

VIA BS

1

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
SÉRIES 2.008-101, 2.008-102 e 2.008-103

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos, **Brazilian Securities Companhia De Securitização**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1728, 07º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob nº 01875-9, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembléia Geral de Constituição realizada em 10/04/2000, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE n. 35.300.177.401, em sessão de 14/04/2000, neste ato representada por seus diretores em conformidade com seus atos constitutivos, doravante designada simplesmente **Securitizadora**, promove a SECURITIZAÇÃO do Crédito Imobiliário individualizado no Anexo I deste Termo e, para este efeito, vincula tal crédito aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (doravante "CRI's"), de sua emissão, descritos e identificados neste Termo.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

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

CCN: CCN TORRE SUL ADMINISTRAÇÃO E LOCAÇÃO DE BENS LTDA., sociedade limitada empresária com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Av. Paulo de Frontin, nº 1, sala 04, Bairro Cidade Nova, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.181.192/0001-54, uma sociedade de propósito específico - SPE controlada pela Racional

Cedente ou Racional: RACIONAL ENGENHARIA LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco D, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 043.202/951/0001-56.

Cessão Fiduciária de Recebíveis das Sublocações: Em garantia ao cumprimento de todas as obrigações de pagamento dos créditos imobiliários, a Locatária cedeu fiduciariamente à Securitizadora os créditos decorrentes das sublocações da Torre Sul, em montante equivalente a 130% (cento e trinta por cento) dos valores dos próximos pagamentos vincendos dos Créditos Imobiliários, que deverão ser depositados em determinada conta vinculada.

Cessão Fiduciária do Direito ao Recebimento de Indenizações do Poder Concedente: Cessão fiduciária à Securitizadora, em caráter irrevogável e irretratável, do direito ao recebimento da indenização total devida pela Administração Pública à Cedente, na hipótese de extinção ou encampação, total ou parcial da concessão decorrente do Contrato de Concessão, desde que envolva



JUR_SP 7593916v8 4821.263001



a Torre Sul, mediante o aditamento do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária celebrado em 18 de dezembro de 2007, sendo certo que será destinada apenas parcela da indenização suficiente para o resgate dos CRIs, incluindo pagamento das obrigações da Securitizadora decorrentes do Contrato de Swap.

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

Conta Vinculada: Conta vinculada nº 108.195-7, agência nº 0398, a ser aberta no **UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A. ("UNIBANCO")**, de titularidade da Locatária, movimentada exclusivamente pelo Unibanco, mediante deliberações do Investidor, onde serão depositados a totalidade dos recebíveis de titularidade da Locatária oriundos dos Contratos de Sublocação;

Conta da Emissão: Conta corrente nº 108.165-0, agência 398, no Unibanco, de titularidade da Securitizadora e de sua livre movimentação, para a qual serão transferidos os recursos da Conta Vinculada destinados à liquidação dos CRIs e das obrigações da Securitizadora decorrentes do Contrato de Swap, sendo que o valor eventualmente remanescente será liberado para a Cedente, na forma prevista no Contrato de Cessão. Adicionalmente, a Conta da Emissão destinar-se-á ao recebimento do Crédito Imobiliário devido pela Locatária e dos recursos originados da integralização dos CRIs. Os recursos integrantes desta conta poderão ser aplicados em títulos públicos de baixo risco, que podem ser resgatados a qualquer momento e/ou CDB com liquidez diária de Bancos de 1ª linha.

Contrato de Cessão de Créditos: Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças celebrado, em 25 de julho de 2008, entre a Cedente, a Securitizadora, a CCN e o Investidor, tendo por objeto a cessão do Crédito Imobiliário decorrente do Contrato de Locação à Securitizadora, cuja cópia encontra-se anexa ao presente como **Anexo IV**.

Contrato de Cessão do Swap: Instrumento Particular de Cessão do Contrato de Swap e Outras Avenças, firmado em 15 de julho de 2008, tendo por objeto a cessão de todos os direitos e obrigações decorrentes da realização do Contrato de Swap à Securitizadora.

Contrato de Concessão: Contrato de Concessão de Serviço Público, datado de 5 de dezembro de 2003, celebrado entre Racional e o Município do Rio de Janeiro, através da Empresa Municipal de Urbanização - RIOURBE ("Riourbe"), o qual foi posteriormente aditado por suas partes em 15 de dezembro de 2004, 11 de maio de 2006 e 23 de junho de 2006, por meio do qual a Cedente obteve a concessão para construção e exploração, pelo prazo de 30 (trinta) anos, prorrogáveis por igual período, do complexo Centro de Convenções e outras edificações, em área localizada na área do Teleporto, na Cidade do Rio de Janeiro, composta por diversos imóveis desapropriados pelo Município por interesse público, alguns dos quais ainda se encontram em processo de conclusão dos processos de desapropriação e pendente de regularização imobiliária perante o cartório de registro de imóveis competente.



JUR_SP 7593916v9 482263



Contrato de Locação: a Racional, a CCN e a Locatária celebraram, em 25 de julho de 2008, o Contrato de Construção, Locação Atípica e Outras Avenças, tendo por objeto a locação pela Cedente à Locatária do terreno localizado no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Joaquim Palhares, nº 40, onde será construída a Torre Sul, cuja cópia integra o **Anexo III** do presente instrumento.

Contrato de Swap: Contrato de SWAP (TR x IGP-M) firmado, em 15 de julho de 2008, entre Racional e Unibanco, necessário para a manutenção do equilíbrio econômico-financeiros dos CRI's. A posição contratual da Racional neste contrato foi cedida à Securitizadora através do Contrato de Cessão.

Contratos de Sublocação: O(s) eventual(ais) contrato(s) de sublocação a ser(em) celebrados pela Locatária com terceiros (sublocatários), conforme previsão da cláusula 15.1 do Contrato de Locação, tendo por objeto a sublocação, total ou parcial, da Torre Sul.

Créditos Imobiliários: (a) 64,9294% os direitos oriundos do Contrato de Locação, com exceção ao Aluguel Variável, e decorrentes do Aluguel Fixo no período entre Junho de 2010 e Junho de 2018; (b) condições de reajustamento e todas as garantias contratuais; (c) multas; (d) indenizações (incluindo a indenização prevista na Cláusula XXVIII do Contrato de Locação e a indenização dos seguros referidos na Cláusula XXII do Contrato de Locação) até o montante necessário para liquidação dos CRIs ("**Créditos Imobiliários**").

CCI: Cédula de Crédito Imobiliário emitida pela Cedente, por meio de Escritura de Emissão, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004. A CCI emitida representa o Crédito Imobiliário.

CRI's: Certificados de Recebíveis Imobiliários, títulos de créditos nominativos, de livre negociação, emitidos sob a forma escritural, integrantes das Séries 2.008-101, 2.008-102 e 2.008-103 da 1ª Emissão de CRI's da Securitizadora, com lastro no(s) Crédito(s) Imobiliário(s) representado(s) pela CCI.

Emissão: As Séries 2.008-101, 2.008-102 e 2.008-103 da 1ª Emissão de CRI's da Securitizadora.

Eventos de Inadimplemento: são consideradas como eventos de inadimplemento as situações relacionadas no **Anexo VII** ao presente Termo.

Fiança: Fiança da Cedente, concedida mediante celebração do Instrumento Particular de Contrato de Fiança, assegurando o pagamento dos CRIs (seja do Crédito Imobiliário, seja da indenização devida pela Locatária, na forma do Contrato de Locação), até o total adimplemento de todas as obrigações afiançadas e liquidação dos CRIs emitidos, de acordo com o mecanismo descrito no referido Instrumento.

Garantias: Quando em conjunto, (i) Cessão Fiduciária de Recebíveis das Sublocações; (ii) Cessão Fiduciária do Direito ao Recebimento de Indenizações do Poder Concedente; (iii) Fiança; (iv) Penhor, em caso de Transferência dos Direitos Emergentes da Concessão; (v) Seguro de Risco Empresarial; e (vi) Termo de Vinculação de Receita.



JUR_SP 7593916v9 488226



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

Investidor(es): Titulares dos CRI's objeto desta operação, por aquisição no mercado primário ou secundário, sendo certo que na oferta primária o **UNIBANCO – UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A.**, com sede em São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Eusébio Matoso, nº 891, CEP 05423-901, Pinheiros, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.700.394/0001-40 (“Unibanco”) adquirirá a totalidade dos CRI's.

Locatária: PLA Racional Projetos Imobiliários I Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco D, 3º andar, sala 9, Bairro Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.102.546/0001-28.

Patrimônio Separado: Totalidade do Crédito Imobiliário e das Garantias, aí incluído o Contrato de Swap, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI's e demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário instituído pela Securitizadora, nos termos da Lei 9.514/97.

Penhor: Em caso de Transferência dos Direitos Emergentes da Concessão da Racional à CCN, penhor sobre 100% das cotas da CCN, em condições jurídicas e econômicas aceitáveis pelo Investidor e pela Securitizadora, com simultânea comunicação ao Município do Rio de Janeiro, mediante a celebração do Instrumento Particular de Penhor de Quotas de Sociedade Limitada.

Racicorp: **RACICORP COMÉRCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, nº 222, Bloco D, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.231.246/0001-38, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob NIRE 35.200846-2, em 09 de outubro de 1975, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Contrato Social.

Securitização: Operação pela qual os Créditos Imobiliários adquiridos pela Securitizadora são expressamente vinculados à emissão e oferta de uma determinada série de CRI's, mediante o presente Termo de Securitização (“Termo”) lavrado pela Securitizadora.

