10/10/2023	3,356988456%
08/11/2023	10/11/2023	3,499508156%
07/12/2023	11/12/2023	3,653466253%
08/01/2024	10/01/2024	3,820292558%
07/02/2024	09/02/2024	4,001665542%
07/03/2024	11/03/2024	4,199568856%
05/04/2024	09/04/2024	4,416363986%
08/05/2024	10/05/2024	4,654884715%
07/06/2024	11/06/2024	4,918561413%

Handwritten marks and signatures on the right margin.

05/07/2024	09/07/2024	5,211586750%
07/08/2024	09/08/2024	5,539139911%
06/09/2024	10/09/2024	5,907694873%
07/10/2024	09/10/2024	6,325452007%
07/11/2024	11/11/2024	6,802954648%
06/12/2024	10/12/2024	7,353990232%
08/01/2025	10/01/2025	7,996942005%
07/02/2025	11/02/2025	8,756878032%
11/03/2025	13/03/2025	9,668893599%
07/04/2025	09/04/2025	10,783681899%
08/05/2025	12/05/2025	12,177282719%
06/06/2025	10/06/2025	13,969187151%
07/07/2025	09/07/2025	16,358547014%
07/08/2025	11/08/2025	19,703835580%
05/09/2025	09/09/2025	24,721999389%
07/10/2025	09/10/2025	33,085913701%
07/11/2025	11/11/2025	49,814204288%
05/12/2025	09/12/2025	100,000000000%

