
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA SÉRIE 2.013-308 DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA**

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 03.767.538/0001-14

ÍNDICE

I – PARTES	3
II – CLÁUSULAS	3
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	4
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	6
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	7
CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	11
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI	12
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA EXTRAORDINÁRIA E VENCIMENTO ANTECIPADO	12
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA	16
CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS	17
CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	18
CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO	18
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	22
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES	22
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	23
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	24
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE	26
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO	26
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS	26
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES	27
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS	28
CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	30
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO DE ELEIÇÃO	31

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1374, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Securitizadora”);

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima de capital fechado com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato devidamente representada, na forma de seu Estatuto Social (adiante designado simplesmente como “Agente Fiduciário”).

CONSIDERANDO QUE a H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar (parte), Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.310.426/0001-56 (“Emissora das Debêntures Imobiliárias”) emitiu, em 24 de maio de 2013, debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantias adicionais fidejussórias, em série única, de sua 1º (primeira) emissão (“Debêntures”), nos termos do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária e com Garantias Adicionais Fidejussórias, em Série Única, para Distribuição Privada, da H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.” (“Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias”), cujos recursos serão destinados para: (i) a realização do resgate antecipado obrigatório das Notas Promissórias (conforme abaixo definido), que formalizaram a obrigação de pagamento de parte do preço de aquisição dos Imóveis (conforme abaixo definido); e (ii) a realização das obras de *retrofit* dos Imóveis e pagamento de eventuais custos de regularização dos Imóveis;

CONSIDERANDO QUE as Debêntures Imobiliárias foram subscritas de forma privada pela Securitizadora, nesta data, por meio da assinatura do respectivo boletim de subscrição;

CONSIDERANDO QUE a Securitizadora emitiu, nesta data, uma cédula de crédito imobiliário integral, sem garantias reais imobiliárias, com garantias adicionais fidejussórias, sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI (“CCI” e “Emissão de CCI”), para representar os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Imobiliárias (“Créditos Imobiliários”);

CONSIDERANDO QUE a Securitizadora deseja utilizar a CCI como lastro para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“CRI”, “Emissão” e “Instrução CVM 476” respectivamente);

CONSIDERANDO QUE a emissão das Debêntures Imobiliárias, a Emissão de CCI e a presente Emissão são realizadas simultaneamente;

Firmam o presente “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários” (“Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários aos CRI da série 2.013-308 da 1ª (primeira) emissão da Securitizadora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM 476 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

“ <u>Agente Escriturador</u> ”:	Itaú Corretora de Valores S.A., com sede na Rua Brigadeiro Faria Lima, nº 3.400, 10º andar, São Paulo - SP, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, ou quem vier a sucedê-lo;
“ <u>Agente Fiduciário</u> ” e “ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada;
“ <u>Amortização Antecipada Extraordinária</u> ”:	A amortização antecipada dos CRI, conforme definida no item 6.1 deste Termo;
“ <u>Boletim de Subscrição das Debêntures</u> ”:	O Boletim de Subscrição das Debêntures Imobiliárias;
“ <u>Boletim de Subscrição dos CRI</u> ”:	O Boletim de Subscrição dos CRI;
“ <u>CCI</u> ”:	Cédula de Crédito Imobiliário emitida sem garantia real imobiliária, com garantias adicionais fidejussórias, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários, devidamente descrita no Anexo I da Escritura de Emissão de CCI;
“ <u>Certificados de Recebíveis Imobiliários</u> ” ou “ <u>CRI</u> ”:	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da série 2.013-308 da 1ª (primeira) emissão da Securitizadora com lastro nos Créditos Imobiliários conforme descrito neste Termo, observado o disposto na Lei nº 9.514, na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e na Instrução CVM 414;
“ <u>CETIP</u> ”:	CETIP S.A. – Mercados Organizados;
“ <u>Código Civil</u> ”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	Lei nº 5.689, de 11 de janeiro de 1973, conforme posteriormente alterada;
“ <u>COFINS</u> ”:	Contribuição para Financiamento da Seguridade Social;
“ <u>Conta de Emissão</u> ”:	Conta corrente nº 65.514-1, mantida na Agência 0910 do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Créditos Imobiliários e os recursos destinados ao pagamento dos CRI e custos da Operação, serão mantidos;
“ <u>Conta Vinculada</u> ”:	Conta corrente nº 1.007.536-4, mantida na Agência 0001 do Banco Votorantim S.A., de titularidade da Emissora das Debêntures Imobiliárias, movimentável única e exclusivamente pela Securitizadora, na qual os Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda serão depositados após a sua arrecadação;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> ”:	“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia”, celebrado nesta data entre a Emissora das Debêntures Imobiliárias e a Securitizadora;
“ <u>Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios</u> ”:	“Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios da H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A. em Garantia”, celebrado nesta data entre a Emissora das Debêntures Imobiliárias e a Securitizadora;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	“Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos de Colocação, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da série 2.013-308 da 1ª (primeira) emissão, da Brazilian Securities Companhia de Securitização”;
“ <u>Contratos de Compra e Venda</u> ”:	Os contratos de compra e venda que serão celebrados para alienação das unidades que compõem os Imóveis.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	Banco Votorantim S.A.
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Imobiliárias e

	representados pela CCI;
“CRI”:	Todos os certificados de recebíveis imobiliários emitidos no âmbito da Emissão;
“CRI em Circulação”:	Todos os CRI subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Securitizadora e pela Emissora das Debêntures Imobiliárias, ou ainda aqueles de titularidade dos administradores da Emissora, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais de até segundo grau;
“CSLL”:	Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido;
“CVM”:	Comissão de Valores Mobiliários;
“Data de Amortização Antecipada Extraordinária”	Tem o significado atribuído no item 6.1 do presente Termo;
“Data de Emissão”:	24 de maio de 2013
“Data de Pagamento da Remuneração”:	Data em que será efetuado o pagamento da Remuneração, o que ocorrerá na Data de Vencimento;
“Data de Vencimento”:	24 de maio de 2017
“Debêntures Imobiliárias”:	Debêntures sem garantia real, emitidas mediante celebração da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias;
“Dia Útil”:	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado nacional;
“Direitos Creditórios”:	Direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Emissora das Debêntures Imobiliárias cedidos fiduciariamente em garantia dos CRI por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, incluindo os direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Compra e Venda;
“Documentos da Operação”:	A Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Distribuição, o presente Termo, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Boletim de Subscrição das Debêntures Imobiliárias e o Boletim de Subscrição dos CRI, quando mencionados em conjunto;
“Emissão”:	A presente série 2.013-308 da 1ª (primeira) emissão de CRI da Securitizadora;
“Securitizadora”:	Brazilian Securities Companhia de Securitização, acima qualificada;
“Emissora das Debêntures Imobiliárias”	H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A., acima qualificada;
“Encargos Moratórios”	Têm o significado atribuído no item 3.1.13 do presente Termo;
“Escritura de Emissão de CCI”:	“Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária, com Garantias Adicionais Fidejussórias, sob a Forma Escritural”, celebrado pela Securitizadora e a Instituição Custodiante;
“Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias”:	O “Instrumento Particular de Escritura de Primeira Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantias Adicionais Fidejussórias, em Série Única, da H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.”, celebrado em 21 de maio de 2013, pela Emissora das Debêntures Imobiliárias e a Securitizadora;
“Garantias”:	As garantias previstas na cláusula oitava deste Termo;
“Garantidoras”:	São Carlos e RE Desenvolvimento Imobiliário, quando referidas em conjunto;
“Imóveis”:	Determinadas unidades autônomas do Edifício Denasa, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Alfândega, n.º. 28, as quais estão registradas nas matrículas nos n.ºs 7.470, 6.827, 3.674, 3.675, 3.676, 3.677, 21.195, 21.196, 3.678, 3.679 e 3.680, junto ao 7º