Seguro de Risco Empresarial: Seguro a ser contratado pela Locatária para garantir, no mínimo, os danos que ocorrerem no imóvel vinculado a esta Emissão decorrentes de: (i) incêndio; (ii) raios; (iii) inundações (inclusive subsolo), (iv) explosões, (v) vendavais, (vi) queda ou impacto de aeronave, (vii) danos decorrentes de tumultos e atos dolosos e (viii) responsabilidade civil de uso e conservação, inclusive com danos morais decorrentes, devendo a indenização, em caso de perda total, corresponder, no mínimo, (a) ao valor de reconstrução da Torre Sul, incluídos os equipamentos instalados pela Cedente sob medida na Torre Sul para a Locatária, ou (b) o valor necessário para pagamento da Indenização por rescisão do Contrato de Locação, sendo válido o maior valor para o cumprimento das obrigações assumidas no Contrato de Locação, entre elas a realização e conclusão da Obra. Este seguro será contratado no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados a partir de 1º de janeiro de 2010.



JUR_SP 7593916v8 482.263



Termo de Vinculação de Receita: Termo de vinculação de receita dos créditos oriundos dos Contratos de Sublocação.

Torre Sul: prédio de 8 (oito) andares, com uma área total locável de 9.159m² (nove mil cento e cinquenta e nove metros quadrados), a ser construído para a Locatária, nos termos do Contrato de Locação.

Transferência dos Direitos Emergentes do Contrato de Concessão: Conforme previsto no Contrato de Cessão, a cessão parcial do Contrato de Concessão, com transferência dos direitos de exploração da Torre Sul para a CCN. A transferência dos direitos emergentes do Contrato de Concessão poderá ser realizada alternativamente mediante a cessão parcial da Cedente. Em ambos os casos, a transferência dos direitos emergentes do Contrato de Concessão dependerá da concordância do Município do Rio de Janeiro.

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

As expressões não definidas neste Termo encontram-se definidas ou identificadas na Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004 e demais legislação aplicável.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

2.1. O valor total do Crédito Imobiliário vinculado à presente Emissão é de R\$19.830.567,06 (dezenove milhões, oitocentos e trinta mil, quinhentos e sessenta e sete reais e seis centavos) . O valor total é sujeito a atualização monetária nos termos do Contrato de Locação.

2.1.1. O Crédito Imobiliário vinculado ao presente Termo encontra-se representado por CCI, emitida pela Cedente, na forma da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004;

2.1.2. A CCI será devidamente custodiada pela Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do Artigo 18 da mencionada Lei n.º 10.931/04, e será registrada na CETIP e transferida à Securitizadora, mediante negociação efetuada junto à CETIP.

2.2. O Crédito Imobiliário originou-se com a celebração do Contrato de Locação, por meio do qual a Cedente, tendo em vista a concessão pela Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro para construção e exploração, pelo prazo de 30 (trinta) anos, das edificações localizadas na área do Teleporto na cidade do Rio de Janeiro, decidiu construir a Torre Sul para locá-la à Locatária, a qual passou a ser devedora do Crédito Imobiliário.

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

2.4. O Crédito Imobiliário refere-se ao percentual de 64,9294% do Aluguel Fixo decorrente do Contrato de Locação firmado entre a Racional, a CCN e a Locatária, no período de 1º de junho de 2010 a 30 de junho de 2018.



JUR_SP 7593916v8 48242638



2.5. Os valores decorrentes dos pagamentos do Crédito Imobiliário efetuados pela Locatária serão depositados diretamente na Conta da Emissão, sendo que tais recursos serão utilizados para pagar as obrigações do Patrimônio Separado.

2.6. Qualquer alteração nos termos e condições do Contrato de Locação deverá contar com a expressa anuência da Securitizadora e dos titulares dos CRIs dando esta, posteriormente, ciência ao Agente Fiduciário.

2.7. Conquanto a presente Emissão seja composta por 3 séries, de nsº 101, 102 e 103, trata-se de uma única oferta, com lastro único, consistente dos Créditos Imobiliários representados pela CCI. O desmembramento em séries destina-se unicamente a propiciar diferentes datas de integralização dos CRI's, conforme mencionado no item 3.3 abaixo.

2.8. Não há qualquer relação de subordinação entre as séries, de forma que eventual inadimplência dos Créditos Imobiliários será igualmente suportada entre as séries.

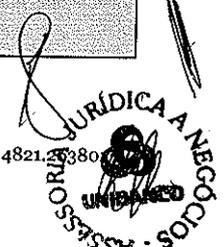
CLÁUSULA 3 – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI's E SUA NEGOCIAÇÃO

3.1. Com lastro no Crédito Imobiliário identificado no Anexo I, são emitidos os CRI's, os quais possuem as seguintes características de emissão:

		2.008-101	2.008-102	2.008-103
A.	Valor Nominal Total dos CRI's	R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido abaixo	R\$ 4.614.426,85 (quatro milhões, seiscentos e quatorze mil, quatrocentos e vinte e seis reais e oitenta e cinco centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido abaixo	R\$ 10.216.140,21 (dez milhões, duzentos e dezesseis mil, cento e quarenta reais e vinte e um centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido abaixo
A.1	Valor Nominal Unitário dos CRI's:	R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido abaixo	R\$ 1.153.606,71 (um milhão, cento e cinquenta e três mil, seiscentos e seis reais e setenta e um centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido abaixo	R\$ 1.021.614,02 (um milhão, vinte e um mil, seiscentos e quatorze reais e dois centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido abaixo
<p>O Valor Nominal Unitário dos CRI's indicado acima deverá ser reajustado pela variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado ("IGP-M"), calculado pela Fundação Getúlio Vargas até a data de depósito dos CRI's na CETIP.</p> <p>Para efeito de cálculo da atualização monetária referente ao Valor Nominal Unitário dos CRI's, a variação do IGP-M será obtida através da divisão do número do índice do IGP-M referente ao mês anterior ao mês da integralização da respectiva série de CRI, pelo índice do IGP-M referente ao mês de junho de 2008</p>				
A.2	Quantidade de CRI's emitidos:	05 (cinco)	04 (quatro)	10 (dez)
B.	Data de depósito dos CRI's na CETIP e da Integralização da Série:	28 de julho de 2008	28 de janeiro de 2009	28 de julho de 2009



C.	Vencimento Final:	28 de julho de 2018	28 de julho de 2018	28 de julho de 2018
D.	Forma de Pagamento:	nas datas constantes no Anexo II deste Termo de Securitização.		
E.	Período de Carência:	Até julho de 2010 de forma que a primeira amortização será em 28 de julho de 2010		
G.	Juros:	TR + 10,3000% a.a.	TR + 10,3000% a.a.	TR + 10,3000% a.a.
H.	Periodicidade de Atualização Monetária:	Diária de acordo com a TR aplicável a contratos de CRI conforme critérios estabelecidos pela CETIP na data de celebração deste termo	Diária de acordo com a TR aplicável a contratos de CRI conforme critérios estabelecidos pela CETIP na data de celebração deste termo	Diária de acordo com a TR aplicável a contratos de CRI conforme critérios estabelecidos pela CETIP na data de celebração deste termo
I.	Atualização Monetária:	<p>Aplicação da Taxa Referencial – TR de acordo com o Caderno de Fórmulas – CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários, da CETIP – Câmara de Liquidação e Custódia, em vigor nesta data, disponível no site da CETIP (www.cetip.com.br) da data da integralização (inclusive) até a data de vencimento (exclusive) da respectiva parcela de CRI de cada uma das séries.</p> <p>Para compensar o descasamento de índice dos Contratos de Locação (IGP-M) com o índice de atualização dos CRIs (TR), foi celebrado o contrato de swap sob n°s ATIVO8G02182, ATIVO8G02183 e ATIVO8G02184,</p>		
J.		$SD_{A_i} = SD_{B_{i-1}} * \left(\frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{du_k}{dut}}$ <p>onde:</p> <p>SD_{A_i} = Saldo Devedor do mês imediatamente anterior corrigido pela TR, valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.</p> <p>$SD_{B_{i-1}}$ = Saldo Devedor atualizado no aniversário do mês imediatamente anterior, Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. Considera-se como primeiro saldo devedor, ou SD_{B_1}, o Valor Nominal Unitário dos CRI's no item A1 acima reajustado pela variação percentual acumulada do Índice Geral de Preços de Mercado até a data de depósito dos CRI's na CETIP;</p> <p>TR = Taxa Referencial de Juros mensal divulgada pelo BACEN (Banco Central) para data de aniversário no dia 28, referente ao período k;</p> <p>k = número do período compreendido entre a data de atualização e a data base do mês imediatamente anterior à data de atualização;</p> <p>du_k = Número de dias úteis entre a data de início do período k e a data de atualização;</p> <p>dut = Número total de dias úteis do período de vigência da TR_k;</p> <p>Para os fins deste Termo, considera-se "data base" o dia 28 de cada mês.</p> $SD_{B_i} = SD_{A_i} * (Fator \ de \ Juros) - P_{A_i}$ <p>onde:</p> <p>Fator de Juros = Conforme definido abaixo;</p>		