[Handwritten signatures and initials]

	Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
“ <u>IGP-M</u> ”:	Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>IRPJ</u> ”:	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica;
“ <u>IRRF</u> ”:	Imposto de Renda Retido na Fonte;
“ <u>Instrução CVM 28</u> ”:	Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 409</u> ”:	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 414</u> ”:	Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”:	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Investidores</u> ”:	Os subscritores dos CRI;
“ <u>Lei 10.931</u> ”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei 6.404</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei 9.514</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Montante Mínimo</u> ”:	Tem o significado atribuído no item 3.5 do presente Termo;
“ <u>Notas Promissórias</u> ”:	Notas promissórias comerciais da 1ª (primeira) emissão da Emissora das Debêntures Imobiliárias.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias representadas pelos CRI, que refletem as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emissora das Debêntures Imobiliárias na Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias e refletidas neste termo, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do saldo devedor das Debêntures Imobiliárias, de multas, dos juros de mora, da multa moratória, e demais acessórios devidos, na forma e prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias e refletidos neste Termo;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	Totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios, Garantias, incluindo a Conta de Emissão, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração, excetuados os custos de obrigações fiscais, se for o caso;
“ <u>PIS</u> ”:	Programa de Integração Social;
“ <u>Prêmio de Amortização Extraordinária</u> ”:	Tem o significado atribuído no item 6.1.4 do presente Termo;
“ <u>Prêmio de Resgate Antecipado</u> ”:	Tem o significado atribuído no item 6.2 do presente Termo;
“ <u>RE Desenvolvimento Imobiliário</u> ”:	RE Desenvolvimento Imobiliário S.A.
“ <u>Regime Fiduciário</u> ”:	Regime Fiduciário, instituído sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 9º da Lei 9.514/97;
“ <u>Remuneração</u> ”:	Remuneração dos CRI, conforme estabelecida no item 3.1.8 do presente Termo.
“ <u>São Carlos</u> ”:	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.
“ <u>Termo</u> ”:	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da série 2.013-308 da 1ª (primeira) emissão de CRI da Securitizadora; e
“ <u>Taxa DI</u> ”:	Variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.cetip.com.br);

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo, a Securitizadora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários e as Garantias, aos CRI da série 2.013-308 da 1ª (primeira) emissão da Securitizadora, cujas características são descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.1.1. O valor obtido com a integralização dos CRI pelos Investidores será utilizado pela Securitizadora para pagamento do preço de integralização das Debêntures Imobiliárias, cujo valor, na Data de Emissão, é de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais).

2.2. Valor dos Créditos Imobiliários: A Securitizadora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com valor nominal de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), na Data de Emissão.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários, vinculados a este Termo, tais como identificação das Debêntures Imobiliárias, estão descritas e individualizadas no anexo I deste Termo ("Anexo I").

2.4. Arrecadação dos Créditos Imobiliários: A arrecadação dos Créditos Imobiliários será realizada pela Securitizadora, e os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários deverão ser creditados na Conta de Emissão, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, sendo que a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

3.1.1. *Data e Local de Emissão*: Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão será o dia 24 de maio de 2013 e o local de emissão será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3.1.2. *Quantidade e Valor Nominal Unitário*: Serão emitidos 60 (sessenta) CRI, com Valor Nominal Unitário de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), na Data de Emissão.

3.1.3. *Valor Total da Emissão*: o valor total da Emissão será de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), na Data de Emissão.

3.1.4. *Número e Série*: O presente Termo representa a série 2.013-308 da 1ª (primeira) emissão da Securitizadora.

3.1.5. *Prazo e Data de Vencimento*: Os CRI terão prazo de 4 (quatro) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 24 de maio de 2017.

3.1.6. *Forma*: Os CRI serão emitidos sob a forma escritural, sem a emissão de certificados ou cautelas. Para todos os fins e efeitos legais, a titularidade dos CRI será comprovada (i) pelo extrato emitido pelo Agente Escriturador, quando os CRI não estiverem custodiados eletronicamente na CETIP; e (ii) pelo extrato expedido pela CETIP em nome do Investidor para os CRI custodiados eletronicamente na CETIP.

3.1.7. *Atualização Monetária*: o Valor Nominal Unitário dos CRI não será atualizado monetariamente.

3.1.8. *Remuneração*: Sobre o Valor Nominal Unitário (ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.cetip.com.br) ("Taxa DI"),

acrescida de um spread ou sobretaxa equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data de Emissão (exclusive) até a data do seu efetivo pagamento (inclusive), sendo que cada um desses intervalos de tempo sucede o anterior sem solução de continuidade (“Remuneração”). O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = VNe \times (\text{Fator Juros} - 1)$$

onde:

J = valor unitário da Remuneração devido em cada Data de Cálculo, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, de cada uma das Debêntures Imobiliárias, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator Juros = Fator de juros, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{Fator Juros} = \text{FatorDI} \times \text{FatorSpread}$$

onde:

Fator DI = produtório das Taxas DI, desde a Data de Emissão, inclusive, até a data de cálculo, exclusive, calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$\text{Fator DI} = \prod_{k=1}^n (1 + TDI_k)$$

onde:

n = número total de Taxas DI, consideradas na apuração do Fator DI, sendo “n” um número inteiro;

TDI_k = Taxa DI, de ordem “k”, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais com arredondamento, apurada da seguinte forma:

$$TDI_k = \left(\frac{DI_k}{100} + 1 \right)^{\frac{1}{252}} - 1$$

onde:

k = 1, 2, ..., n;

DI_k = Taxa DI, de ordem k, divulgada pela CETIP, expressa na forma percentual ao ano, válida por 1 (um) Dia Útil (*overnight*), utilizada com 2 (duas) casas decimais;

Para efeito do DI, será sempre considerado a Taxa DI com dois Dias Úteis de defasagem em relação à data de cálculo (exemplo: para o cálculo do PU no dia 15 (Dia Útil) será considerado o DI apurado no dia 13 desde que o dia 13 seja um Dia Útil). E tendo sido emitido o CRI no dia 24 de maio de 2013 e o vencimento sendo 24 de maio de 2017, será utilizado a Taxa DI apurada desde o dia 23 de maio de 2013 até o dia 22 de maio de 2017.

FatorSpread = Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurada conforme fórmula abaixo:

$$\text{FatorSpread} = \left[\left(\frac{\text{spread}}{100} + 1 \right)^{\frac{n}{252}} \right]$$

onde:

spread = 1,0000;

n = número de Dias Úteis entre a Data de Emissão, exclusive, e a data do cálculo, inclusive, sendo “n” um número inteiro

3.8.1.1. Observações aplicáveis ao cálculo da Remuneração:

- (i) “O fator resultante da expressão $[1 + \text{TDI}_k]$ é considerado com 16 (dezesesseis) casas decimais sem arredondamento.
- (ii) Efetua-se o produtório dos fatores diários $[1 + \text{TDI}_k]$ sendo que, a cada fator diário acumulado, trunca-se o resultado com 16 (dezesesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado.
- (iii) Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento

3.1.9. *Extinção, Limitação ou não Divulgação da Taxa DI:* Se, na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Securitizadora, não houver divulgação da Taxa DI pelo Banco Central do Brasil, será utilizada na apuração de TDI_k a última Taxa DI divulgada, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e os Investidores quando da divulgação posterior da Taxa DI que seria aplicável. Se a não divulgação da Taxa DI for superior ao prazo de 10 (dez) dias consecutivos da data em que a Taxa DI deveria ter sido divulgada, aplicar-se-á o disposto abaixo quanto à definição do novo parâmetro de remuneração dos CRI.

3.1.9.1. Na hipótese de extinção, limitação e/ou não divulgação da Taxa DI por mais de 10 (dez) dias consecutivos após a data esperada para sua apuração e/ou divulgação ou no caso de impossibilidade de aplicação da Taxa DI aos CRI por proibição legal ou judicial, o Agente Fiduciário deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) dias contados (i) do primeiro dia em que a Taxa DI não tenha sido divulgada pelo prazo superior a 10 (dez) dias consecutivos da data em que deveria ter sido divulgada ou (ii) do primeiro dia em que a Taxa DI não possa ser utilizada por proibição legal ou judicial, convocar a assembleia geral de Investidores, nos termos da Cláusula Décima Segunda abaixo, para deliberação por Investidores representando 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, em comum acordo com a Securitizadora e observada a regulamentação aplicável, sobre o novo parâmetro de remuneração dos CRI a ser aplicado. Até a deliberação desse novo parâmetro de remuneração, a última Taxa DI divulgada será utilizada na apuração do FatorDI quando do cálculo de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Emissão, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e os Investidores quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI.

3.1.9.2. Na hipótese prevista no item 3.1.9.1 acima, caso não haja acordo sobre a nova remuneração entre a Securitizadora, a Emissora das Debêntures Imobiliárias e os Investidores, a Securitizadora deverá

resgatar a totalidade dos CRI em Circulação, com seu conseqüente cancelamento, (i) no prazo de 60 (sessenta) dias contados da realização da assembleia geral de Investidores mencionada no item 3.1.9.1 acima, seja em primeira ou segunda convocação; ou (ii) na Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, mediante pagamento do Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável) acrescido da Remuneração relativa ao período até a data do efetivo resgate, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão. Nesta alternativa, a Taxa DI a ser utilizada para apuração de TDI_k no cálculo da Remuneração, será a última Taxa DI disponível.

3.1.10. *Repactuação Programada*: Os CRI não serão objeto de repactuação programada.

3.1.11. *Datas de Pagamento da Remuneração*: A Remuneração será integralmente paga em uma única parcela, na Data de Vencimento.

3.1.12. *Amortização*: O Valor Nominal Unitário dos CRI será integralmente amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.

3.1.13. *Encargos Moratórios*: Sem prejuízo da Remuneração, e observado o disposto no item 4.14 da Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Investidores de acordo com o presente Termo, os débitos em atraso ficarão sujeitos a: (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago, calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, além das despesas razoavelmente incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”).

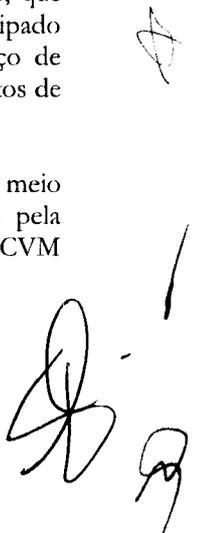
3.1.14. *Decadência dos Direitos a Acréscimos*: Sem prejuízo do disposto no item 3.1.13 acima, o não comparecimento do Investidor para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Securitizadora nas datas previstas neste Termo não lhe dará direito ao recebimento da Remuneração e/ou Encargos Moratórios no período relativo ao atraso, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento ou pagamento, no caso de impontualidade no pagamento em que os recursos se tornarem disponíveis.

3.1.15. *Local de Pagamento*: Os pagamentos referentes aos CRI serão feitos no respectivo vencimento, utilizando-se, conforme o caso: (a) os procedimentos adotados pela CETIP, para os CRI custodiados eletronicamente na CETIP; e/ou (b) os procedimentos adotados pelo Agente Escriturador, para os CRI que não estejam custodiados eletronicamente na CETIP.

3.1.16. *Destinação dos Recursos*: Os recursos líquidos obtidos pela Securitizadora por meio da integralização dos CRI serão utilizados para a integralização das Debêntures Imobiliárias.

3.1.17. *Origem dos Créditos Imobiliários*: Os Créditos Imobiliários decorrem das Debêntures Imobiliárias, que foram emitidas pela Emissora das Debêntures Imobiliárias para (i) a realização do resgate antecipado obrigatório das Notas Promissórias, que formalizaram a obrigação de pagamento de parte do preço de aquisição dos Imóveis; e (ii) a realização das obras de *retrofit* dos Imóveis e pagamento de eventuais custos de regularização dos Imóveis.

3.2. Registro dos CRI: Os CRI serão registrados para distribuição primária e negociação secundária por meio do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários (“CETIP21”), administrado e operacionalizado pela CETIP e distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476.



3.3. Oferta dos CRI: A oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476. A Emissão não será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais - ANBIMA por se tratar de oferta pública com esforços restritos de colocação, nos termos do artigo 25, §1º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.

3.3.1. A oferta dos CRI é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 476 e do artigo 109 da Instrução CVM nº409, 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 nº409 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, CRI no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

3.3.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 20 (vinte) Investidores.

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, de acordo com as regras de liquidação da CETIP, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição dos CRI, atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476.

3.4. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.5. Negociação dos CRI: Os CRI da presente emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores, e somente entre investidores qualificados (nos termos do artigo 4º da Instrução CVM 476).

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: O preço de subscrição de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização.

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Securitizadora no Boletim de Subscrição dos CRI, pelo preço de subscrição, conforme previsto no item 4.1 deste Termo.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da CETIP .

4.2.1. Todos os custos de transação envolvidos com a Emissão serão arcados pela Emissora das Debêntures Imobiliárias, de forma que a Securitizadora receba, na data da efetiva integralização dos CRI, o valor previsto no item 4.1 acima, líquido de quaisquer descontos ou deduções.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

- 5.1. Atualização Monetária: O saldo devedor unitário de cada CRI não será atualizado monetariamente.
- 5.2. Amortização: O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento.
- 5.3. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Securitizadora, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com um dia que não seja Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.
- 5.3.1. Fica certo e acordado que sempre haverá um intervalo de 1 (um) Dia Útil entre o recebimento do Crédito Imobiliário e o pagamento referente ao CRI.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA EXTRAORDINÁRIA E VENCIMENTO ANTECIPADO

- 6.1. Amortização Antecipada Extraordinária: A Securitizadora deverá promover a Amortização Antecipada Extraordinária, total ou parcial, dos CRI vinculados a este Termo a partir do 19º (décimo nono) mês contado da Data de Emissão (inclusive), sempre que ocorrer uma amortização antecipada extraordinária das Debêntures Imobiliárias, na forma e nos termos descritos na Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias.
- 6.1.1. O valor da Amortização Antecipada Extraordinária deverá ser de, no mínimo, R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).
- 6.1.2. A Amortização Antecipada Extraordinária poderá ocorrer, a qualquer tempo, para restabelecimento do índice de cobertura da garantia, nos termos do item 3.6 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Nessa hipótese, não será necessário observar o valor mínimo de Amortização Antecipada Extraordinária previsto no item 6.1.1 acima.
- 6.1.3. A Amortização Antecipada Extraordinária também poderá ser realizada, trimestralmente, com a utilização dos recursos provenientes dos Contratos de Compra e Venda de Imóveis e disponíveis na Conta Vinculada.
- 6.1.4. A Amortização Antecipada Extraordinária será feita por meio do pagamento da parcela do Valor Nominal Unitário que será amortizada acrescida (a) da respectiva Remuneração, proporcional à parcela do Valor Nominal Unitário que será amortizada, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão, ou desde a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme aplicável, até a efetiva data de Amortização Antecipada Extraordinária; e (b) de um prêmio de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) incidente sobre a parcela do Valor Nominal Unitário acrescida da remuneração do período (“Prêmio de Amortização Extraordinária”).
- 6.1.4.1. O Prêmio de Amortização Extraordinária não será devido caso a amortização extraordinária seja realizada exclusivamente nas hipóteses descritas nos itens 6.1.2 e 6.1.3 acima.
- 6.1.5. A Amortização Antecipada Extraordinária será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário).

6.1.6. A Securitizadora deverá efetuar a Amortização Antecipada Extraordinária dos CRI no prazo de 1 (um) Dia Útil a contar do recebimento dos recursos decorrentes da amortização antecipada extraordinária das Debêntures.