		$P_{A_i} = J_k + AM_i$, conforme definido abaixo
K.	Cálculo dos juros:	$J_k = SD_{A_i} * (\text{Fator de Juros} - 1)$, onde J_k = Valor Unitário dos juros acumulados no período k , calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. A primeira parcela de juros será paga em 28/07/2010; SD_{A_i} = Conforme definido acima; Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, de acordo com a fórmula abaixo: $\text{Fator de Juros} = \left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dcp}{360}}$, onde: i = Taxa de juros expressa em 360 dias corridos, informada com 4 (quatro) casas decimais; dcp = Número de dias corridos entre a emissão, incorporação ou a data de pagamento de juros anterior e a data de atualização.
L.	Cálculo da amortização	O cálculo da amortização será realizado da seguinte forma: $AM_i = (SD_{A_i} \times Ta_i)$; AM_i = Valor unitário da i -ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; SD_{A_i} = conforme definido acima Ta_i = i -ésima taxa de amortização, constantes do anexo II Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer parcela pela Securitizadora até (i) o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia útil, ou (ii) o 2º (segundo) dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um dia útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.
M.	Tipo de Emissão:	Escritural
N.	Sistema de Registro e Liquidação	CETIP
O.	Local de Emissão	São Paulo



P. Das Garantias:

- a) Instituição do Regime Fiduciário sobre o Crédito Imobiliário cedido, com nomeação do Agente Fiduciário indicado na cláusula 6 abaixo;
- b) Penhor, em caso de Transferência dos Direitos Emergentes do Contrato de Concessão;
- c) Cessão Fiduciária de Recebíveis das Sublocações;
- d) Cessão Fiduciária do Direito ao Recebimento de Indenizações do Poder Concedente
- e) Fiança;
- f) Seguro de Risco Empresarial;
- g) Termo de Vinculação de Receita; e
- h) As penalidades devidas pela Locatária à Cedente, em caso de rescisão do Contrato de Locação, bem como a Indenização, conforme definido no Contrato de Locação, deverão ser utilizadas para o pagamento integral dos CRI's e das obrigações da Securitizadora decorrentes do Contrato de SWAP.

3.2. Os CRIs serão pagos mensalmente, nas respectivas datas de vencimento, ou no dia útil imediatamente subsequente.

3.2.1 Caso, por força de lei ou regulamento, venha a ser substituída a periodicidade de reajuste dos valores ajustados no Contrato de Locação, os CRI's objeto do presente Termo de Securitização passarão a ser reajustados pela mesma periodicidade que vier a ser adotada para a atualização do Crédito Imobiliário, a partir da mesma data em que ocorrer a referida substituição.

3.3. Após a concessão pela CVM da dispensa do registro desta Emissão na CVM, os CRI's serão subscritos e integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, devidamente atualizado pelo IGPM. A integralização será realizada em moeda corrente nacional, seguindo o seguinte cronograma abaixo.

Descrição	2.008-101	2.008-102	2.008-103
Valor de Emissão e de Subscrição	R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido em 3.1. A.1.	R\$ 4.614.426,85 (quatro milhões, seiscentos e quatorze mil, quatrocentos e vinte e seis reais e oitenta e cinco centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido em 3.1. A.1.	R\$ 10.216.140,20 (dez milhões, duzentos e dezesseis mil, cento e quarenta reais e vinte centavos) atualizado pelo IGPM segundo estabelecido em 3.1. A.1.
Nº Boletim de Subscrição	BS- 092	BS- 093	BS- 094
Subscriber na oferta primária	Unibanco	Unibanco	Unibanco
Data de Subscrição Integralização	28/07/2008	28/01/2009	28/07/2009



3.3.1. Na hipótese da concessão da dispensa de oferta pública dos CRIs, de que trata o inciso II, art. 5º da Instrução CVM 400/2003, eventual negociação dos CRIs no mercado secundário, será considerada como uma nova oferta, devendo, portanto, ser submetida à CVM para registro, nos termos do parágrafo 2º, do art. 2º da Instrução CVM 400/2003.

3.4. Em atendimento ao que dispõe o §3º do artigo 7º da Instrução CVM 414/2004 e considerando que a Torre Sul ainda não está concluída, os recursos destinados pelos titulares dos CRIs para pagamento do preço de aquisição dos CRI's serão depositados na Conta de Emissão, que será administrada conjuntamente por este e pela Securitizadora. Os recursos serão liberados em conformidade com as condições estabelecidas no respectivo Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA: DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO

4.1. À Securitizadora será permitido proceder à amortização extraordinária parcial ou total dos CRI's, total, desde que previamente deliberado em assembléia geral dos titulares dos CRIs, respeitado o quórum de deliberação previsto neste Termo, cujo valor a ser pago aos titulares dos CRIs corresponderá ao valor principal, atualizado monetariamente e remunerado até a data amortização e/ou resgate dos CRIs acrescido de prêmio, a ser pago pela Locatária, calculado conforme a seguinte fórmula:

$$P = MÁX \left\{ 0, \sum_{l=1}^c \sum_{m=1}^b \left[\sum_{i=1}^a \left(\frac{P_{Al,m,i}}{(1 + CMTR_{l,m,i})^{dc_{k,j,i}/360}} \right) - SD_{a_{l,m}} \right] \right\}$$

Onde,

l representa as três séries dos CRIs, a saber a séries 2008-101, 2008-102 e 2008 – 103;

m representa os CRIs de cada série, variando de 1 a 5 para a primeira série, de 1 a 4 para a segunda série e de 1 a 10 para a terceira série;

i representa os meses faltantes desde a data da liquidação antecipada até a data da última parcela, vincenda 28/07/2018

$SD_{a_{l,m}}$ Saldo devedor atualizado do valor nominal unitário do m-ésimo CRI da l-ésima série, atualizado (conforme o item J, do quadro acima) para o dia de aniversário no mês de liquidação antecipada. Valor em reais, calculado com duas casas decimais, sem arredondamento;



JUR_SP 7593916v8 4821.20380



- $P_{Al,m,i}$ valor futuro da i-ésima parcela do m-ésimo CRI, da l-ésima série (conforme o item J, do quadro acima);
- $CMTR_{l,m,i}$ cupom de mercado da TR correspondente ao prazo compreendido entre a data da amortização extraordinária ou liquidação antecipada dos CRI's e a data de vencimento da i-ésima parcela vincenda, do m-ésimo CRI, da l-ésima série;
- $dc_{l,m,i}$ dias corridos acumulados entre e a data da amortização extraordinária ou liquidação antecipada dos CRI's e a data de vencimento da i-ésima parcela vincenda, do m-ésimo CRI, da l-ésima série.

4.2. A amortização extraordinária será efetuada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRIs, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de ocorrência da amortização extraordinária parcial, a nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Securitizadora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à CETIP no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data em que foi realizada a amortização extraordinária.

4.3. Não obstante o disposto supra, em caso de amortização antecipada, total ou parcial, do Crédito Imobiliário que lastreia os CRIs, a Securitizadora deverá utilizar os recursos decorrentes desses eventos para amortização extraordinária parcial ou total dos CRIs.

CLÁUSULA 5 - DAS DECLARAÇÕES E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA E DA CEDENTE

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

5.1.1. Quanto ao Crédito Imobiliário:

- a) a Securitizadora se responsabiliza pela existência do Crédito Imobiliário, nos exatos valores e nas condições enunciadas no Contrato de Cessão;
- b) o Crédito Imobiliário encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora em celebrar este Termo;
- c) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Securitizadora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar o Crédito Imobiliário ou, ainda que indiretamente, o presente Termo.

5.1.2. Quanto à Propriedade:



JUR_SP 7593916v8 488.26380



- a) a Securitizadora passou a ser legítima credora dos Créditos Imobiliários em razão do Contrato de Cessão de Créditos;
- b) a CCI será transferida à Securitizadora por meio do sistema da CETIP.
- c) o Contrato de Locação consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída, válida e eficaz, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo e seus anexos;
- d) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Locatária ou contra a Cedente ou a Securitizadora em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar a Torre Sul ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- e) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas à Torre Sul;
- f) as áreas sobre as quais será construída a Torre Sul estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras; e
- g) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por autoridade governamental referente à Torre Sul.

5.1.3. Quanto a esta operação:

- a) esta operação, incluindo a aquisição do Crédito Imobiliário, a emissão da CCI e dos CRIs, é legítima em todos seus aspectos;
- b) todos os documentos inerentes a esta operação estão de acordo com a legislação aplicável;
- c) a Securitizadora verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Cedente;

5.2. A Securitizadora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Securitizadora, mediante publicação no jornal O Dia - SP, ou no *web site* da Securitizadora, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

5.3. A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário relatórios mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento do Crédito Imobiliário sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos e respectivo saldo devedor, além das seguintes informações:

- a) data de emissão do CRI;



JUR_SP 7593916v8



- b) saldo devedor do CRI;
- c) critério de correção do CRI;
- d) valor pago ao titular do CRI no período;
- e) data de vencimento final do CRI;
- f) valor recebido da Locatária.

5.4. A Securitizadora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRIs, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRIs, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares dos CRIs.

5.5. A Securitizadora obriga-se a fornecer aos titulares dos CRIs, no prazo de 15 (quinze) dias úteis do pedido por estes expressamente formulado, todas as informações relativas ao Crédito Imobiliário.

5.6. Incumbe à Securitizadora gerir o Crédito Imobiliário vinculado ao presente Termo, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.

5.7. A administração do Crédito Imobiliário será exercida pela Securitizadora.

CLÁUSULA 6 – FATORES DE RISCO

6.1. O investimento em CRI's envolve diversos tipos de risco. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, dentre outros, que se relacionam à Securitizadora, aos CRI's, à Cedente e à Locatária. Os fatores de risco da presente Emissão de CRI's estão descritos no **Anexo VI** deste Termo. Tal Anexo faz parte integrante deste Termo e deve ser lido cuidadosamente pelo potencial adquirente dos CRI's antes da tomada de decisão de investimento.