6.2. Vencimento Antecipado: Serão considerados um evento de vencimento antecipado dos CRI a declaração de vencimento antecipado das Debêntures Imobiliárias, nos termos do item 4.13 da Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias.

6.2.1. São consideradas hipóteses de vencimento antecipado automático das Debêntures Imobiliárias, nos termos do item 4.13.1 da Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias:

(a) não pagamento, pela Emissora das Debêntures Imobiliárias, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis após a data em que for notificada pela Securitizadora de que tal pagamento tornou-se exigível e não foi devidamente efetuado, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures Imobiliárias;

(b) extinção, liquidação ou dissolução da Emissora das Debêntures Imobiliárias ou de qualquer das Garantidoras, desde que não haja sucessora universal para a companhia extinta, liquidada ou dissolvida;

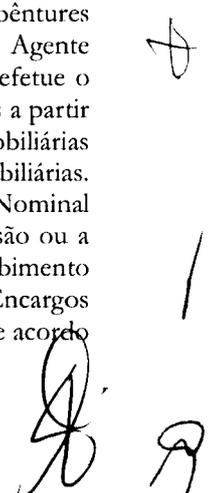
(c) insolvência ou pedido de autofalência da Emissora das Debêntures Imobiliárias ou de qualquer das Garantidoras, ou pedido de falência da Emissora das Debêntures Imobiliárias em decorrência do não pagamento, pela Emissora das Debêntures Imobiliárias ou qualquer das Garantidoras, de obrigação em montante superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), que não seja elidido no prazo legal;

(d) apresentação, por parte da Emissora das Debêntures Imobiliárias e/ou por qualquer das Garantidoras, de 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 se a Emissora das Debêntures Imobiliárias ou qualquer das Garantidoras ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(e) vencimento antecipado, de quaisquer obrigações financeiras a que esteja sujeita a Emissora das Debêntures Imobiliárias ou Garantidoras, no mercado local ou internacional em valor, individual ou agregado, superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais) no caso da Emissora das Debêntures Imobiliárias, ou, R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), no caso das Garantidoras, ou, em ambos os casos, valores correspondentes em outras moedas; e

(f) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, pela Emissora das Debêntures Imobiliárias ou pelas Garantidoras, das obrigações assumidas nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias, sem a prévia anuência da Securitizadora.

6.2.1.1. Na ocorrência de uma hipótese de vencimento antecipado automático das Debêntures Imobiliárias, nos termos do item 4.13.1 da Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias, o Agente Fiduciário, assim que tomar ciência de sua ocorrência, notificará a Securitizadora para que esta efetue o pagamento necessário para a liquidação integral dos CRI no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir da data de recebimento pela Securitizadora dos recursos pagos pela Emissora das Debêntures Imobiliárias em decorrência da respectiva hipótese de vencimento antecipado automático das Debêntures Imobiliárias. Nesse caso, a Securitizadora deverá pagar o Valor Nominal Unitário (ou Saldo do Valor Nominal Unitário) dos CRI, acrescido da Remuneração, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do recebimento pela Securitizadora dos recursos pagos pela Emissora das Debêntures Imobiliárias, além dos Encargos Moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Securitizadora de acordo



com o presente Termo. Caso a Securitizadora não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado, a Securitizadora deverá ser substituída de acordo com este Termo.

6.2.2. São consideradas hipóteses de vencimento antecipado não automático das Debêntures Imobiliárias, nos termos do item 4.13.2 da Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias:

(a) descumprimento, pela Emissora das Debêntures Imobiliárias ou qualquer das Garantidoras, de obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures Imobiliárias, não sanada no prazo de 10 (dez) Dias Úteis da comunicação da Securitizadora, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenham sido estipulados prazos específicos;

(b) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, na data em que foram prestadas, as declarações ou garantias prestadas pela Emissora das Debêntures Imobiliárias ou pelas Garantidoras durante a vigência das Debêntures Imobiliárias prestadas nos documentos relacionados à Operação Estruturada;

(c) não cumprimento de qualquer decisão transitada em julgado contra a Emissora das Debêntures Imobiliárias e/ou qualquer de suas controladas, em valor unitário ou agregado superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou contra as Garantidoras, em valor unitário ou agregado superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou valor correspondente em outras moedas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data estipulada para pagamento;

(d) protesto de títulos contra a Emissora das Debêntures Imobiliárias e/ou qualquer de suas controladas em valor individual ou agregado superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), ou contra as Garantidoras, em valor unitário ou agregado superior a R\$20.000.000,00 (vinte milhões de reais), ou, em ambos os casos, valor correspondente em outras moedas, por cujo pagamento a Emissora, qualquer de suas controladas ou qualquer das Garantidoras sejam responsáveis, salvo se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do referido protesto, seja validamente comprovado pela Emissora das Debêntures Imobiliárias ou qualquer de suas controladas ou pelas Garantidoras, conforme o caso, que (i) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros; (ii) o protesto foi cancelado, ou ainda, (iii) foram prestadas garantias em juízo;

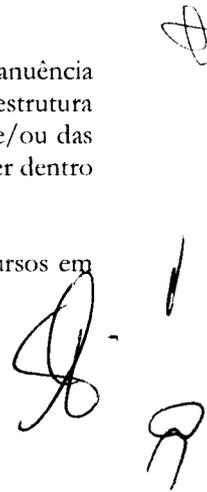
(e) não cumprimento de qualquer decisão administrativa contra a qual não seja obtido efeito suspensivo dentro do prazo legal e que possa, comprovadamente, impactar de maneira significativa as condições econômicas, financeiras e/ou operacionais da Emissora das Debêntures Imobiliárias ou das Garantidoras;

(f) mudança ou alteração no objeto social da Emissora das Debêntures Imobiliárias que resulte na alteração de suas atividades principais, quais sejam, as atividades de realização ou desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, execução de obras civis, locação e administração de seus bens imóveis;

(g) não manter válidas e regulares as licenças, concessões ou aprovações necessárias, inclusive ambientais, ao regular funcionamento da Emissora das Debêntures Imobiliárias, exceto no que se referir a licenças, concessões ou aprovações cuja perda, revogação ou cancelamento não resultem em impacto adverso relevante para suas atividades, ou para sua capacidade em honrar tempestivamente as obrigações pecuniárias relativas às Debêntures Imobiliárias;

(h) realização, pela Emissora das Debêntures Imobiliárias ou pelas Garantidoras, sem a prévia anuência da Securitizadora, de fusão, cisão ou qualquer forma de reorganização societária ou alteração na sua estrutura acionária/societária, que resulte na alteração do controle da Emissora das Debêntures Imobiliárias e/ou das Garantidoras, nos exatos termos do artigo 116 da Lei das S.A., exceto se a alteração de controle ocorrer dentro do mesmo grupo econômico da Emissora das Debêntures Imobiliárias ou das Garantidoras;

(i) caso a Emissora das Debêntures Imobiliárias não comprove a destinação adequada dos recursos em conformidade com o disposto no item 3.7 da Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias; e



(j) descumprimento, pela Emissora das Debêntures Imobiliárias, de quaisquer obrigações previstas nos Contratos de Garantia, salvo se o referido descumprimento for sanado dentro dos prazos de cura ali previstos;

(k) caso, após concluídas as obras de *retrofit*, o valor de mercado dos Imóveis seja inferior a 120% do saldo devedor total dos CRI, e não sejam apresentados, no prazo de 15 Dias Úteis contados da data em que for realizada tal contestação, bens para reforço da garantia (ou os bens apresentados não sejam aceitos pela assembleia geral de titulares dos CRI) e não seja realizada a amortização extraordinária dos CRI, nos termos do item 3.6 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(l) questionamento judicial, por quaisquer terceiros, da Escritura de Emissão e/ou de qualquer das Garantias Reais, e/ou da Garantia Fidejussória, e/ou de quaisquer obrigações assumidas pelas partes na Escritura de Emissão e nos demais documentos da Operação Estruturada, que impactem nas obrigações assumidas pelas partes nos documentos acima mencionados; e

(m) questionamento judicial, pela Emissora das Debêntures Imobiliárias, por qualquer das Garantidoras e/ou por qualquer controladora, ou coligada da Emissora das Debêntures Imobiliárias, a respeito da constituição e validade desta Escritura de Emissão e/ou de qualquer das Garantias Reais, e/ou da Garantia Fidejussória, e/ou da constituição e validade de quaisquer obrigações assumidas pelas Partes na Escritura de Emissão e nos demais documentos da Operação Estruturada, que impactem no cumprimento das obrigações assumidas pelas Partes nos documentos acima mencionados.

6.2.2.1. Na ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático das Debêntures, nos termos do item 4.13.2 da Escritura de Emissão das Debêntures, desde que não sanado nos prazos de cura ali estabelecidos, o Agente Fiduciário e/ou a Securitizadora deverão convocar uma Assembleia Geral de Investidores, nos termos da Cláusula Décima Segunda abaixo, assim que tomarem ciência da ocorrência do referido evento. A referida Assembleia Geral de Investidores deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados da data de ciência, pelo Agente Fiduciário e/ou pela Securitizadora, da ocorrência do evento de vencimento antecipado não automático das Debêntures (observado que, se houver necessidade de realização da assembleia geral em segunda convocação, esta deverá ocorrer no prazo de 5 (cinco) dias contados da data programada para a realização da assembleia geral em primeira convocação), para que seja deliberada a orientação a ser tomada pela Securitizadora em relação a tais eventos. Se, na referida Assembleia Geral de Investidores, Investidores que representem, pelo menos, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação votem por orientar a Securitizadora a se manifestar contrariamente ao vencimento antecipado das Debêntures, em qualquer convocação, a Securitizadora deverá assim se manifestar; caso contrário, o vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários será declarado. Adicionalmente, na hipótese de não instalação da Assembleia Geral de Investidores por falta de quorum, a Securitizadora também deverá se manifestar a favor do vencimento antecipado das Debêntures.

6.2.3. A Securitizadora obriga-se a, quando tiver conhecimento de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado descritas no item 4.13 da Escritura de Emissão, comunicar o Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil da data em que tomar conhecimento do fato, para que este tome as providências devidas.

6.2.4. Em caso de vencimento antecipado dos CRI, a Securitizadora obriga-se a resgatar a totalidade dos CRI, com o seu consequente cancelamento, obrigando-se a pagar o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) de cada CRI, acrescido da Remuneração, calculadas *pro rata temporis*, a partir da Data de Emissão ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior até a data do seu efetivo pagamento à Securitizadora, além dos demais Encargos Moratórios, em até 1 (um) Dia Útil a contar do recebimento dos recursos decorrentes do vencimento antecipado das Debêntures.



CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Securitizadora: A Securitizadora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Securitizadora, mediante publicação no jornal "O Dia", assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório Mensal: A Securitizadora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o último Dia Útil do mês subsequente à data base do relatório, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) Data de Emissão dos CRI;
- b) Saldo devedor dos CRI;
- c) Critério de atualização monetária dos CRI;
- d) Data de Vencimento Final dos CRI;
- e) Valor pago aos Investidores no mês;
- f) Valor recebido em decorrência das Debêntures Imobiliárias no mês;
- g) Valor nominal remanescente dos Créditos Imobiliários;
- h) Laudo de Avaliação dos Imóveis ou a data da última avaliação dos Imóveis, caso não haja novo laudo; e
- i) Fluxo da Conta de Emissão.

7.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Securitizadora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, representados pela CCI.

7.4. Administração Ordinária: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Securitizadora.

7.5. Dados Financeiros e Atos Societários: A Securitizadora obriga-se desde já a informar e enviar todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme nos termos da Instrução CVM 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 15 (quinze) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM.

7.6. Cálculo do Valor Unitário dos CRI: A Securitizadora calculará o valor unitário dos CRI, que será verificado pelo Agente Fiduciário.

7.7. Declarações Total ou Parcialmente Inverídicas, Incompletas ou Incorretas: A Securitizadora compromete-se a notificar imediatamente os Investidores e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.8. Legalidade e Ausência de Vícios da Emissão dos CRI: A Securitizadora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo.



7.9. Fornecimento de Informações relativas aos Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures Imobiliárias: A Securitizadora obriga-se a comunicar, ao Agente Fiduciário, em até 1 (um) Dia Útil de seu conhecimento, a ocorrência do Evento de Vencimento Antecipado das Debêntures Imobiliárias. O descumprimento desse dever pela Securitizadora não impedirá o Agente Fiduciário ou os Investidores de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos no presente Termo.

7.10. Acompanhamento dos Direitos Creditórios e do Limite de Garantia: A Securitizadora obriga-se a acompanhar os recebimentos decorrentes dos Direitos Creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda na Conta Vinculada e sua transferência para a Conta de Emissão, e a verificar o Limite de Garantia.

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS

8.1. Garantias: Serão constituídas as seguintes Garantias para a presente emissão dos CRI:

- (a) alienação fiduciária em garantia dos Imóveis, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, constituída por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; e
- (b) cessão fiduciária em garantia da totalidade dos Direitos Creditórios, incluindo (i) direitos creditórios oriundos dos Contratos de Compra e Venda; e (ii) direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade da Emissora das Debêntures Imobiliárias, depositados na Conta Vinculada.

8.1.1. Em adição às Garantias mencionadas no item 8.1 acima, constituídas no âmbito da presente emissão de CRI, as Debêntures Imobiliárias contam com garantias fidejussórias prestadas, de forma individual e não solidária, pela São Carlos e pela RE Desenvolvimento Imobiliário, observado que cada Garantidora será responsável por, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do valor garantido, nos termos do item 3.7 da Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias. A garantia fidejussória poderá ser exigida das Garantidoras pela Securitizadora, judicial ou extrajudicialmente, quantas vezes forem necessárias até a integral liquidação do valor garantido, observado o disposto no item 3.7.2.1 da Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias. Observado o disposto no item 3.7.2.1 da Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias, não haverá qualquer benefício de ordem entre as Garantidoras, e a Securitizadora poderá exigir o cumprimento da Garantia Fidejussória de qualquer uma delas, ou de ambas, a seu exclusivo critério.

8.1.2. Em virtude das garantias fidejussórias mencionadas no item 8.1.1 acima, a Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias será objeto de registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data da sua celebração, nos termos da Cláusula 2.4 da Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias.

8.2. O Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios será objeto de registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes, no prazo de até 20 (vinte) dias contados da data da sua celebração, nos termos da cláusula 4.2 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. 

8.2.1. O Agente Fiduciário declara que, na Data de Emissão, a cessão fiduciária dos Direitos Creditórios: (i) não se encontra devidamente constituída e não é exequível; e (ii) não é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI, tendo em vista a condição suspensiva descrita nas Cláusulas 1.3 e 2.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

8.3. O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis será objeto de registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, devendo a prenotação ser realizada no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data da sua celebração, nos termos da Cláusula 3.3 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. 

8.3.1. O Agente Fiduciário declara que, na Data de Emissão, a alienação fiduciária dos Imóveis: (i) não se encontra devidamente constituída e não é exequível; e (ii) não é suficiente em relação ao saldo devedor do CRI, considerando o valor descrito nas escrituras de compra e venda dos Imóveis, que corresponde a R\$ 16.476.386,52 (dezesseis milhões, quatrocentos e setenta e seis mil, trezentos e oitenta e seis reais e cinquenta e dois centavos).