CLÁUSULA 7 - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

7.1. Na forma do Artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre o Crédito Imobiliário e as garantias constituídas na cláusula 3.1. P (“**Garantias**”) acima, vinculados ao presente Termo de Securitização, constituindo referido Crédito Imobiliário lastro para a emissão dos CRI's pela Securitizadora.

7.1.1. O regime fiduciário de que trata a presente cláusula será instituído mediante o registro deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.



JUR_SP 7593916v8 2021.2



7.2. O Crédito Imobiliário e as Garantias sob regime fiduciário vinculados ao presente Termo de Securitização são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir Patrimônio Separado da Securitizadora, destinando-se especificamente a garantir a liquidação dos CRI's e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, assim permanecendo até que se complete o resgate de todos os CRI's e a liquidação da totalidade dessas obrigações, conforme previsto no Art. 11 da Lei 9.514/97.

7.3. O Crédito Imobiliário e as Garantias sob regime fiduciário somente responderão pelas obrigações inerentes ao Patrimônio Separado, até sua integral liquidação.

7.4. Nenhum outro custo de administração, além daqueles listados neste Termo, será de responsabilidade do Patrimônio Separado, sem a prévia e expressa autorização, por escrito, dos Investidores, na forma prevista neste Termo e na legislação vigente.

7.5. Na forma do Artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários (i) constituem Patrimônio Separado, que não se confunde com o patrimônio da Securitizadora, (ii) destinam-se exclusivamente a garantir a liquidação dos CRI's, (iii) estão isentos de qualquer ação ou execução por parte dos demais credores da Securitizadora, (iv) não são passíveis de constituição de garantias ou excussão por parte dos demais credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observado o disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2158-35 e (v) respondem apenas pelas obrigações dos títulos a eles afetados.

7.6. A Securitizadora administrará ordinariamente, por si ou através do Cedente, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

7.6.1 Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414/04, a Securitizadora declara que:

a) a custódia do Crédito Imobiliário, envolvendo a guarda e conservação dos documentos que lhes dão origem, será realizada pela Instituição Custodiante da CCI; e,

b) a arrecadação, o controle e a cobrança do Crédito Imobiliário são atividades que serão realizadas pela Securitizadora.

7.7. A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar; por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo, nos termos do § único do Art. 12 da Lei 9.514/97.

CLÁUSULA 8 - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

8.1. Incumbe à Securitizadora gerir o Crédito Imobiliário vinculado ao presente Termo por si, por seus prepostos ou por qualquer outra empresa administradora contratada pela Securitizadora para



JUR_SP 7593916v8 4821203801



esse fim, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.

8.1.1. A Securitizadora deverá manter à disposição dos Investidores, para consulta, na sua sede social indicada no preâmbulo do presente Termo, um exemplar original do contrato firmado com qualquer terceiro contratado para administrar o Patrimônio Separado.

8.1.2. A contratação de qualquer terceiro para a administração do Patrimônio Separado não exime a Securitizadora das responsabilidades legais relativas à administração, que continuarão sendo a ela imputáveis.

8.1.3. A Securitizadora arcará com todas as despesas referentes a (i) contratação da empresa administradora e de empresas especializadas em cobranças; e (ii) despesas com Agente Fiduciário.

8.2. Obriga-se a Securitizadora a administrar o Patrimônio Separado, manter registros contábeis independentes em relação ao Patrimônio Separado e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras.

8.3. Sempre que solicitado pelos Investidores ou pelo Agente Fiduciário, por escrito e com prazo de antecedência de 20 (vinte) dias úteis, a Securitizadora lhes dará acesso aos relatórios de gestão do Crédito Imobiliário vinculados a este Termo.

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

8.5. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes a sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese do Agente Fiduciário vir a assumir a sua gestão;
- b) despesas com procedimentos adotados para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs e realização do Crédito Imobiliário integrante do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos titulares dos CRIs. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário;
- c) os eventuais impostos que, a partir da Data de Emissão dos CRIs, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRIs e/ou sobre o Crédito Imobiliário e respectivas garantias;
- d) os eventuais custos e despesas advindos de ações judiciais ou quaisquer outros procedimentos e medidas tomadas para a execução das Garantias, incluindo qualquer tributo, taxa, gravame ou despesa decorrente de referidos procedimentos; e



JUR_SP 7593916v8 4821.223807



e) os pagamentos dos eventuais ajustes do Contrato de Swap.

8.6 Os titulares dos CRIs serão responsáveis pelos impostos diretos e indiretos descritos no anexo VIII, incidentes sobre a remuneração auferida do investimento realizado nessa espécie de valor mobiliário.

CLÁUSULA 9 - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Securitizadora nomeia o Agente Fiduciário definido na cláusula 1 deste Termo, com poderes gerais de representação da comunhão dos Investidores.

9.2. O Agente Fiduciário ora nomeado declara expressamente:

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

b) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o Parágrafo Terceiro do Artigo 66 da Lei nº 6.404/76.

9.3. O Agente Fiduciário deverá exercer suas funções de acordo com este Termo e com o Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, firmado em 05 de dezembro de 2000, e registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital sob o nº 798.771, em 30 de janeiro de 2001.

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

a) uma parcela de implantação de serviços equivalente a R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) paga 02 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização;

b) parcelas semestrais de R\$ 13.500,00 (treze mil e quinhentos reais) por Série, sendo paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura deste Termo de Securitização e as demais a cada semestre.

c) As remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento dos CRI's, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Securitizadora (ou pelo garantidor, se houver);

d) As parcelas referidas acima, serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data atual até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas "pro-rata die" se necessário;

e) As remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou



JUR_SP 759391678 482.13638



assessoria legal à Securitizadora ou aos Investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser previamente aprovadas, expressamente e por escrito, pela Securitizadora;

f) No caso de inadimplemento da Securitizadora quanto às obrigações por ela assumidas perante os Investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI's deverão ser previamente aprovadas pelos titulares dos CRIs e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI's incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário;

g) Os valores das remunerações mencionados nesta cláusula são líquidos e, no momento do pagamento, a eles deverão ser acrescidos os montantes necessários para o pagamento dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social) e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.4.1. Todos os custos incorridos pela Securitizadora com a contratação do Agente Fiduciário, nos termos do Contrato de Cessão, serão de responsabilidade da Cedente.

9.5. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além dos deveres previstos em lei ou em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários - CVM:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da sua função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos bens próprios, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extra-judiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos créditos 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 assembléia 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, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;



JUR_SP 7593916v8 4821.26380



- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
- h) verificar, quando da aceitação de sua função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, nos CRI's e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade da formalização do Crédito Imobiliário e deste Termo de Securitização, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- i) acompanhar (1) mensalmente, através de gestão junto à Securitizadora, diretamente ou por meio de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de transferência do Crédito Imobiliário individualizado no Anexo I ao presente, sua realização e substituição conforme previstas neste Termo, bem como o andamento detalhado de seu fluxo e (2) o aperfeiçoamento e eficácia das garantias constituídas em favor dos Investidores;
- j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Securitizadora, que será realizada às expensas da Securitizadora;
- k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo, sempre que solicitado, à disposição dos 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:
- k.1) Crédito Imobiliário, conforme identificados no presente Termo;
 - k.2) eventuais substituições e modificações do Crédito Imobiliário;
 - k.3) eventuais alterações no fluxo de pagamentos dos CRI's, conforme estabelecido no presente Termo; e
 - k.4) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora na forma deste Termo e dos CRI's.
- l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
- m) cientificar os Investidores, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Securitizadora;
- n) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI's em circulação à época e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, na Instituição Custodiante do Crédito Imobiliário e Garantias a ele vinculadas, bem como para o desbloqueio da CCI junto à CETIP;
- o) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRI's, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora; e



JUR_SP 7593916v8 48 2638



p) acompanhar e analisar: (i) a indicação de prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração do Crédito Imobiliário; (ii) a formalização da cessão de Crédito Imobiliário em substituição aos atuais, quando for o caso, comunicando aos Investidores a respeito da substituição do prestador de serviços e/ou da substituição do Crédito Imobiliário vinculados ao Patrimônio Separado, quando for o caso.

9.6. O Agente Fiduciário responderá pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária.

9.7. A Securitizadora fornecerá ao Agente Fiduciário, até o dia 25 de cada mês, os relatórios de gestão e posição financeira do Crédito Imobiliário vinculados ao presente Termo de Securitização, referente ao mês imediatamente anterior.

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

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

b) a assembléia dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% dos CRI's emitidos e subscritos, ou pela CVM;

c) se a convocação da assembléia não ocorrer até 30 (trinta) dias antes do termo final do prazo previsto na alínea "a" acima, caberá à Securitizadora convocá-la;

d) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI's, em assembléia de Investidores especialmente convocada para esse fim;

e) a convocação da assembléia geral dos Investidores far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo a primeira com antecedência de 20 (vinte) dias, em jornal de grande circulação na Capital de São Paulo, além de carta com aviso de recebimento, endereçada a cada detentor de CRI's, instalando-se em primeira convocação com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRI's e, em segunda convocação, com qualquer número, somente sendo válida as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital;

f) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita a prévia comunicação à CVM;

g) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros;

h) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da assinatura do presente Termo na CVM, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI's;



JUR_SP 7593916v8 4824263



i) o Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante no contrato anteriormente mencionado, fixada para o Agente Fiduciário substituído;

j) o Agente Fiduciário substituído deverá comunicar imediatamente a substituição aos Investidores, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como por carta com aviso de recebimento a cada detentor de CRI's, às expensas da Securitizadora.

9.9. As publicações descritas nas alíneas "e" e "j" acima serão efetuadas no jornal O Dia, podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRI's, alterar referido veículo.

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

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

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

CLÁUSULA 10 – DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI's

10.1 Compete à Instituição Custodiante, de acordo com o respectivo Contrato de Prestação de Serviços de Registro e Custódia:

- (i) verificar a regularidade da emissão da CCI, analisando a respectiva Escritura de Emissão;
- (ii) manter sob sua custódia o instrumento particular de emissão da CCI durante todo o período do Contrato de Locação;
- (iii) manter o Termo de Securitização emitido pela Securitizadora sob sua custódia durante todo o período do Contrato de Locação; e
- (iv) realizar o registro da CCI junto à CETIP.

CLÁUSULA 11 - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

11.1. Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembléia especial a fim de deliberar sobre a matéria de interesse da comunhão dos mesmos.



JUR_SP 7593916v8 4821-2638



11.2. A assembléia dos Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI's em circulação, bem como pela CVM.

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

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

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

CLÁUSULA 12 - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Na hipótese de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, e nos 30 (trinta) dias subseqüentes convocará Assembléia Geral dos Investidores a fim de deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário, cuja remuneração será oportunamente fixada.

12.2. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembléia dos titulares dos CRIs.

12.3. A assembléia dos titulares dos CRIs deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, se o Crédito Imobiliário for a este tempo exigível ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

12.4. A critério da assembléia dos titulares dos CRIs, a ocorrência de qualquer dos Eventos de Inadimplemento listados no Anexo VII poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA 13 - DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

13.1. Os CRI's objeto desta Emissão não serão objeto de análise por Agência de Classificação de Risco.

CLÁUSULA 14 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Este Termo de Securitização de Créditos é celebrado em conformidade com as disposições da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004.

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



JUR_SP 7593916v8 4/21.26



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

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

14.5. O presente Termo é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes contratantes e seus sucessores a qualquer título a cumpri-lo em todos os seus termos.

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

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

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

São Paulo, 25 de julho de 2008

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE
SECURITIZAÇÃO**

Nome
Cargo

André Bergstein
Diretor

Fernando Pinilha Cruz
Diretor

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Nome
Cargo

Patricia Russo
CPF: 314.714.178-08
RG: 42.328.566-X



JUR_SP 7593916v8 4821.263891



UNIBANCO - UNIÃO DE BANCOS BRASILEIROS S.A.

Nome

Cargo

Carlos Eduardo Mori Peyer
Carlos Eduardo Mori Peyer

Testemunhas:

1.....
Nome: *[Signature]*
RG: **Monica Miuki Fujii**
RG: 16.119.511-8
CPF: 075.457.968-96

2..... *Arvane Takaishi*
Nome:
RG: **Viviane Vieira Takaishi**
RG. 25.741.710-2
CPF. 297.714.728-44

[Handwritten mark]

[Handwritten marks]



JUR_SP 7593916v8 4827263



Anexo I
Identificação do CONTRATO DE LOCAÇÃO e do correspondente CRÉDITO
IMOBILIÁRIO

Contrato de Construção, Locação Atípica e Outras Avenças (*Build-to Suit*) celebrado em 25 de julho de 2.008, tendo a Racional Engenharia Ltda e a CCN Torre Sul Administração e Locação de Bens Ltda., na qualidade de Locadora e a PLA Racional Projetos Imobiliários I Ltda., na qualidade de Locatária, tem por objeto **(i)** o desenvolvimento pela Racional, em conjunto com a Locatária, dos Projetos, considerando, sempre, as necessidades específicas da Locatária e as exatas especificações por ela requeridas, para a construção da Torre Sul pela Racional, conforme definido na Cláusula V do Contrato de Locação; **(ii)** a construção, nas exatas especificações do Projeto e do Memorial Descritivo desenvolvidos e a serem desenvolvidos, seguindo rigorosamente as normas técnicas aprovadas pela ABNT e todas as posturas federais, estaduais e municipais, especialmente previdenciárias, fiscais e trabalhistas, diligência para a obtenção dos alvarás e licenças de uso e ocupação junto aos órgãos públicos competentes e as ligações definitivas de água, luz, telefonia, esgoto e gás junto às concessionárias de serviços públicos ("**Obra**"); e **(iii)** locação atípica da Torre Sul pela Locadora à Locatária, pelo prazo de 102 (cento e dois) meses contados da Data de Início da Locação, conforme definido no Item 16.1, prorrogável na forma deste Contrato.

Localização do Imóvel: Rua Joaquim Palhares, nº 40, Rio de Janeiro/RJ, empreendimento denominado "Torre Norte". Matrícula original nº [•], do [•]º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.

O imóvel não possui Habite-se.

Nº da CCI: 0001

Série da CCI: RAC2

Número de Ordem: 1

Nº de registro da CCI na CETIP: A registrar

Instituição Custodiante da CCI: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Valor do Crédito: R\$ 19.830.567,06 (dezenove milhões, oitocentos e trinta mil, quinhentos e sessenta e sete reais e seis centavos), equivalente a 64,9294% dos direitos oriundos do Contrato de Locação, com exceção ao Aluguel Variável, e decorrentes do Aluguel Fixo no período entre Junho de 2010 e Junho de 2018; (b) condições de reajustamento e todas as garantias contratuais; (c) multas; (d) indenizações (incluindo a indenização prevista na Cláusula XXVIII do Contrato de Locação e a indenização dos seguros referidos na Cláusula XXII do Contrato de Locação) até o montante necessário para liquidação dos CRIs ("Créditos Imobiliários").

Os Créditos Imobiliários estão indistintamente vinculados às séries 101, 102 e 103. O desmembramento desta emissão em séries não implica a divisão do lastro.




JUR_SP 7593916v8 4821.263801



Anexo II – Fluxo Financeiro dos CRI's

Valores de Tai conforme definidos na cláusula 3.1

k	Período			Vencimento	Série		
	data início	data fim	i		2.008-101	2.008-102	2.008-103
1	28/jul/08	28/ago/08	1	28/jul/08	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
2	28/ago/08	28/set/08	2	28/ago/08	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
3	28/set/08	28/out/08	3	28/set/08	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
4	28/out/08	28/nov/08	4	28/out/08	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
5	28/nov/08	28/dez/08	5	28/nov/08	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
6	28/dez/08	28/jan/09	6	28/dez/08	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
7	28/jan/09	28/fev/09	7	28/jan/09	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
8	28/fev/09	28/mar/09	8	28/fev/09	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
9	28/mar/09	28/abr/09	9	28/mar/09	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
10	28/abr/09	28/mai/09	10	28/abr/09	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
11	28/mai/09	28/jun/09	11	28/mai/09	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
12	28/jun/09	28/jul/09	12	28/jun/09	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
13	28/jul/09	28/ago/09	13	28/jul/09	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
14	28/ago/09	28/set/09	14	28/ago/09	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
15	28/set/09	28/out/09	15	28/set/09	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
16	28/out/09	28/nov/09	16	28/out/09	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
17	28/nov/09	28/dez/09	17	28/nov/09	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
18	28/dez/09	28/jan/10	18	28/dez/09	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
19	28/jan/10	28/fev/10	19	28/jan/10	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
20	28/fev/10	28/mar/10	20	28/fev/10	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
21	28/mar/10	28/abr/10	21	28/mar/10	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
22	28/abr/10	28/mai/10	22	28/abr/10	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
23	28/mai/10	28/jun/10	23	28/mai/10	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
24	28/jun/10	28/jul/10	24	28/jun/10	0,00000000%	0,00000000%	0,00000000%
25	28/jul/10	28/ago/10	25	28/jul/10	0,68638631%	0,68638631%	0,68638631%
26	28/ago/10	28/set/10	26	28/ago/10	0,66934072%	0,66934072%	0,66934072%
27	28/set/10	28/out/10	27	28/set/10	0,67956367%	0,67956367%	0,67956367%
28	28/out/10	28/nov/10	28	28/out/10	0,71747248%	0,71747248%	0,71747248%
29	28/nov/10	28/dez/10	29	28/nov/10	0,70112655%	0,70112655%	0,70112655%
30	28/dez/10	28/jan/11	30	28/dez/10	0,73952154%	0,73952154%	0,73952154%
31	28/jan/11	28/fev/11	31	28/jan/11	0,72368394%	0,72368394%	0,72368394%
32	28/fev/11	28/mar/11	32	28/fev/11	0,73513908%	0,73513908%	0,73513908%
33	28/mar/11	28/abr/11	33	28/mar/11	0,82921542%	0,82921542%	0,82921542%
34	28/abr/11	28/mai/11	34	28/abr/11	0,76019506%	0,76019506%	0,76019506%
35	28/mai/11	28/jun/11	35	28/mai/11	0,79997095%	0,79997095%	0,79997095%
36	28/jun/11	28/jul/11	36	28/jun/11	0,78557841%	0,78557841%	0,78557841%
37	28/jul/11	28/ago/11	37	28/jul/11	0,82596981%	0,82596981%	0,82596981%
38	28/ago/11	28/set/11	38	28/ago/11	0,81222199%	0,81222199%	0,81222199%

39	28/set/11	28/out/11	39	28/set/11	0,82581508%	0,82581508%	0,82581508%
40	28/out/11	28/nov/11	40	28/out/11	0,86720945%	0,86720945%	0,86720945%
41	28/nov/11	28/dez/11	41	28/nov/11	0,85451294%	0,85451294%	0,85451294%
42	28/dez/11	28/jan/12	42	28/dez/11	0,89664310%	0,89664310%	0,89664310%
43	28/jan/12	28/fev/12	43	28/jan/12	0,88471847%	0,88471847%	0,88471847%
44	28/fev/12	28/mar/12	44	28/fev/12	0,90018278%	0,90018278%	0,90018278%
45	28/mar/12	28/abr/12	45	28/mar/12	0,97097027%	0,97097027%	0,97097027%
46	28/abr/12	28/mai/12	46	28/abr/12	0,93335434%	0,93335434%	0,93335434%
47	28/mai/12	28/jun/12	47	28/mai/12	0,97759372%	0,97759372%	0,97759372%
48	28/jun/12	28/jul/12	48	28/jun/12	0,96788456%	0,96788456%	0,96788456%
49	28/jul/12	28/ago/12	49	28/jul/12	1,01308830%	1,01308830%	1,01308830%
50	28/ago/12	28/set/12	50	28/ago/12	1,00439346%	1,00439346%	1,00439346%
51	28/set/12	28/out/12	51	28/set/12	1,02318504%	1,02318504%	1,02318504%
52	28/out/12	28/nov/12	52	28/out/12	1,06998480%	1,06998480%	1,06998480%
53	28/nov/12	28/dez/12	53	28/nov/12	1,06297053%	1,06297053%	1,06297053%
54	28/dez/12	28/jan/13	54	28/dez/12	1,11095788%	1,11095788%	1,11095788%
55	28/jan/13	28/fev/13	55	28/jan/13	1,10519561%	1,10519561%	1,10519561%
56	28/fev/13	28/mar/13	56	28/fev/13	1,12702071%	1,12702071%	1,12702071%
57	28/mar/13	28/abr/13	57	28/mar/13	1,23188422%	1,23188422%	1,23188422%
58	28/abr/13	28/mai/13	58	28/abr/13	1,17444160%	1,17444160%	1,17444160%
59	28/mai/13	28/jun/13	59	28/mai/13	1,22593204%	1,22593204%	1,22593204%
60	28/jun/13	28/jul/13	60	28/jun/13	1,22387002%	1,22387002%	1,22387002%
61	28/jul/13	28/ago/13	61	28/jul/13	1,27699684%	1,27699684%	1,27699684%
62	28/ago/13	28/set/13	62	28/ago/13	1,27666690%	1,27666690%	1,27666690%
63	28/set/13	28/out/13	63	28/set/13	1,30413939%	1,30413939%	1,30413939%
64	28/out/13	28/nov/13	64	28/out/13	1,36003260%	1,36003260%	1,36003260%
65	28/nov/13	28/dez/13	65	28/nov/13	1,36263590%	1,36263590%	1,36263590%
66	28/dez/13	28/jan/14	66	28/dez/13	1,42063025%	1,42063025%	1,42063025%
67	28/jan/14	28/fev/14	67	28/jan/14	1,42546556%	1,42546556%	1,42546556%
68	28/fev/14	28/mar/14	68	28/fev/14	1,45833809%	1,45833809%	1,45833809%
69	28/mar/14	28/abr/14	69	28/mar/14	1,57482011%	1,57482011%	1,57482011%
70	28/abr/14	28/mai/14	70	28/abr/14	1,52991031%	1,52991031%	1,52991031%
71	28/mai/14	28/jun/14	71	28/mai/14	1,59431030%	1,59431030%	1,59431030%
72	28/jun/14	28/jul/14	72	28/jun/14	1,60597157%	1,60597157%	1,60597157%
73	28/jul/14	28/ago/14	73	28/jul/14	1,67347958%	1,67347958%	1,67347958%
74	28/ago/14	28/set/14	74	28/ago/14	1,68846393%	1,68846393%	1,68846393%
75	28/set/14	28/out/14	75	28/set/14	1,73202250%	1,73202250%	1,73202250%
76	28/out/14	28/nov/14	76	28/out/14	1,80495105%	1,80495105%	1,80495105%
77	28/nov/14	28/dez/14	77	28/nov/14	1,82574771%	1,82574771%	1,82574771%
78	28/dez/14	28/jan/15	78	28/dez/14	1,90292554%	1,90292554%	1,90292554%
79	28/jan/15	28/fev/15	79	28/jan/15	1,92829291%	1,92829291%	1,92829291%
80	28/fev/15	28/mar/15	80	28/fev/15	1,98287572%	1,98287572%	1,98287572%
81	28/mar/15	28/abr/15	81	28/mar/15	2,12249273%	2,12249273%	2,12249273%
82	28/abr/15	28/mai/15	82	28/abr/15	2,10276351%	2,10276351%	2,10276351%

83	28/mai/15	28/jun/15	83	28/mai/15	2,19359723%	2,19359723%	2,19359723%
84	28/jun/15	28/jul/15	84	28/jun/15	2,23373392%	2,23373392%	2,23373392%
85	28/jul/15	28/ago/15	85	28/jul/15	2,33159750%	2,33159750%	2,33159750%
86	28/ago/15	28/set/15	86	28/ago/15	2,37938259%	2,37938259%	2,37938259%
87	28/set/15	28/out/15	87	28/set/15	2,45804005%	2,45804005%	2,45804005%
88	28/out/15	28/nov/15	88	28/out/15	2,56880415%	2,56880415%	2,56880415%
89	28/nov/15	28/dez/15	89	28/nov/15	2,63070008%	2,63070008%	2,63070008%
90	28/dez/15	28/jan/16	90	28/dez/15	2,75213878%	2,75213878%	2,75213878%
91	28/jan/16	28/fev/16	91	28/jan/16	2,82578081%	2,82578081%	2,82578081%
92	28/fev/16	28/mar/16	92	28/fev/16	2,93260544%	2,93260544%	2,93260544%
93	28/mar/16	28/abr/16	93	28/mar/16	3,10172778%	3,10172778%	3,10172778%
94	28/abr/16	28/mai/16	94	28/abr/16	3,17148360%	3,17148360%	3,17148360%
95	28/mai/16	28/jun/16	95	28/mai/16	3,33058681%	3,33058681%	3,33058681%
96	28/jun/16	28/jul/16	96	28/jun/16	3,44613992%	3,44613992%	3,44613992%
97	28/jul/16	28/ago/16	97	28/jul/16	3,62685356%	3,62685356%	3,62685356%
98	28/ago/16	28/set/16	98	28/ago/16	3,76675633%	3,76675633%	3,76675633%
99	28/set/16	28/out/16	99	28/set/16	3,94737719%	3,94737719%	3,94737719%
100	28/out/16	28/nov/16	100	28/out/16	4,17189648%	4,17189648%	4,17189648%
101	28/nov/16	28/dez/16	101	28/nov/16	4,36177383%	4,36177383%	4,36177383%
102	28/dez/16	28/jan/17	102	28/dez/16	4,62682348%	4,62682348%	4,62682348%
103	28/jan/17	28/fev/17	103	28/jan/17	4,86361990%	4,86361990%	4,86361990%
104	28/fev/17	28/mar/17	104	28/fev/17	5,15560016%	5,15560016%	5,15560016%
105	28/mar/17	28/abr/17	105	28/mar/17	5,56428718%	5,56428718%	5,56428718%
106	28/abr/17	28/mai/17	106	28/abr/17	5,85488762%	5,85488762%	5,85488762%
107	28/mai/17	28/jun/17	107	28/mai/17	6,29918375%	6,29918375%	6,29918375%
108	28/jun/17	28/jul/17	108	28/jun/17	6,75034305%	6,75034305%	6,75034305%
109	28/jul/17	28/ago/17	109	28/jul/17	7,32782794%	7,32782794%	7,32782794%
110	28/ago/17	28/set/17	110	28/ago/17	7,94466227%	7,94466227%	7,94466227%
111	28/set/17	28/out/17	111	28/set/17	8,70347506%	8,70347506%	8,70347506%
112	28/out/17	28/nov/17	112	28/out/17	9,64147086%	9,64147086%	9,64147086%
113	28/nov/17	28/dez/17	113	28/nov/17	10,73030744%	10,73030744%	10,73030744%
114	28/dez/17	28/jan/18	114	28/dez/17	12,14946070%	12,14946070%	12,14946070%
115	28/jan/18	28/fev/18	115	28/jan/18	13,91567936%	13,91567936%	13,91567936%
116	28/fev/18	28/mar/18	116	28/fev/18	16,30221369%	16,30221369%	16,30221369%
117	28/mar/18	28/abr/18	117	28/mar/18	19,72494746%	19,72494746%	19,72494746%
118	28/abr/18	28/mai/18	118	28/abr/18	24,67742081%	24,67742081%	24,67742081%
119	28/mai/18	28/jun/18	119	28/mai/18	33,06751732%	33,06751732%	33,06751732%
120	28/jun/18	28/jul/18	120	28/jun/18	49,78209090%	49,78209090%	49,78209090%
121	28/jul/18	00/jan/00	121	28/jul/18	100,00000000%	100,00000000%	100,00000000%

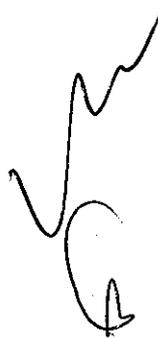
**Anexo III – Contrato de Construção, Locação Atípica e Outras Avenças (Build-to-Suit),
celebrado entre Racional Engenharia Ltda, CCN Torre Sul Administração e Locação de Bens
Ltda. e PLA Racional Projetos Imobiliários I Ltda. em 25 de julho de 2008.**



JUR_SP 7593916v8 4821



Anexo IV – Contrato de Cessão de Créditos, celebrado entre a CCN Torre Sul Administração e Locação de Bens Ltda. e a Brazilian Securities Companhia de Securitização em 25 de julho de 2008.



JUR_SP 7593916v8 48272638



Anexo V – Escritura de Emissão de CCI.



JUR_SP 7593916v8 48211538



Anexo VI – Fatores de Risco

O investimento em CRI's envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRI's. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, às Originadoras e seus Empreendimentos, aos devedores dos créditos que lastreiam esta emissão e aos próprios CRI's. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste anexo e no Termo, bem como consultar seu conselheiro de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico

Do mercado internacional

Inflação

No passado, o Brasil apresentou índices extremamente elevados de inflação e vários momentos de instabilidade no processo de controle inflacionário. As medidas governamentais promovidas para combater a inflação geraram efeitos adversos sobre a economia do país, que envolveram controle de salários e preços, desvalorização da moeda, limites de importações, alterações bruscas e relevantes nas taxas de juros da economia, entre outras. Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, embora a inflação (IPCA) tenha se mantido dentro da meta do governo nos três últimos anos (5,69% em 2005, 3,14% em 2006 e 3,30% até out/2007), por diferentes razões (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.), ainda podem ocorrer novos “repiques” inflacionários. Como exemplo destas oscilações, a inflação apurada pela variação do IGP-M em 2006 foi de 3,84%, 5,16% até out/2007. Uma eventual elevação da inflação pode reduzir a taxa de crescimento da economia, gerando redução nos investimentos, e eventual elevação das taxas de inadimplência.

Política Monetária

O Governo Federal administra as taxas de juros praticadas na economia por meio de instrumentos de política monetária. Historicamente, esta política tem sido instável, havendo grande variação nas taxas praticadas. Além disso, a política monetária brasileira muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos dos mercados de capitais internacionais e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente, dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia do país poderá ser prejudicada, o que pode propiciar numa queda no faturamento da empresa e, conseqüentemente, afetar o pagamento dos alugueis.

JUR_SP 7593916v8 4821.263801



Alterações da Legislação Tributária

Os Governos Federal, Estadual ou Municipal podem alterar a legislação tributária ligada à atividade da Locatária. Se a alteração resultar em aumento da carga tributária, poderá ocorrer uma redução da demanda pelos serviços prestados pela empresa e de seu faturamento, ou ainda uma redução na margem operacional da empresa, causando efeitos na liquidez da empresa.

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

Fator Relativo ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514, que criou os CRI's, foi editada em 1997; no entanto, só houve um volume maior de emissões de CRI's a partir de 2005. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos dos cedentes dos créditos e dos respectivos créditos. Além disso, não há jurisprudência sobre casos envolvendo securitização imobiliária no Brasil. Caso, eventualmente, ocorra uma disputa judicial envolvendo a Emissão, o Poder Judiciário terá que analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, e poderão ocorrer decisões judiciais que acarretem efeitos adversos aos interesses dos investidores.

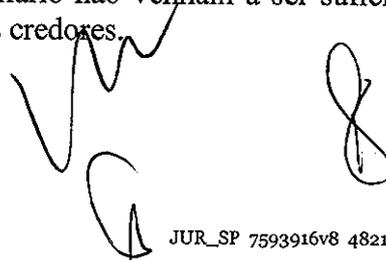
Fator Relativo à Securitizadora

Credores Privilegiados

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

Apesar de a Securitizadora ter instituído regime fiduciário sobre o Crédito Imobiliário, por meio do Termo, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, que a Securitizadora ou sociedades do mesmo grupo, eventualmente venham a ter, concorrerão de forma privilegiada com os titulares dos CRI's sobre o produto de realização do Crédito Imobiliário, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Crédito Imobiliário não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI's após o pagamento daqueles credores.

Fatores Relativos à Emissão dos CRI's

JUR_SP 7593916v8 4821.26880



Risco de Rescisão

O Contrato de Locação poderá ser rescindido antes do prazo contratado, mediante pagamento pela Locatária de Indenização, conforme definido no contrato. Nesta hipótese os CRI's serão amortizados antecipadamente, de forma que a rentabilidade esperada dos CRIs pode não ocorrer, apesar do capital investido ser totalmente restituído.

Risco da Ausência de Classificação de Risco

A presente oferta não foi objeto de análise de risco, por empresa especializada contratada para tal fim, o que poderá afetar a avaliação do potencial investidor, relativamente aos riscos envolvidos nesta operação de securitização.

Risco da não divulgação dos demonstrativos financeiros da Locatária e das Garantidoras

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

Liquidação Financeira com base na Dispensa de Registro pela CVM

A Securitizadora poderá liquidar financeiramente a Emissão, desde que com a anuência dos investidores e atendidos os requisitos legais para a Emissão e anuência da CVM, com base na dispensa do registro dos CRI's concedido pela CVM. Neste caso, o Investidor deverá permanecer com os CRI's em sua tesouraria pelo prazo de 18 meses, e somente poderá vendê-lo no mercado secundário mediante o pedido de registro definitivo e que a colocação ocorra para um único investidor que atenda aos quesitos definido em legislação própria. Desta forma, a liquidez do papel fica prejudicada uma vez que a venda deste papel é restrita a determinados Investidores. Outro risco decorrente desta situação é o fato do Investidor depender da Securitizadora e do Agente Fiduciário para solicitar o registro junto à CVM, se qualquer das partes se negar a fazê-lo o Investidor se obriga a permanecer com os CRI's.

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

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

JUR_SP 7593916v8 4821.263091



Risco Decorrente do Penhor de Cotas

O valor patrimonial das quotas da CCN pode não representar um valor necessário ao adimplemento das obrigações decorrentes da emissão dos CRIs, Contudo, esta garantia poderá variar ao longo de tempo de vida dos CRI's uma vez que o desempenho dos ativos da CCN poderão ser adversamente afetados pelas mudanças nas políticas do Governo Federal, pela retirada da concessão para exploração do terreno, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: aumento dos insumos para construção do empreendimento; alteração na política fiscal e alterações na legislação tributária; taxas de juros; liquidez dos mercados de capitais e de empréstimos locais; dentre outros que impactam diretamente no custo da Obra e que não podem ser previstos neste momento pela Securitizadora.

Risco Decorrente do Descasamento de Índices

O Contrato de Locação é indexado pelo IGP-M e os CRI's serão remunerados à TR. Para eliminar o risco de descasamento foi contratado com o Unibanco o SWAP, casado com a emissão. Eventualmente, ao longo da vida dos CRI's podem ocorrer ajustes positivos nas variações de taxas, que poderá gerar tributação que será imputada à Securitizadora. Caso esta não venha a honrar estes compromissos, estas despesas poderão ser arcadas pelos Investidores, uma vez que o contrato de SWAP é parte integrante da emissão.

Risco Decorrentes da Suspensão dos Pagamentos

Na hipótese da Securitizadora suspender os pagamentos devidos e não pagos pela Cessão, em função dos Eventos de Inadimplemento, ocasionando falta de recursos necessários para conclusão do Imóvel, não obstante a obrigação de pagamento do Aluguel Fixo pela Locatária em caso de atraso da Obra, referido fato pode gerar o inadimplemento das obrigações da Locatária com relação ao pagamento dos valores devidos.

Fatores Relativos à Locatária

Risco de Crédito da Locatária

Uma vez que os CRI's são lastreados no Crédito Imobiliário, decorrentes dos Contratos de Locação e que seu pagamento está diretamente relacionado aos pagamentos dos aluguéis, os CRI's incorrem no risco de crédito da Locatária, já que existe a possibilidade da Locatária deixar de arcar com as obrigações assumidas nos Contratos de Locação, em decorrência de fatores internos e/ou externos à Locatária. Ou seja, a Locatária está exposta aos riscos inerentes à sua operação, e a não consecução de seu objeto social pode afetar negativamente a sua capacidade de honrar o pagamento dos Créditos. Adicionalmente, tendo em vista que a Locatária é uma empresa controlada e do grupo econômica da Racional, há o risco de crédito da Locatária na hipótese de insuficiência financeira da Racional.

Fatores Relativos ao Imóvel

Risco de Perda da Concessão de Exploração do Imóvel

JUR_SP 7593916v8 4821/038



O imóvel onde será construído o empreendimento pertence à Prefeitura do Município do Rio de Janeiro, sendo que a Racional possui a concessão do direito de exploração de tal imóvel pelo prazo de 30 anos, podendo ser renovado por igual período. Eventualmente, a Riourb poderá revogar a concessão, mediante pagamento de indenização a ser paga à Racional. A Securitizadora, como beneficiária, fará jus ao recebimento do valor necessário para liquidação dos CRI's. Neste caso, haverá antecipação do pagamento dos CRI's e conseqüentemente os rendimentos futuros esperados pelos Investidores poderão ser prejudicados.

Risco da Não Conclusão do Empreendimento

A Racional é a responsável pela construção do empreendimento. Caso ela venha a falir ou não honre o compromisso, a construção do empreendimento ficará temporariamente prejudicada. Neste caso, a Securitizadora deverá acionar a CCN para substituição da construtora e acionar o seguro de performance. Até que se acionem as garantias, a obra poderá temporariamente ficar estagnada.

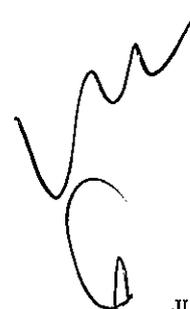
Risco do Atraso na Entrega do Empreendimento

Eventualmente a conclusão da obra poderá sofrer atraso em relação ao seu cronograma original, o que contratualmente não impedirá o início da locação, se ficar caracterizado caso fortuito ou força maior. Salvo esta hipótese, a Racional deverá pagar à Locatária multa diária de 1/366 do valor do aluguel. Caso a obra atrase por um período superior a 90 dias, a Locatária poderá rescindir o contrato de locação no que diz respeito à seção Construção da Torre Sul e solicitar que CCN busque outra construtora para finalizar o empreendimento, e, se for o caso, acionar o seguro performance que garante até 15% do custo da construção. Aparentemente o risco com o atraso da obra está coberto, mas eventualmente a Locatária poderá vir a questionar judicialmente o contrato de locação e pedir a sua rescisão. Nesta situação, os pagamentos aos investidores dos CRI's poderão ser prejudicados.

Fatores Relativos às Garantidoras

Risco de Crédito das Garantidoras

As Garantidoras prestaram fiança em favor da Securitizadora, assegurando o pagamento dos CRI's, bem como o pagamento aos titulares dos CRI's de eventual indenização devida pela Administração Pública à CCN. Parte substancial da análise de crédito desta operação depende da volatilidade/eficácia desta fiança.

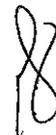

JUR_SP 7593916v8 4821.23380



Anexo VII – Eventos de Inadimplemento

A critério da assembléia de titulares de CRI, a ocorrência dos seguintes eventos poderá ensejar a liquidação do Patrimônio Separado:

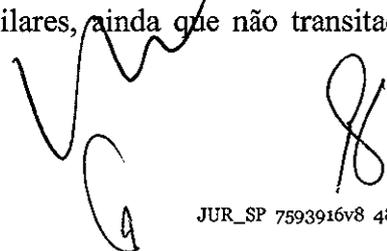
- a) a Racional, a CCN ou a Locatária deixem de cumprir, em conjunto ou isoladamente, no seu vencimento, qualquer obrigação, pecuniária ou não pecuniária, principal ou acessória, decorrente do Contrato de Cessão e do Contrato de Locação, observadas as disposições das alíneas “d” e “e”, da cláusula 27.1 do Contrato de Locação e eventuais prazos para correção de inadimplementos previstos neste instrumento;
- b) a concessão para a exploração da Torre Sul decorrente do Contrato de Concessão seja finalizada antes de seu prazo original, extinta ou encampada, sem que o Investidor tenha recebido os Créditos Imobiliários a que tem direito nos termos do Contrato de Cessão e do Contrato de Locação;
- c) contra a Racional, CCN e/ou Locatária for movida qualquer ação ou execução ou, ainda, qualquer outra medida, mesmo administrativa, que afete sua solvência, ou ainda, que afete as garantias prestadas na forma deste Termo de Securitização e do Contrato de Cessão;
- d) por qualquer forma, as Garantias sejam objeto de alienação, promessa de alienação ou constituição de novos ônus, sem o expresse consentimento da Securitizadora e do Investidor;
- e) a Racional, CCN e/ou Locatária injustificadamente deixar de pagar, nos seus vencimentos, tributos de qualquer natureza, lançados sobre a Torre Sul, não sanando tal inadimplemento em até 60 (sessenta) dias, sendo certo que estão excluídos do alcance deste item os tributos não pagos em razão de eventuais discussões administrativas ou judiciais;
- f) haja protesto legítimo de título, contra a Racional em valor individual ou agregado superior a R\$5.000.000,00 (cinco milhões de reais), devidamente corrigido pelo índice pactuado no Contrato de Locação, ou seu valor equivalente em outras moedas, salvo se no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do referido protesto (i) seja validamente comprovado pela Cedente que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; (ii) for(em) cancelado(s); (iii) forem prestadas garantias em juízo; ou, ainda (iv) for sustado tal protesto;



JUR_SP 7593916v8 4821.2380



- g) haja protesto legítimo de título, contra a Locatária em valor individual ou agregado superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), devidamente corrigido pelo índice pactuado no Contrato de Locação, ou seu valor equivalente em outras moedas, salvo se no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do referido protesto (i) seja validamente comprovado pela Locatária que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; (ii) for(em) cancelado(s); (iii) forem prestadas garantias em juízo; ou, ainda (iv) for sustado tal protesto;
- h) haja pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Racional, CCN ou Locatária, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Locatária e/ou a Racional ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Locatária e/ou a Cedente formular pedido de autofalência;
- i) liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da Locatária e/ou da Cedente;
- j) qualquer alteração societária (venda, alienação, fusão, cisão, incorporação) que altere o controle da da Locatária, da CCN e/ou da Racional para qualquer empresa externa ao grupo econômico da Racional;
- k) nas hipóteses em que não haja substituição ou reforço das Garantias, conforme estabelecido nos respectivos instrumentos que as formalizam;
- l) a Racional e/ou CCN não exiba à Securitizadora, no prazo de até 15 (quinze) dias, sempre que por ela solicitado, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir sobre a Torre Sul, bem como sobre as benfeitorias que a ele forem acrescidas;
- m) haja a verificação da falsidade ou incompletude de qualquer declaração ou informação da Cedente, nos termos deste Termo de Securitização;
- n) seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial, e não seja a mesma revertida, por qualquer razão, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, ou decisões similares, ainda que não transitadas em julgado e passíveis de interposição de recurso;

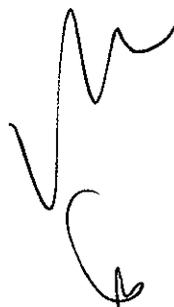


JUR_SP 7593916v8 4821.263801



- o) vencimento antecipado ou inadimplemento, pela Locatária, de quaisquer contratos, instrumentos ou obrigações a que esteja sujeita, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), devidamente corrigido pelo índice pactuado no Contrato de Locação, ou seu valor equivalente em outras moedas;
- p) vencimento antecipado ou inadimplemento, pela Racional, de quaisquer contratos, instrumentos ou obrigações a que esteja sujeita, no mercado local ou internacional, em valor, individual ou agregado, superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), devidamente corrigido pelo índice pactuado no Contrato de Locação, ou seu valor equivalente em outras moedas;
- q) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Locatária, desde que não garantido o juízo, da qual não caiba qualquer recurso, em valor agregado igual ou superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), devidamente corrigido pelo índice pactuado no Contrato de Locação, ou seu valor equivalente em outras moedas, na data estipulada para pagamento; e
- r) não cumprimento de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado contra a Racional, desde que não garantido o juízo, da qual não caiba qualquer recurso, em valor agregado igual ou superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais), devidamente corrigido pelo índice pactuado no Contrato de Locação, ou seu valor equivalente em outras moedas, na data estipulada para pagamento; e
- s) ocorrência de vencimento antecipado e/ou quaisquer Eventos de Inadimplemento previstos no Contrato de Locação e/ou no Termo de Securitização.

Na hipótese de cessão da posição de locadora da Torre Sul da Racional à CCN, os eventos de inadimplementos previstos nos item "f", "p" e "r" acima deverão ser interpretados como ocasionados pela CCN, sendo certo que os valores contidos em referidos itens serão todos reduzidos a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais).



JUR_SP 7593916v8 48212638



ANEXO VIII

Os titulares de CRIs não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o investimento em CRIs, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares de CRIs.

Imposto de Renda

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte – IRF, a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 6 meses: alíquota de 22,5%; (b) de 6 a 12 meses: alíquota de 20 %; (c) de 12 a 24 meses: alíquota de 17,5% e (d) mais de 24 meses: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o Investidor efetuou o investimento, até a data do resgate.

O IRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, gerando o direito à restituição ou compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto.

Para as pessoas físicas, a partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04.

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

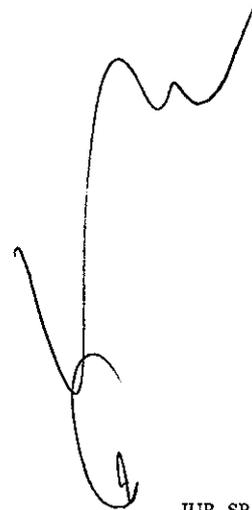
IOF

As operações com títulos ou valores mobiliários podem estar sujeitas à incidência do Imposto sobre Operações Relativas a Títulos ou Valores Mobiliários (“IOF/Títulos”). O IOF/Títulos incide no resgate, cessão e repactuação de operações realizadas no (i) mercado de renda fixa e (ii) de cotas de fundos de investimento e de clubes de investimento, à alíquota de 1% ao dia, dependendo do prazo da operação, conforme tabela anexa ao Decreto 6306/07. De acordo com a referida tabela, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência regressiva do IOF/Títulos nas operações com prazos de até trinta dias. A alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% ao dia.

JUR_SP 7593916v8 4821.26388



O Imposto de Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio") incide sobre operações de conversão de moeda nacional em estrangeira ou vice versa. Atualmente, para a grande maioria das operações de câmbio a alíquota é 0,38%, mas o Poder Executivo está autorizado a aumentá-la, a qualquer tempo, para até 25%. No caso de operações de câmbio pertinentes à entrada de recursos relativos à aplicação em CRI pelos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior o IOF/Câmbio incide à alíquota de 1.5%. As operações de câmbio relativas à saída de recursos decorrentes do CRI estão sujeitas ao IOF/Câmbio à alíquota zero.



JUR_SP 7593916v8 48212888