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei 9.514, a Securitizadora institui, em caráter irrevogável e irretroatável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta de Emissão, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

9.2. Conta de Emissão: Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias e os recursos mantidos na Conta de Emissão, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei 9.514, os Créditos Imobiliários, Garantias e os recursos mantidos na Conta de Emissão estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme alterada.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, que será objeto de registro contábil próprio e independente, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

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

9.6. Insolvência da Securitizadora: A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído.

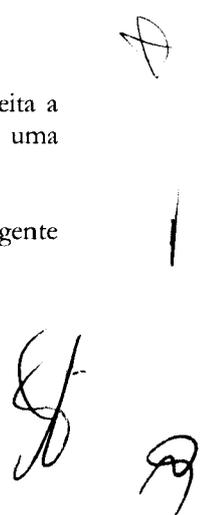
9.7. Extinção do Patrimônio Separado: Após a integral quitação dos CRI e o pagamento de todas as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, o Patrimônio Separado será extinto.

CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO

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

10.2. Declarações e Garantias do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara e garante:

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



- b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o parágrafo terceiro do Artigo 66 da Lei 6.404/76;
- d) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social;
- e) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos Artigos 9º, inciso II, e 10, da Instrução CVM nº 28;
- f) que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no Termo, ressalvadas as declarações prestadas pelo Agente Fiduciário nos termos dos itens 8.2.1, 8.3.1 e 8.4.1 acima. Os prazos previstos para registro dos contratos das Garantias estão ou estarão explicitados no Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e na Escritura de Emissão das Debêntures Imobiliárias, conforme o caso;
- g) que verificou a suficiência e a exequibilidade das Garantias previstas neste Termo conforme estabelecido na Cláusula Oitava deste Termo; e
- h) que verificou, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento.

10.3. Incumbência do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora 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 bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- c) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo;
- d) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) convocar assembleia geral dos Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- f) no caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

- h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo e demais documentos, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- i) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidores, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações: (i) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo; (ii) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários; (iii) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos deste Termo e dos CRI.
- j) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
- k) cientificar os Investidores, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da ciência, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente emissão de CRI, por parte da Securitizadora;
- l) disponibilizar aos Investidores, sempre que solicitado, o acompanhamento do pagamento, pela Securitizadora, dos CRI, das despesas relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora; e
- m) acompanhar o valor unitário dos CRI calculado pela Securitizadora e disponibilizar o valor unitário dos CRI aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website.

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Securitizadora, às expensas da Emissora das Debêntures Imobiliárias, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcela única no valor de R\$ 10.589,90 (dez mil quinhentos e oitenta e nove reais e noventa centavos), a ser quitada em até 02 (dois) dias após a assinatura do presente Termo, bem como parcelas semestrais de R\$ 5.294,95 (cinco mil duzentos e noventa e quatro reais e noventa e cinco centavos), devidas sempre no dia 15 dos meses de maio e novembro de cada ano, sendo a primeira devida em 15 de novembro de 2013.

10.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembleia geral dos Investidores, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Securitizadora será comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

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

10.4.3. Caso a Securitizadora atrase o pagamento da remuneração prevista no item 10.4, acima, salvo se o referido atraso se der exclusivamente em função de problemas na rede bancária ou não recebimento dos



recursos da Emissora das Debêntures Imobiliárias, a Securitizadora estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.3.1. Caso o atraso no pagamento da remuneração seja atribuível exclusivamente à Emissora das Debêntures, esta deverá arcar com todos os encargos previstos no item 10.4.3 acima.

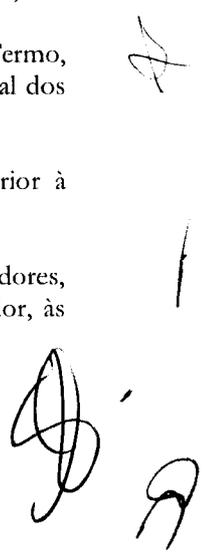
10.4.4. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão, pelo IGP-M, ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.

10.4.5. A remuneração definida no item 10.4 acima será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

10.4.6. As parcelas acima mencionadas deverão ser acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, retido na fonte.

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

- 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 geral dos Investidores para a escolha do novo Agente Fiduciário;
- b) a assembleia geral dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, ou pela CVM;
- c) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em assembleia geral de Investidores especialmente convocada para esse fim;
- d) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no art. 4º da Instrução CVM 28;
- e) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo;
- f) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;
- g) o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo, fixada para o Agente Fiduciário substituído; e,
- h) o Agente Fiduciário substituído deverá comunicar imediatamente a substituição aos Investidores, mediante publicação no jornal "O Dia" ou por carta com aviso de recebimento a cada Investidor, às expensas do Patrimônio Separado.



10.6. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.5, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.7. Substituto Provisório para o Agente Fiduciário: Os Investidores poderão nomear substituto provisório para o Agente Fiduciário nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta daqueles.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Securitizadora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 11.3, abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3, acima, deverá realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos Investidores venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Convocação da Assembleia Geral dos Investidores: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos Investidores, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda, abaixo, e na Lei 9.514.

11.2.1. A assembleia geral dos Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.3. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Securitizadora, a critério da assembleia geral dos Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme itens 11.1 a 11.2 acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Securitizadora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- c) inadimplemento ou mora, pela Securitizadora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, desde que tenha recebido os Créditos Imobiliários, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES

12.1. Assembleia Geral dos Investidores: Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

12.2. Convocação da Assembleia Geral: A assembleia geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.2.1. Aplicar-se-á subsidiariamente à assembleia geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514, bem como o disposto na Lei 6.404, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.2.2. A assembleia geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, devendo a primeira publicação ser realizada com antecedência de 20 (vinte) dias corridos da data programada para sua realização

em primeira convocação, no jornal "O Dia", e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, no mínimo, 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se quórum maior não for exigido pela legislação aplicável. A assembleia geral poderá ser realizada em segunda convocação após 5 (cinco) dias contados da data programada para a realização da assembleia geral em primeira convocação.

12.2.3. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regular a assembleia geral a que comparecerem os titulares de 100% dos CRI em Circulação.

12.3. Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei 6.404.

12.4. Quórum de Instalação e/ou Deliberação: Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Décima Segunda, serão considerados apenas os CRI em Circulação. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

12.4.1. Será facultada a presença dos representantes legais da Securitizadora nas assembleias gerais.

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

12.4.3. A presidência da assembleia geral caberá ao Investidor eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

12.5. Deliberações: Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações serão tomadas pelo voto de Investidores que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI presentes na assembleia geral mais um.

12.5.1. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à alteração da remuneração dos CRI (ressalvado o disposto na cláusula 6.2.2.1 acima, aplicável às hipóteses de alteração da remuneração por indisponibilidade da Taxa DI), (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI, (iv) aos eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; ou (v) aos quoruns de deliberação dos Investidores em assembleia geral, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por Investidores que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

12.5.2. A deliberação acerca do desdobramento dos CRI será tomada por Investidores que representem a maioria simples dos CRI em Circulação.

12.6 Dispensa das Formalidades: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regular a assembleia geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Investidores e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Investidores; No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar adiantamento aos Investidores.



- b) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Securitizadora e estejam relacionadas com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos ou cobrança dos créditos oriundos de qualquer dos Documentos da Operação;
- c) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado, excetuado eventuais disposições em contrário nos Documentos da Operação;
- d) pagamento de quaisquer impostos, taxas, contribuições, fiscais ou parafiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado; e
- e) quaisquer outros custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas, incluindo, sem limitação, aqueles previstos em lei, na regulamentação aplicável ou neste Termo.

13.2. Despesas Suportadas pelos Investidores: Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514/97 e do item 9.5 deste Termo, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.3. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2, acima, são de responsabilidade dos Investidores:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1, acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, aqueles mencionados no item 14.1, abaixo.

13.3.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea “b” do item 13.3, acima, as despesas a serem incorridas na defesa dos interesses dos Investidores, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: Serão de responsabilidade dos Investidores todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares de CRI.

- (i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos aos investimentos em CRI é o mesmo aplicado com relação aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis. Assim, os rendimentos dos CRI serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% para as aplicações com prazo de até 180 dias; (ii) 20% para as aplicações com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% para as aplicações com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% para as aplicações com prazo superior a 720 dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate.

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

A remuneração produzida por CRI, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os Investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não integram atualmente a base de cálculo da COFINS e do PIS, caso a respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática cumulativa. Por outro lado, no caso de pessoa jurídica tributada de acordo com a sistemática não-cumulativa, tais contribuições incidem atualmente à alíquota zero sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do IR incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção do IRRF.



Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do Imposto de Renda. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de Investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (Jurisdição de Tributação Favorecida).

(ii) IOF:

Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN 2.689), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 6% no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos. Tal alíquota pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o limite de 25%, com relação a operações futuras.

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme disposto no Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com alterações posteriores. Tal alíquota pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o limite de 1,5% ao dia, com relação a operações futuras.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital no jornal "O Dia".

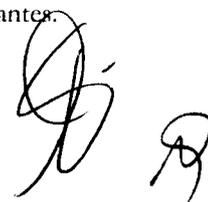
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

16.1. Registro e Averbação do Termo: Em atendimento ao disposto no parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, 1 (uma) via deste Termo será entregue para a Instituição Custodiante da CCI, no caso o Agente Fiduciário, para que seja declarado, pelo Agente Fiduciário, a instituição do Regime Fiduciário com a consequente constituição do Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários estão afetados.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Relatórios de Gestão dos Créditos Imobiliários: Sempre que solicitada pelos Investidores, a Securitizadora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.

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



17.3. Documentos da Securitizadora: O Agente Fiduciário não será obrigado a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Securitizadora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Securitizadora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de tais documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Securitizadora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

17.4. Informações Técnicas e Financeiras: O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo e dos demais Documentos da Operação.

17.5. Validade dos Atos ou Manifestações por parte do Agente Fiduciário: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Investidores e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Investidores reunidos em assembleia geral.

17.6. Isenção do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Investidores, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas por estes. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Investidores a ele transmitidas conforme definidas pelos Investidores e reproduzidas perante a Securitizadora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Investidores ou à Securitizadora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM 28, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

17.7. Qualquer alteração ao presente Termo somente será considerada válida e eficaz se feita por escrito e assinada pelas Partes, observado o previsto no item 17.7.1 abaixo. Não obstante, o presente Termo somente poderá ser alterado mediante anuência dos Investidores, observados os quóruns estabelecidos na Cláusula Décima Segunda acima.

17.7.1. Sem prejuízo do disposto no item 17.7 acima, as Partes concordam que o presente Termo poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral dos Investidores, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da: (i) necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares; (ii) quando verificado erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Investidores; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Securitizadora e/ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Para a Securitizadora:

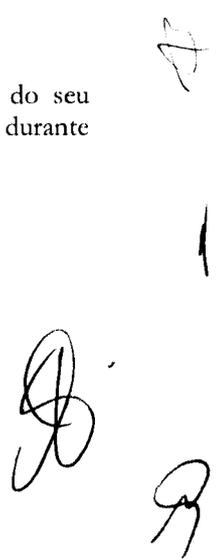
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, nº 1374, 10º andar

São Paulo - SP

At.: Sra. Fernanda Amaral

Telefone: (11) 4081-4754



Fax: (11) 4081-4721

Correio eletrônico: fernanda.amaral@grupopanbfre.com.br e ri_bs@panamericano.com.br

Para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, sala 205, Barra da Tijuca

Rio de Janeiro - RJ

CEP 22.640-100

At.: Sr. Henrique Noronha e/ou Gustavo Dezouart

Telefone: (21) 3514-0000

Fax: (21) 3514-0099

Correio eletrônico: ger1.agente@oliveiratrust.com.br e/ou gustavo@oliveiratrust.com.br

18.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo, ou na data de envio do correio eletrônico.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - RISCOS

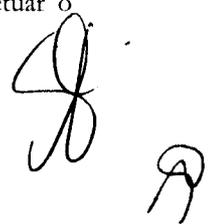
19.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

a) Risco de que a deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do presente Termo, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Securitizadora contra a Emissora das Debêntures Imobiliárias, com garantias fidejussórias representadas por fianças prestadas pela São Carlos e pela RE Desenvolvimento Imobiliário, de forma individual e não solidária, na proporção de 50% (cinquenta por cento) das Obrigações Garantidas para cada Garantidora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Securitizadora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo depende do pagamento pela Emissora das Debêntures Imobiliárias e/ou pelas Garantidoras em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Emissora das Debêntures Imobiliárias e/ou das Garantidoras poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Securitizadora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures Imobiliárias, o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado.

b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas neste Termo. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.



- c) Risco de Vencimento Antecipado e Amortização Antecipada Extraordinária: A ocorrência de quaisquer dos eventos de vencimento antecipado ou de amortização antecipada extraordinária das Debêntures Imobiliárias, nos termos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, acarretará o vencimento antecipado ou Amortização Antecipada Extraordinária, parcial ou total, dos CRI, conforme o caso.

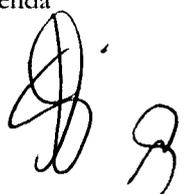
Nestes casos, os recursos decorrentes destes eventos serão imputados pela Securitizadora no resgate ou na Amortização Antecipada Extraordinária dos CRI, conforme previsto neste Termo, hipóteses em que os Investidores receberão antecipadamente, total ou parcialmente, a amortização de seu investimento, podendo ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, os Investidores deixarão de receber a rentabilidade que estes CRI hipoteticamente poderiam lhe proporcionar caso não tivessem sido pré-pagos.

Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

- d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até o Data de Vencimento.
- e) Risco de desapropriação dos Imóveis: Os Imóveis poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, nos termos da legislação aplicável. Tal hipótese poderá afetar negativamente as Garantias.
- f) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

- g) Risco de Questionamentos Judiciais da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias: Não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade da Escritura de Emissão de Debêntures Imobiliárias, o que poderá impactar negativamente a expectativa de retorno do investimento dos Investidores.
- h) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Securitizadora obteve seu registro de companhia aberta em 2007. A sua atuação como securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda



aos requisitos exigidos pela CVM em relação à companhia aberta, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

- i) Risco de Estrutura: a presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos;
- j) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: a elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos Investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente;
- k) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente o Patrimônio Separado: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização. Essas alterações podem incluir mudanças nas alíquotas dos tributos existentes ou a criação de novos tributos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária aplicável ao Patrimônio Separado;
- l) Risco de Insuficiência das Garantias Reais: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, de forma negativa, durante o prazo dos CRI. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários; dessa forma, o valor de mercado dos Imóveis, à época de eventual excussão das garantias, poderão não ser suficientes para o pagamento da integralidade do CRI.
- m) Risco em Função da Dispensa de Registro: a oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Securitizadora, pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela CVM.
- n) Risco de não formalização das Garantias: As Garantias da presente Emissão não estão perfeitamente formalizadas na data de assinatura deste Termo. Desta forma, caso haja a subscrição 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.
- o) Risco de não Contratação de Seguro de Risco de obra: Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, não obstante Emissora das Debêntures Imobiliárias ter se obrigado a contratar seguro de obra dos imóveis antes do início das obras, tal seguro não será endossado, de forma que o valor desse seguro poderá não ser recebido em caso de sinistro e não ser devidamente empregado nas obras de retrofit dos Imóveis pela Emissora das Debêntures Imobiliárias, o que poderá impactar negativamente as Garantias..
- p) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

20.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – FORO DE ELEIÇÃO

21.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Termo devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

21.2. Foro de Eleição: O Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, fica eleito como o único competente para conhecer qualquer assunto ligado diretamente a este Termo, havendo formal e expressa renúncia das Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

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

São Paulo, 21 de maio de 2013

[REstante da página deixado intencionalmente em branco]

(Página de assinaturas 01/02 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série 2.013-308 da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização)

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Securitizadora

Nome:
Cargo:


Monica Miuki Fujii

Nome:
Cargo:


Fernanda Amaral
Diretora

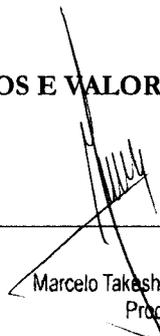
F
✓
R

(Página de assinaturas 02/02 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Série 2.013-308 da 1ª (Primeira) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização)

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

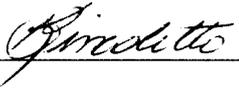
Agente Fiduciário


Nome: _____
Cargo: Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira Silva
Procurador


Nome: _____
Cargo: Marcelo Takeshi Yano de Andrade
Procurador

TESTEMUNHAS:


Nome: _____
RG n°: Giovanna Zoppi Scallet
CPF/MF n°: RG 43451011
CPF: 326.613.258-08

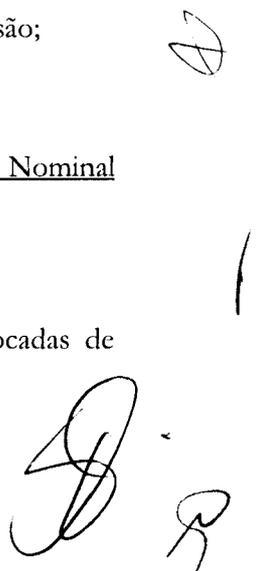

Nome: _____
RG n°: Karine S. Bincoletto
CPF/MF n°: CPF 350.460.308-96
RG 33.317.575-X

ANEXO I – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

1. Devedora: H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A., sociedade por ações sem registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários, com sede na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar (parte), Vila Nova Conceição, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 14. 310.426/0001-56 (“Devedora”).

2. Créditos Imobiliários: os Créditos Imobiliários decorrem de debêntures imobiliárias emitidas pela Devedora nos termos do “Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária e com Garantias Adicionais Fidejussórias, em Série Única, para Distribuição Privada, da H.T.K.S.P.E. Empreendimentos e Participações S.A.” (“Debêntures Imobiliárias” e “Escritura de Emissão”, respectivamente), tendo sido as Debêntures Imobiliárias subscritas de forma privada pela Brazilian Securities Companhia de Securitização (“Emissora”). As principais características das Debêntures Imobiliárias estão descritas a seguir:

- a) Número da Emissão: As Debêntures Imobiliárias representam a primeira emissão de debêntures da Devedora;
- b) Garantias: as Debêntures Imobiliárias e todas as obrigações delas resultantes contarão com garantias fidejussórias outorgadas, de forma individual e não solidária, pela São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.780.061/0001-09 e pela RE Desenvolvimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.014.610/0001-96 (“Garantidoras”). Cada Garantidora será responsável por, no máximo, 50% (cinquenta por cento) do valor garantido, nos termos do artigo 823 do Código Civil;
- c) Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos pela Companhia por meio da integralização das Debêntures Imobiliárias serão utilizados para: (i) a realização do resgate antecipado obrigatório das notas promissórias comerciais da 1ª (primeira) emissão da Companhia, que formalizaram a obrigação de pagamento de parte do preço de aquisição de determinadas unidades autônomas do Edifício Denasa, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Alfândega, nº. 28, as quais estão registradas nas matrículas nºs 7.470, 6.827, 3.674, 3.675, 3.676, 3.677, 21.195, 21.196, 3.678, 3.679 e 3.680, junto ao 7º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro; e (ii) a realização das obras de *retrofit* dos Imóveis e pagamento de eventuais custos de regularização dos Imóveis;
- d) Volume da Emissão: R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), na Data de Emissão;
- e) Número de Séries: As Debêntures Imobiliárias foram emitidas em série única;
- f) Valor Nominal Unitário: R\$9.000.000,00 (nove milhões de reais) (“Valor Nominal Unitário”), na Data de Emissão;
- g) Quantidade: foram emitidas 2 (duas) Debêntures Imobiliárias;
- h) Procedimento e Regime de Colocação: as Debêntures Imobiliárias foram colocadas de forma privada;



- i) Conversibilidade, Tipo e Forma: as Debêntures Imobiliárias são simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Devedora, nominativas e escriturais, sem a emissão de cautelas ou certificados;
- j) Espécie: as Debêntures Imobiliárias são da espécie quirografária, contando, ainda, com garantias adicionais fidejussórias;
- k) Data de Emissão: a data de emissão das Debêntures Imobiliárias é o dia 24 de maio de 2013 (“Data de Emissão”);
- l) Prazo e Vencimento: 1.460 (mil, quatrocentos e sessenta) dias contados a partir da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 23 de maio de 2017;
- m) Remuneração: sobre o Valor Nominal Unitário (ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso) incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.cetip.com.br), acrescida de um spread ou sobretaxa equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data de Emissão (inclusive) até a data do seu efetivo pagamento (exclusive), sendo que cada um desses intervalos de tempo sucede o outro sem intervalo de continuidade (“Remuneração”), de acordo com a fórmula definida na Escritura de Emissão;
- n) Pagamento da Remuneração: A Remuneração será integralmente paga em uma única parcela, na Data de Vencimento;
- o) Amortização do Valor Nominal Unitário: O Valor Nominal Unitário das Debêntures Imobiliárias será integralmente amortizado em uma única parcela, na Data de Vencimento;
- p) Repactuação: não haverá;
- q) Local de Pagamento: os pagamentos referentes às Debêntures serão efetuados por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou qualquer outra forma de transferência eletrônica de recursos autorizada pelo Banco Central do Brasil;
- r) Prorrogação dos Prazos: considerar-se-ão automaticamente prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa às Debêntures, até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o seu vencimento não ocorrer em dia útil;

3. CCI: os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures Imobiliárias são representados pela cédula de crédito imobiliário nº 308, série SCAH, emitida pela Emissora em 21 de maio de 2013.

ANEXO II

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

BANCO VOTORANTIM S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 2º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 58.229.246/0001-10, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Coordenador Líder”), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da série 2.013-308 da 1ª (primeira) emissão da **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 (“Securitizadora”), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“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 (“Emissão”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 21 de maio de 2013.

BANCO VOTORANTIM S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

A
/

ANEXO III

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

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1374, 15º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ/MF**”) sob o nº 03.767.538/0001-14 (“**Securizadora**”), no âmbito da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da série 2.013-308 de sua 1ª (primeira) emissão, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“**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 (“**Emissão**”), tendo como coordenador líder o **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.229.246/0001-10, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“**Coordenador Líder**”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Securizadora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 21 de maio de 2013.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

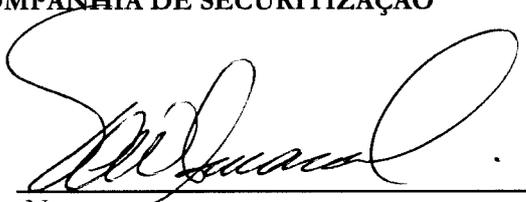
Nome:

Cargo:


Monica Miuki Fujii

Nome:

Cargo:


Fernanda Amaral
Diretora

ANEXO IV

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., sociedade anônima com registro de companhia aberta perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1374, 10º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 03.767.538/0001-14, na qualidade de agente fiduciário da série 2.013-308 da 1ª (primeira) emissão da **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Av. Paulista nº 1374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14 (“Securitizadora”), nos termos da 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 (“Emissão”), tendo como coordenador líder o **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 58.229.246/0001-10, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Coordenador Líder”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, a legalidade e a ausência de vícios da Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 21 de maio de 2013.

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

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo: