

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS**

**SÉRIES 2.009-118 E 2.009-119**

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. 1.728, 7º 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 de créditos adiante configurada e, para este efeito, vincula os Créditos Imobiliários, individualizados no Anexo I deste Termo e definidos na cláusula 1ª abaixo, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (doravante "CRIs"), 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 – RJ.

**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 Chile, nº. 230, 11º andar, Instituição autorizada pelo BACEN a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.

**CCIs:** 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pela São Marcos, por meio das Escrituras de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário ("Escrituras de Emissão"), datadas de 01/04/2009, de acordo com as normas previstas na Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Uma CCI representa os Créditos Imobiliários decorrentes do Imóvel Botafogo, e a outra CCI representa os Créditos Imobiliários decorrentes do Imóvel Centervale.

Página 1 de 38

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	

*[Handwritten signature]*  


**Conta da Emissão:** conta corrente nº. 2710559-2, da agência 0689, mantida no Banco Real S.A., de titularidade da Securitizadora, para a qual serão transferidos os Créditos Imobiliários e os Recebíveis, destinados à liquidação dos CRIs. Os recursos integrantes desta conta deverão ser investidos em aplicações de baixo risco em Instituições Financeiras, tudo de comum escolha entre o Fundo e a Securitizadora.

**Contrato de Cessão:** Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças celebrado entre a São Marcos e a Securitizadora, com a interveniência do Banco Ourinvest S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº. 1.728, sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, inscrita no CNPJ sob nº. 78.632.767/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob NIRE 35.300.524.179, na qualidade de administrador do Fundo, em 01/04/2009, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários.

**Contrato de Cessão Fiduciária:** Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios celebrado entre Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administrador do Fundo, e a Securitizadora, com a interveniência da São Marcos, em 01/04/2009, tendo por objeto a cessão fiduciária dos Recebíveis, para garantia da integral liquidação do pagamento das parcelas dos Créditos Imobiliários.

**Contratos Imobiliários:** Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda do Imóvel Centervale e Escritura de Promessa de Compra e Venda do Imóvel Botafogo ("PCVs"), com pagamento a prazo, firmados em 22 de janeiro de 2009, entre a São Marcos e Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administrador do Fundo, em caráter irrevogável e irretroatável (ressalvada a hipótese de resolução prevista na Cláusula 3 da Escritura de Promessa de Compra e Venda do Botafogo), dos quais decorrem os Créditos Imobiliários.

**Créditos Imobiliários:** 142 (cento e quarenta e duas) parcelas dos preços de aquisição dos Imóveis Botafogo e Centervale formalizados pelos Contratos Imobiliários, conforme descrito no Anexo I.

**CRIs:** Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sênior e Júnior, respectivamente das Séries 2.009-118 e 2.009-119 da 1ª emissão pública da Securitizadora, quando referidos em conjunto.

**CRIs Sênior:** títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da Série 2.009-118 da 1ª Emissão de CRIs pela Securitizadora, sob a forma escritural, com preferência no pagamento em relação aos CRIs Júnior integrantes da Série 2.009-119 desta mesma Emissão.

**CRIs Júnior:** títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da Série 2.009-119 da 1ª Emissão de CRIs pela Securitizadora, sob a forma escritural, subordinados ao pagamento dos CRIs Sênior, na forma e condições estabelecidas neste Termo.

**Fundo ou Adquirente ou Devedor:** Fundo de Investimento Imobiliário Ancar IC, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.789.135/0001-27, constituído de acordo com o disposto na Lei nº 8.668,

Página 2 de 38

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV



de 25 de junho de 1993 e na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº. 205, de 14 de janeiro de 1994 (conforme revogada pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº. 472, de 31 de outubro de 2008), com seu regulamento registrado sob nº 1553363, no 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas desta Capital, representado legalmente por sua instituição administradora, BANCO OURINVEST S/A, instituição financeira com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº. 1.728, sobreloja, 1º, 2º, 10º e 11º andares, inscrita no CNPJ sob nº. 78.632.767/0001-20, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob NIRE 35.300.524.179, neste ato representado, conforme disposto no Capítulo III do seu Estatuto Social consolidado.

**Imóveis:** Empreendimentos Imobiliários do tipo "Shopping Center", assim descritos : **(i) Imóvel Centervale:** fração ideal de 50% (cinquenta por cento) do imóvel situado na Avenida Deputado Benedito Matarazzo, Bairro do Jardim Paulista, no município de São José dos Campos, Estado de São Paulo, objeto da matrícula nº 82.282 do 1º Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos Estado de São Paulo, contendo 53.965,3 m² de área construída, sendo 38.907,09 m² de área reformada, 14.501,57 m² referente à ampliação e 556,68 m² de área conservada, segundo consta na certidão expedida em 17.09.1987, e "habite-se" concedido em 27.05.1987 pela Prefeitura Municipal local; **(ii) Imóvel Botafogo:** fração ideal de 51% (cinquenta e um por cento) do imóvel situado na cidade do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo nº 400, com numeração suplementar pela Rua Muniz Barreto nº 37, e o domínio útil dos terrenos onde existiram os prédios 390, 396, 398 e 400 da Praia de Botafogo, e dois galpões na rua Muniz Barreto nº 37, na freguesia da Lagoa.

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

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

**Patrimônio Separado:** totalidade dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis cedidos fiduciariamente, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se especificamente à liquidação dos CRIs e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário instituído, na forma do artigo 11 da lei 9.514/97.

**Público Alvo:** os CRIs tem como público alvo investidores qualificados, conforme definidos no art. 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.

**Recebíveis:** direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Locação (aluguéis, res sperata), receitas de estacionamento, receitas de contratos de locação de quiosques, e outras receitas, a que faz jus o Fundo pela sua participação nos Imóveis Botafogo e Centervale, mensalmente repassado pelas administradoras dos respectivos shoppings, deduzidas as despesas operacionais (despesas com administração dos shoppings, corretagem, auditoria, contribuições para o fundo de promoções, cobertura de inadimplência do condomínio, e outras despesas dos empreendedores) e os investimentos que cabem aos empreendedores dos shoppings.

Página 3 de 38

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV



**São Marcos ou Cedente:** São Marcos Empreendimentos Imobiliários Ltda., sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro/RJ, na Avenida das Américas, nº 7.777, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 33.453.739/0001-08.

**Securitização:** operação pela qual os Créditos Imobiliários adquiridos pela Securitizadora são expressamente vinculados à emissão e oferta de uma série de CRIs, mediante Termo de Securitização, lavrado pela Securitizadora e registrado junto à Instituição Custodiante.

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, Instrução CVM nº. 414, de 30 de dezembro de 2004, Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004 e demais disposições legais aplicáveis.

## **CLÁUSULA SEGUNDA - DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**2.1.** O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Securitização é de **R\$ 140.258.886,74** (cento e quarenta milhões, duzentos e cinquenta e oito mil e oitocentos e oitenta e seis reais e setenta e quatro centavos).

**2.1.1.** Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo encontram-se representados pelas CCIs emitidas pela São Marcos na forma da Lei nº 10.931/2004.

**2.1.2.** As CCIs serão depositadas na Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/2004, e transferidas à Securitizadora, mediante negociação efetuada junto à Cetip.

**2.2.** As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo, tais como identificação do devedor, valor nominal, imóvel a que está vinculado, indicação e condições pertinentes aos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo I, que para todos os fins e efeitos de direito é parte integrante deste Termo.

**2.3.** Os Créditos Imobiliários referem-se às 142 (cento e quarenta e duas) parcelas mensais e sucessivas dos preços de aquisição dos Contratos Imobiliários, sendo que a primeira destas parcelas de cada um dos Contratos Imobiliários vence na data de 28/04/2009 e as demais respectivas parcelas no mesmo dia dos meses subseqüentes.

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

Página 4 de 38

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV
-----	-----	----	-----	-----	----	----



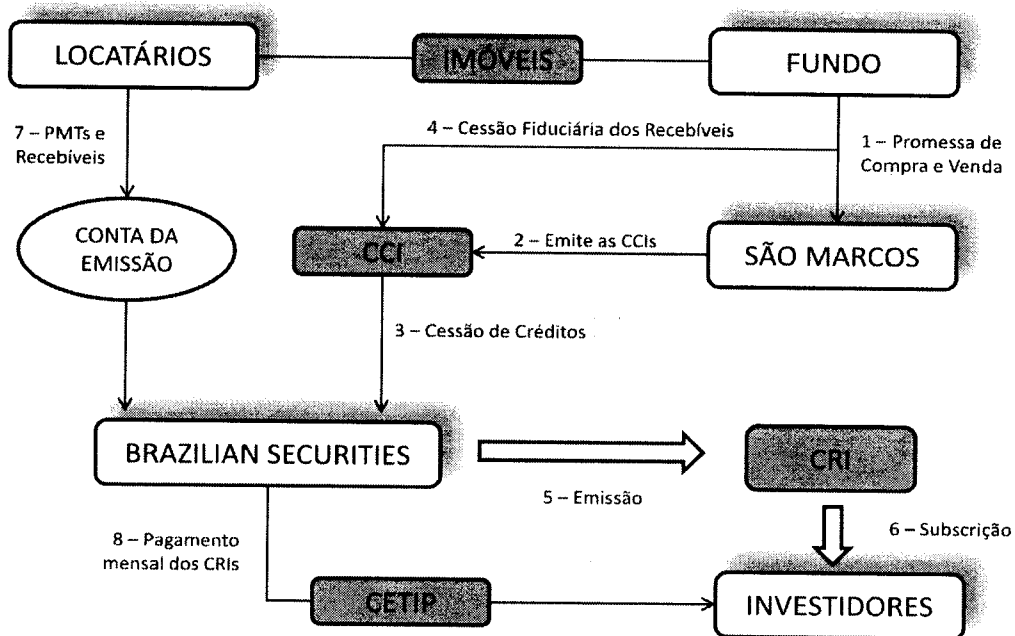
**2.5.** Caberá à Securitizadora a cobrança dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos Imobiliários. Caso ocorra atraso no pagamento de quaisquer desses créditos, a Securitizadora poderá, no tempo e modo assinalados no Contrato de Cessão e no Contrato de Cessão Fiduciária, executar a garantia listada na cláusula 4.1.H abaixo.

**2.6.** A Securitizadora enviará ao Agente Fiduciário relatórios mensais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento da carteira de Créditos Imobiliários sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos e respectivos saldos devedores.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DA ESTRUTURA DA OPERAÇÃO**

**3.1.** Os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos pela **Securitizadora**, nos termos deste Termo de Securitização, são lastreados nos Créditos Imobiliários descritos e caracterizados no Anexo I ao presente.

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



- (1) Em 22 de janeiro de 2009, o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administrador do Fundo, e a São Marcos celebraram os Contratos Imobiliários, com finalidade comercial, para a aquisição a prazo dos Imóveis.
- (2) Mediante Contrato de Cessão firmado em 01/04/2009, a São Marcos cedeu os Créditos Imobiliários para a Securitizadora.
- (3) A São Marcos emitiu 2 (duas) Cédulas de Crédito Imobiliário sobre os Créditos Imobiliários lastreados nos Contratos Imobiliários, sendo que a formalização da cessão

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV
-----	-----	----	-----	-----	----	----



- de créditos descrita no item anterior ocorreu mediante a transferência das CCIs à Securitizadora via Cetip.
- (4) Para garantia da integral liquidação do pagamento dos Créditos Imobiliários, o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administrador do Fundo, cedeu à Securitizadora, os Recebíveis, por meio do Contrato de Cessão Fiduciária.
  - (5) Com lastro nas CCIs, a Securitizadora promove, por meio deste Termo, a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), instituindo o regime fiduciário, com a nomeação do Agente Fiduciário, e solicita o registro dos CRIs à CVM, e na Cetip para negociação.
  - (6) Os Investidores subscrevem os CRIs.
  - (7) Os Recebíveis serão utilizados para pagamento dos Créditos Imobiliários. Se os Recebíveis cedidos fiduciariamente pelo Fundo, à Securitizadora em determinado mês, não bastarem para o pagamento integral dos Créditos Imobiliários devidos no respectivo mês, o Fundo continuará obrigado ao pagamento de eventual saldo remanescente, devendo, neste caso, efetuar o depósito do saldo remanescente em até 2 (dois) dias úteis antes do vencimento dos respectivos Créditos Imobiliários.
  - (8) Mensalmente, os pagamentos do principal e dos juros dos papéis ocorrerão de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Cetip.

**CLÁUSULA 4 – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRIS E SUA NEGOCIAÇÃO.**

**4.1.** Com lastro nos Créditos Imobiliários identificados no Anexo I são emitidos os CRIs que integram as série 2.009-118 e 2.009-119, e que possuem as seguintes características de emissão:

**A - Valor Total da Emissão** **R\$ 140.258.886,74** (cento e quarenta milhões, duzentos e cinquenta e oito mil e oitocentos e oitenta e seis reais e setenta e quatro centavos), distribuídos da seguinte forma:

**A.1 – CRIs Sênior (Série 2009-118)** **R\$ 105.258.886,74** (cento e cinco milhões, duzentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e oitenta e seis reais e setenta e quatro centavos), equivalente a 75,05% (setenta e cinco vírgula zero cinco por cento) da emissão, sendo emitidos 71 (setenta e um) certificados com valor nominal unitário de **R\$ 1.482.519,53** (um milhão, quatrocentos e oitenta e dois mil e quinhentos e dezenove reais e cinquenta e três centavos).

**A.2 – CRIs Júnior (Série 2009-119)** **R\$ 35.000.000,00** (trinta e cinco milhões de reais), equivalente a 24,95% (vinte e quatro vírgula noventa e cinco por cento) da emissão, sendo emitidos 35 (trinta e cinco) certificados com valor nominal unitário de **R\$ 1.000.000,00** (um milhão de reais).

**B – Data e Local da Emissão** Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRIs é o dia 01/04/2009, em São Paulo.

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV	

Página 6 de 38



- C – Prazo da Emissão** 142 (cento e quarenta e dois) meses, a partir da Data de Emissão.
- D – Vencimento Final** 01/02/2021
- E – Forma de Pagamento** Pagamentos mensais de juros e amortização, todo dia 1 (um) de cada mês, a partir de 01/05/2009, conforme o fluxo financeiro descrito no Anexo III ao presente Termo, por meio da Cetip.
- F – Juros (taxa efetiva)** 7,4716% ao ano para os CRIs Sênior e 7,4716% ao ano para os CRIs Júnior.
- F.1 – Cálculo dos Juros**  $I = Va \times (\text{Fator Juros} - 1)$ , onde:  
I = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$$\text{Fator Juros} = \left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{N^{\circ} \text{Meses} \times 30}{N}} \right]^{\frac{dcp}{dct}}$$

Fator Juros = Fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, sendo:

I = Taxa de Juros da respectiva série ao ano,

N = Número de dias de expressão da taxa (360 dias),

Nºmeses = Número de meses inteiros entre a Data de Emissão e a data de incorporação inicial ou entre o pagamento anterior e o próximo pagamento,

dcp = Número de dias corridos entre a emissão, incorporação ou último pagamento e a data de atualização, pagamento ou vencimento,

dct = Número de dias corridos existente no número de meses entre a emissão e o primeiro pagamento ou incorporação, ou entre a incorporação, ou pagamento anterior e o próximo pagamento de juros.

- G – Atualização Monetária** Pela variação do IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

- G.1 – Periodicidade da Atualização Monetária** Anual, aplicado no mês de março de cada ano, tomando-se por base o IGP-M do período de 1 de fevereiro do ano anterior a 31 de janeiro do ano de atualização.

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	EV	

Página 7 de 38



**G.2 – Substituição do índice de Atualização Monetária**

Caso o IGP-M (FGV) seja extinto, será adotado o índice que vier a substituí-lo.

**G.3 – Cálculo da Atualização Monetária:**

$V_a = V_b \times C$ , onde:

$V_a$  = Valor Nominal atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$V_b$  = Valor Nominal de emissão, da data da última amortização ou incorporação de juros, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$C$  = Fator acumulado da variação do IGP-M/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

onde:

$NI_n$  = Número Índice do IGP-M/FGV do mês imediatamente anterior ao mês de atualização;

$NI_0$  = Número Índice do IGP-M/FGV do mês imediatamente anterior ao mês da emissão, se for o caso ou da última atualização.

**H – Garantias**

i. Instituição do Patrimônio Separado através do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos e sobre os Recebíveis.

ii. Cessão Fiduciária dos Recebíveis, conforme 4.4. abaixo.

iii. CRIs Júnior subordinados aos CRIs Senior.

**4.2. Fundo de Despesa:** O Fundo de Despesa será formado pelos recursos originados da diferença entre os valores recebidos dos Créditos Imobiliários e os pagamentos de juros e principais dos CRIs. Estes recursos serão utilizados para o pagamento das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, previstas na cláusula 4.5. abaixo.

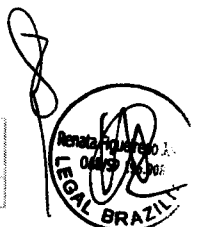
**4.2.1.** As sobras de recursos no Fundo de Despesa somente poderão ser resgatadas pela Securitizadora após o pagamento integral das obrigações mensais relativas ao Patrimônio Separado.

**4.2.2.** Os recursos integrantes deste Fundo deverão ser aplicados em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito em Instituições Financeiras e aplicáveis de comum escolha entre o Fundo e a Securitizadora.

**4.3. Fundo de Liquidez -** O Fundo de Liquidez será formado por recursos oriundos dos Recebíveis, bem como dos pagamentos das parcelas do preço pelo Devedor devidos a partir de abril de 2009, devendo ser recomposto mensalmente até a liquidação total das obrigações do Patrimônio Separado, observado o disposto em 4.4.3 abaixo.

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV	

Página 8 de 38





**4.3.1.** Os recursos integrantes deste Fundo serão utilizados para pagamento das obrigações do Patrimônio Separado, conforme previsto neste Instrumento.

**4.3.2.** Os recursos integrantes deste Fundo deverão ser aplicados em títulos públicos e/ou privados de baixo risco de crédito em Instituições Financeiras de comum escolha entre o Fundo e a Securitizadora.

**4.4. Da Cessão Fiduciária:** Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, o Banco Ourinvest S.A., na qualidade de administrador do Fundo, cedeu, em caráter fiduciário, os Recebíveis. A cessão fiduciária permanecerá em vigor até a integral liquidação das obrigações assumidas nos Contratos Imobiliários.

**4.4.1.** Os Recebíveis serão utilizados para pagamento dos Créditos Imobiliários. Se os Recebíveis cedidos fiduciariamente pelo Fundo, à Securitizadora em determinado mês, não bastarem para o pagamento integral dos Créditos Imobiliários devidos no respectivo mês, o Fundo continuará obrigado ao pagamento de eventual saldo remanescente, devendo, neste caso, efetuar o depósito do saldo remanescente em até 2 (dois) dias úteis antes do vencimento dos respectivos Créditos Imobiliários.

**4.4.2.** Para o fim de operacionalizar a verificação dos Recebíveis em caixa mensalmente, a Securitizadora se obriga a informar o Fundo no dia 20 (vinte) de cada mês se há algum saldo a pagar ou a receber pelo Fundo. Para fins do disposto neste item, na hipótese de o dia 20 (vinte) de determinado mês não ser um dia útil, este prazo será estendido até o primeiro dia útil subsequente.

**4.4.3.** Eventual valor remanescente apurado mensalmente, resultante da diferença positiva entre o valor total dos Recebíveis e o valor total dos Créditos Imobiliários cedidos fiduciariamente serão devolvidos ao Fundo, em até 3 (três) dias, após o seu recebimento, deduzidas eventuais despesas verificadas com esta transferência, tais como eventuais tarifas bancárias ou impostos incidentes sobre as transferências.

**4.5. Das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:** Sobre os recursos mantidos no Patrimônio Separado poderão ser deduzidas as seguintes despesas:

(a) pagamentos de quaisquer impostos, taxas, contribuições, fiscais ou para-fiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação pertinente ao Patrimônio Separado.

(b) despesas com a contratação de entidades e empresas envolvidas na operação, tais como: Securitizadora, Cetip, Agente Fiduciário e Agência de *Rating*, se futuramente contratada;

(c) Pagamento das despesas administrativas da Securitizadora tais como: despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firma; cópias de documentos, impressão, expedição, publicação de relatórios, informações periódicas; correspondências, emolumentos, despesas havidas com as empresas especializadas em cobrança, se for o caso; honorários advocatícios, custos e despesas processuais incorridas na defesa da operação de Securitização, em juízo ou fora dele, inclusive o

Página 9 de 38

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	EV



valor de eventual condenação; incluindo ainda a remuneração e despesas relacionadas direta ou indiretamente com o exercício do direito de voto a ser exercido pela Securitizadora ou por seus representantes em Assembleias Gerais relacionadas à emissão em questão.

**4.6. Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado:** Os CRIs serão pagos mensalmente, todo dia 1 (um) de cada mês ou no dia útil imediatamente subsequente, conforme previsto em 4.1.E (forma de pagamento), através dos sistemas de liquidação da Cetip.

**4.6.1.** Os pagamentos serão realizados de acordo com o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos descritos adiante, em relação ao balanço original da emissão, que corresponde à soma dos valores e direitos integrantes do Patrimônio Separado no momento de sua instituição pela Securitizadora, na medida da disponibilidade de caixa do Patrimônio Separado em razão dos pagamentos efetuados pelo Fundo.

**4.6.2.** Mensalmente o fluxo de caixa e prioridade nos pagamentos obedecerá a seguinte ordem:

- 1º Pagamento das despesas e comissões, conforme previsto em 4.5 acima;
- 2º Pagamento dos juros referentes aos CRIs Sênior vencidos no respectivo mês do pagamento;
- 3º Pagamento do principal dos CRIs Sênior, relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 4º Pagamento dos juros referentes aos CRIs Júnior vencidos no respectivo mês do pagamento;
- 5º Pagamento do principal dos CRIs Júnior, relativo ao respectivo mês de pagamento;
- 6º Devolução ao Fundo, de eventuais valores recebidos por conta do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme cláusula 4.4.3. supra;

A eventual falta de recursos para pagamentos dos CRIs, ensejará a reprogramação do fluxo financeiro, onde o valor devido será incorporado ao saldo devedor dos CRIs.

**4.6.3. Prioridade nos Pagamentos das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado:** Os pagamentos previstos em 4.6.2. acima deverão ocorrer exatamente na seqüência ali estabelecida, ficando certo que o pagamento das obrigações relativas à série de CRI Júnior estará sujeito ao pagamento mensal integral da série de CRI Sênior.

**4.6.4. Reprogramação dos fluxos financeiros:** Caso os valores recebidos dos Créditos Imobiliários sejam insuficientes para pagamento mensal dos CRIs, a Securitizadora, com a anuência do Agente Fiduciário, promoverá junto à Cetip a reprogramação do próximo evento de amortização de forma a incorporar o valor devido e não pago.

**4.7. Do resgate antecipado obrigatório dos CRIs:** A Securitizadora deverá promover, independentemente da anuência dos detentores dos CRIs, o resgate antecipado dos CRIs, no caso do indeferimento do registro ou do seu cancelamento pela CVM, na forma do artigo 11 da Instrução CVM 414/2004.

Página 10 de 38

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GI	



**4.8. Do resgate antecipado dos CRIs:** À Securitizadora é permitido a qualquer momento, promover o resgate antecipado dos CRIs vinculados ao presente Termo, desde que: (i) em comum acordo com os Investidores e respeitado aviso prévio ao Agente Fiduciário com antecedência de 30 (trinta) dias, e (ii) alcance indistinta e proporcionalmente todos os CRIs ao seu valor unitário na data do evento.

**4.9. Da Amortização Extraordinária:** A Securitizadora promoverá a Amortização Antecipada, total ou parcial, dos CRIs vinculados a este Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso o Fundo, resolva pagar antecipadamente a sua dívida, (ii) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação dos Imóveis., e (iii) no caso da resolução da Escritura de Promessa de Compra e Venda do Botafogo, tratada na cláusula 2.5.2 do Contrato de Cessão. Nestas hipóteses, a amortização obedecerá a ordem e demais condições estabelecidas neste Termo, e deverá ser comunicada ao Agente Fiduciário. No caso de amortização antecipada parcial, a Securitizadora informará à Cetip, via sistema, o valor da Amortização Extraordinária dos CRIs que contemple a amortização antecipada ocorrida, em até 1 (um) dia útil antes do próximo evento de amortização, devendo o valor da Amortização Extraordinária ser anuído pelo Agente Fiduciário, via sistema, à Cetip.

**4.10.** Na hipótese de vir a ser substituída a periodicidade ou o índice de reajuste dos valores ajustados nos Contratos Imobiliários vinculados aos CRIs objeto do presente Termo, passarão esses CRIs a serem reajustados pela mesma periodicidade e/ou pelos mesmos índices que vierem a ser adotados para a atualização dos Créditos Imobiliários, a partir da mesma data em que ocorrer a referida substituição.

**4.11. Distribuição dos CRIs:** Os CRIs serão distribuídos diretamente pela Securitizadora, sem a participação de Coordenador Líder, uma vez que é dispensada a participação de instituição intermediária nas ofertas públicas de distribuição que atendam ao disposto no inciso II do § 4º do art. 5º da Instrução CVM 414 de 2004, ou seja, para a oferta que possua valor unitário superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que seja destinada à subscrição por não mais do que 20 (vinte) Investidores. Os CRIs somente poderão ser negociados por seu titular, antes de completados 18 (dezoito) meses do encerramento da distribuição, caso a negociação se dê entre os titulares dos CRIs, ou caso o titular aliene todos os CRIs subscritos para um único investidor.

**4.12. Da subscrição dos CRIs** - Após o registro desta Emissão na CVM, os CRIs serão negociados pelo seu valor nominal unitário.

**4.12.1. Preço de Subscrição:** O CRI poderá ser subscrito com ágio ou deságio sobre o preço base de subscrição. O deságio fica limitado ao valor que será pago pela aquisição dos Créditos Imobiliários, não havendo, portanto, nenhum impacto relevante nas demonstrações financeiras da Securitizadora. As eventuais taxas de ágio ou deságio deverão ser uniformes para os CRIs, de modo que os CRIs façam jus à mesma taxa efetiva de remuneração.

**4.12.2. Negociação secundária dos CRIs:** Sem prejuízo ao disposto no item 4.11. acima, os CRIs da presente emissão poderão ser negociados no mercado secundário, sendo que serão

Página 11 de 38

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV	



observados os procedimentos estabelecidos pela Cetip para sua negociação e liquidação, e desde que atendidas todas as disposições legais vigentes.

**4.13. Formalização do Termo de Securitização:** A formalização do Termo se efetivará após o registro deste Instrumento junto à Instituição Custodiante, conforme previsto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04.

**4.14. Das despesas de responsabilidade dos detentores dos CRIs** - Caberá aos Investidores o pagamento das seguintes despesas: (i) as que forem relativas à custódia e liquidação dos CRIs subscritos, que deverão ser pagas diretamente pelos Investidores à instituição financeira contratada para prestação deste serviço; e (ii) pagamento dos impostos que eventualmente venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos, conforme a regulamentação em vigor e descrito nos itens abaixo.

**4.14.1.** Nos termos da lei atual, como regra geral, os rendimentos auferidos pelos titulares dos CRIs são tributados pelo Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF") às alíquotas de (a) 22,5% (vinte e dois e meio por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; e (b) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com o prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias. A tabela do IRRF continua a decrescer até 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) dias. Não obstante a regra geral do IRRF aqui referida, há regras específicas aplicáveis a cada classe de titular dos CRIs, conforme sua qualificação. Em outros termos, a tributação será diferenciada conforme a classe de titular dos CRIs, cabendo até a isenção em alguns casos especificados por Lei. Dependendo da classe de titular dos CRIs, seus rendimentos poderão também estar sujeitos à incidência da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS").

**4.14.2.** Os titulares dos CRIs pessoas físicas terão seus rendimentos isentos de Imposto de Renda (IRRF e na declaração de ajuste anual). Tal isenção não se aplica ao ganho de capital auferido na alienação dos CRIs a terceiros, que será tributado pelo IRRF, de acordo com as alíquotas constantes do item 4.14.1 acima, de acordo com o tempo de aplicação dos recursos pelo titular dos CRIs pessoa física. Os titulares dos CRIs a que se refere este item não estão sujeitos ao PIS e à COFINS.

**4.14.3.** 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% (quinze por cento). 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.

**4.14.4.** A retenção do IR, se devida, deverá ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos titulares dos CRIs.

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV	

Página 12 de 38



**4.15. Publicações:** As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Investidores serão efetuadas no jornal "O Dia" em circulação no Estado de São Paulo ou no website da empresa ([www.bfre.com.br](http://www.bfre.com.br)), podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRIs, alterar referido veículo, através de aditamento ao presente Termo de Securitização.

#### **CLÁUSULA 5 - DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

**5.1.** Os CRIs objeto desta Emissão não serão objeto de análise por Agência de *Rating* no momento da emissão. A qualquer tempo poderá ser requerida pelos Investidores a classificação de risco, que será contratada a expensas dos Investidores, cujo relatório será disponibilizado no website da Securitizadora.

#### **CLÁUSULA 6 - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO**

**6.1.** Na forma do Artigo 9º da Lei nº. 9.514/97, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e sobre os Recebíveis, vinculados ao presente Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRIs pela Securitizadora.

**6.1.1.** O regime fiduciário instituído neste Termo será efetivado mediante o registro deste Termo na Instituição Custodiante das CCIs, nos termos previstos no parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931/04.

**6.2.** Os Créditos Imobiliários sob regime fiduciário vinculados ao presente Termo de Securitização são destacados do patrimônio da Securitizadora e passam a constituir Patrimônio Separado do patrimônio geral da Securitizadora ("Patrimônio Separado"), destinando-se especificamente à liquidação dos CRIs e das demais obrigações relativas ao regime fiduciário instituído, assim permanecendo até que se complete o resgate de todos os CRIs e a liquidação da totalidade dessas obrigações, conforme previsto no Art. 11 da Lei 9.514/97.

**6.3.** Os Créditos Imobiliários sob regime fiduciário somente responderão pelas obrigações inerentes ao Patrimônio Separado, bem como pelo pagamento dos custos de administração e obrigações tributárias, conforme previsto neste Termo de Securitização.

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

**6.5.** Na forma do Artigo 11 da Lei nº. 9.514/97, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, exceto pelos Investidores, não se prestando à constituição de garantias ou de excussão por outros credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, observado o disposto no artigo 76 da Medida Provisória 2158-35, de 24 de agosto de 2001.

Página 13 de 38

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV	



**CLÁUSULA 7 - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA**

**7.1.** Incumbe à Securitizadora gerir os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo por si, por seus prepostos ou por qualquer outra empresa administradora contratada pela Securitizadora para esse fim ("Empresa Administradora"), promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos e acessórios.

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

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

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

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

**7.3.** Sempre que solicitado pelos Investidores, por escrito e com prazo de antecedência de 20 (vinte) dias úteis, a Securitizadora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários. Os Investidores poderão solicitar tais relatórios diretamente ao Agente Fiduciário, que os receberá mensalmente da Securitizadora.

**7.4.** 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.

**CLÁUSULA 8 – SUBSTITUIÇÃO E MODIFICAÇÕES**

**8.1** Os Créditos Imobiliários que constituem o lastro dos CRIs não poderão ser objeto de substituições.

**8.2.** A Securitizadora promoverá alterações nos Contratos Imobiliários, e conseqüentemente nas CCIs que lastreiam os CRIs, em virtude de (i) transferências ou sub-rogações; (ii) renegociações; (iii) termos aditivos; (iv) acordos, e; (v) superveniência de quaisquer disposições legais com repercussão direta ou indireta nas disposições aplicáveis ao Sistema

Página 14 de 38

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV



Financeiro da Habitação e/ou Sistema de Financiamento Imobiliário (doravante "Modificações"), devendo informar tais Modificações ao Agente Fiduciário.

### **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;
- c) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social, e que não possui nenhuma incompatibilidade e restrições para exercer o cargo, nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 28/83;
- d) que verificou a regularidade da constituição das garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos dos incisos IX do art. 12 da Instrução CVM 28 de 1983, e;
- e) que tomou todas as cautelas e agiu com elevado padrão de diligência para assegurar que as informações prestadas pelo ofertante ao mercado durante a presente oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04.

**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 na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, firmado em 05/12/2000. Este contrato encontra-se registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital de São Paulo, microfilmado sobre o nº. 798771 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 remuneração estabelecida no contrato acima mencionado, e descrita abaixo:

- a) parcela de implantação de serviços equivalente a 2 (duas) parcelas semestrais antecipadas, para o primeiro Termo de Securitização da 1ª emissão de CRIs pela Securitizadora, e uma parcela equivalente ao valor de uma parcela semestral antecipada, para os demais Termos de Securitização a serem celebrados, paga integralmente antes do início de cada implantação do serviço;
- b) parcelas semestrais de R\$ 4.228,90 (quatro mil, duzentos e vinte e oito reais e noventa centavos), líquida de impostos conforme item "f" abaixo, por Termo de Securitização celebrado, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização. A data base do valor acima é o mês de janeiro de 2009. As remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente

Página 15 de 28

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB		



- Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso.
- c) as parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário;
  - d) as remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela 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 assessoria legal à Securitizadora ou aos Investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora;
  - e) no caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRIs desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência;
  - f) as remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS 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.

**9.5.** Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, além dos deveres previstos em lei ou em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e observado o disposto nos itens 5.2 e 5.3 do contrato mencionado na cláusula 9.3 acima, celebrado com o Agente Fiduciário:

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

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV	

Página 16 de 38





- b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- c) exercer a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo, na hipótese de: (i) insolvência da Securitizadora; (ii) descumprimento pela Securitizadora de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 (sessenta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico no Termo, hipótese em que tal prazo prevalecerá, e; (iii) o não pagamento, pela Securitizadora, das obrigações, juros e remuneração dos CRIs, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo;
- d) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, 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;
- 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, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, nos CRIs e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários 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) Na forma prevista no artigo 12, inciso IX da Instrução CVM 28 de 1983, verificar a regularidade da constituição das garantias bem como o seu valor e exequibilidade da seguinte forma:
  - i.1) acompanhar mensalmente, através de gestões junto à Securitizadora e do relatório que lhe for disponibilizado pela Empresa Administradora, diretamente ou através de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de transferência dos Créditos Imobiliários individualizados no Anexo I ao presente, sua realização, especialmente quanto ao nível de inadimplência dos Devedores, bem como o andamento detalhado de seu fluxo;
  - j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na 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) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo;

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV	

Página 17 de 38

Renata Augusto  
OAB/SP 176.912

- k.2) eventuais Modificações dos Créditos Imobiliários;
- k.3) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRIs vencerem antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no presente Termo;
- k.4) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos deste Termo e dos CRIs;
- l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;
- m) cientificar os Investidores e no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Securitizadora;
- n) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, na Instituição Custodiante, dos Créditos Imobiliários e do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como do desbloqueio das CCIs junto à Cetip;
- o) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRIs, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora.
- p) acompanhar e analisar: (i) a indicação de prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração dos Créditos Imobiliários; (ii) a formalização das cessões de Créditos Imobiliários em substituição aos atuais, quando for o caso. A contratação de tais prestadores de serviços pela Securitizadora estará sujeita à anuência do Agente Fiduciário. Os Investidores serão comunicados da substituição do prestador de serviços.

**9.6.** O Agente Fiduciário responderá perante os titulares de CRIs pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

**9.7.** A Securitizadora fornecerá ao Agente Fiduciário, até o dia 25 (vinte e cinco) de cada mês, os relatórios de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização referentes 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% (dez por cento) dos CRIs emitidos e subscritos, ou pela CVM;
- c) se a convocação da assembléia não ocorrer até 20 (vinte) 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 CRIs, em assembléia de Investidores, especialmente convocada para esse fim;

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV	

Página 18 de 38



- 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, no jornal "O Dia", instalando-se em primeira convocação com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRIs 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 à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no art. 4º da Instrução CVM nº.28/1983;
- 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 data de assinatura do Presente Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRIs;
- 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 CRIs, às expensas da Securitizadora.

**9.9.** As publicações descritas nas alíneas "e" e "j" acima serão efetuadas no jornal O Dia - SP, podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRIs, alterar referido veículo. Tal alteração será objeto de aditamento ao presente tão logo o Agente Fiduciário e os detentores dos CRIs tenham ciência e expressem o seu "de acordo" de qual será o novo veículo de comunicação a ser utilizado pela Emissora.

**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**

**10.1.** Compete à Instituição Custodiante declinada na Cláusula 1ª deste Termo, de acordo com o Contrato de Prestação de Serviços de Registro e Custódia firmado com o Cedente e/ou com a Securitizadora ("Contrato de Custódia")

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	CV	

Página 19 de 38



- (i) verificar a regularidade da emissão das CCIs, analisando as Escrituras de Emissão;
- (ii) manter sob sua custódia os instrumentos particulares e/ou as escrituras públicas de emissão das CCIs, durante todo o período do contrato, se for o caso;
- (iii) manter o Termo de Securitização emitido pela Securitizadora sob sua custódia durante todo o período do contrato;
- (iv) realizar o registro das CCIs junto à Cetip;
- (v) enviar Declaração à Securitizadora atestando que o Termo de Securitização e as CCIs encontram-se devidamente registradas e custodiadas nos termos da Lei 10.931/2004 e Instrução CVM 414/2004 e legislações relacionadas.

**10.2.** As CCIs serão custodiadas pela Instituição Custodiante, nos termos da Lei 10.931/2004, seguindo o seguinte roteiro:

- (i) é firmado o Contrato de Custódia e Registro das CCIs entre a Cedente e/ou a Securitizadora com a Instituição Custodiante;
- (ii) o Cedente emitirá as Escrituras de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário e as entregará à Instituição Custodiante;
- (iii) a Instituição Custodiante verificará a regularidade da emissão das CCIs e as leva a registro na Cetip;
- (iv) uma vez registradas escrituralmente as CCIs na Cetip, o Cedente solicita a transferência das CCIs para a Securitizadora;
- (v) uma vez comprovada pela Securitizadora a liquidação do Crédito Imobiliário, a CCI é retirada pela Instituição Custodiante do sistema da Cetip, mediante emissão de Termo de Quitação, emitido pela Securitizadora, acompanhado pelo documento de identificação do credor da CCI, emitido pela Cetip e pela declaração do Custodiante, ratificando as informações da 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 comum.

**11.2.** A assembléia dos Investidores poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora, por Investidores que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRIs em circulação, bem como pela CVM, sem prejuízo ao disposto no item 9.8.b acima.

**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 CRIs subscritos pelos Investidores e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, somente sendo válidas as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV	

Página 20 de 38



**11.4.1.** Sem prejuízo ao disposto no item 11.4, a deliberação referente ao desdobramento dos CRIs de que trata o item 13.1 abaixo, será tomada pela maioria simples dos detentores dos CRIs em circulação, conforme disposto no art. 16 da Instrução CVM nº 414/2004.

**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, observados o item 5.5 dos PCVs.

## **CLÁUSULA 13 – DO DESDOBRAMENTO DOS CRIs**

**13.1.** Nos termos do art. 16 da Instrução CVM nº. 414/2004, poderá a Securitizadora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRIs, de maneira que seu valor nominal unitário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas as seguintes condições:

- (i) que a Securitizadora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- (ii) que não tenha ocorrido o inadimplemento financeiro perante os Investidores;
- (iii) que o desdobramento seja aprovado em Assembléia Geral por maioria simples dos detentores dos CRIs em circulação. Para efeito, conforme disposto no §1º do referido artigo, são considerados CRIs em circulação todos aqueles subscritos, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Securitizadora e os de titularidade de empresas por ela controlada;
- (iv) que a presente emissão seja objeto de atualização do relatório de classificação de risco pela Agência de *Rating*, a cada período de 3 (três) meses, caso ocorra o desdobramento, e;
- (v) que na forma do §2º do art. 16 da Instrução 414/04 e do inciso III do §1º do art. 5º, sejam arquivadas na CVM as demonstrações financeiras dos devedores e coobrigados, caso estes ainda sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários.

## **CLÁUSULA 14 - DAS DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA**

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

**14.1.1.** Quanto aos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRIs emitidos:

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB		

Página 21 de 38



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

**14.1.2. Quanto à Propriedade:**

- (i) a Securitizadora passou a ser legítima credora do Fundo mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, através da transferência das CCIs por meio da Cetip.

**14.1.3. Quanto a esta operação de Securitização:**

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

**14.2.** A Securitizadora declara, sob as penas da lei, que verificou e atesta a legalidade e ausência de vícios da presente operação de Securitização, além da veracidade, consistência, correção, qualidade e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização e aquelas fornecidas ao mercado por ocasião de registro durante a distribuição, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03.

**14.3.** O Agente Fiduciário presta declaração nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04 quanto à legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização e no Prospecto.

**CLÁUSULA 15 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**15.1.** Este Termo de Securitização de Créditos é celebrado em conformidade com as disposições da Lei nº. 9.514 de 20 de novembro de 1997, Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004 e da Instrução CVM nº. 414, de 30 de dezembro de 2.004.

**15.2.** 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.

**15.3.** A Securitizadora se compromete a encaminhar para Agência de *Rating*, se houver, e ao Agente Fiduciário, anualmente, declaração constatando a existência ou não de decisões judiciais

Página 22 de 38

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV



transitadas em julgado referentes a questões fiscais, previdenciárias ou trabalhistas e/ou quaisquer outras decisões, ainda que sujeitas a recurso, que possam prejudicar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações, bem como cópia de referidas decisões, se for o caso.

**15.4.** Poderá a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a qualquer momento, celebrar aditivos ao presente Termo, em decorrência de (i) exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM; (ii) quando verificado erro de digitação ou (iii) modificações que não representem prejuízo aos Investidores, independente da aprovação dos Titulares de CRI em Assembléia Geral.

**15.5.** O investimento em CRIs envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRIs. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, ao Devedor, as Garantias constituídas, aos Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários que lastreiam esta Emissão e aos próprios CRIs. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas no Prospecto da Oferta e neste Termo, antes de tomar uma decisão de investimento.

**15.6.** Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidos neste Termo, ou dele decorrentes, serão feitas 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/ou (c) em caso de carta protocolada diretamente junto ao notificado, a data de recebimento com a assinatura no protocolo. As notificações, avisos ou comunicações a que se refere esta cláusula, serão enviados às partes nos endereços indicados neste instrumento ou nos endereços que quaisquer das partes indicarem por escrito às demais, devendo sempre ser enviadas com cópia à Agência de *Rating*, se houver.

**15.7.** 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 envidar seus melhores esforços de modo a acordar-se validamente para obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

**15.8.** O presente Termo de Securitização de Créditos 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.

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

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV	

Página 23 de 38



**15.10.** Fica desde logo eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Termo, com 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, 01 de abril de 2009.

**BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**

Fernando Pinilha Cruz  
Diretor

George D.N.Verras  
Diretor

**OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**

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

TESTEMUNHAS:

1.....

*Fernando Salat Romero*  
RG: 27.811.443-X  
CPF: 303.655.098-41

2.....

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

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV	





**ANEXO I ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS  
SÉRIES 2.009-118 e 2.009-119 – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

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

Nº: 01

Valor do Crédito: R\$ 62.978.008,84 (sessenta e dois milhões, novecentos e setenta e oito mil, oito reais e oitenta e quatro centavos), que será acrescido de juros de 7,508705% (sete vírgula cinco zero oito sete zero cinco por cento) ao ano, que será pago em 142 (cento e quarenta e duas) parcelas iguais, mensais e sucessivas, no valor fixo, já com os juros incluídos, de R\$ 662.293,60 (seiscentos e sessenta e dois mil, duzentos e noventa e três reais e sessenta centavos), cada, corrigidas pela variação do IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas a cada 12 (doze) meses a contar de 28/02/2009, tomando-se por base o IGP-M do período de 1º de fevereiro a 31 de janeiro do ano subsequente, vencendo-se a primeira destas 142 (cento e quarenta e duas) parcelas no dia 28/04/2009 e as seguintes na mesma data dos meses subsequentes.

Devedor: Fundo

Imóvel: Botafogo

Endereço: Praia de Botafogo, nº 400 – Botafogo – Rio de Janeiro

Nº da Matrícula: 39.571

Cartório: 3º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro

Assentamento: Dispensada o registro da CCI no cartório de registro de imóveis, uma vez que o crédito foi emitido sem garantia real nos termos do artigo 18 § 5º da Lei 10.931/04.

CCI Nº: 1

Série da CCI: BT1

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM. S/A

Ambiente de Negociação: CETIP

Nº: 02

Valor do Crédito: R\$ 77.280.877,90 (setenta e sete milhões, duzentos e oitenta mil, oitocentos e setenta e sete reais e noventa centavos), que será acrescido de juros de 7,508705% (sete vírgula cinco zero oito sete zero cinco por cento) ao ano, que será pago em 142 (cento e quarenta e duas) parcelas iguais, mensais e sucessivas, no valor fixo, já com os juros incluídos, de R\$ 812.706,40 (oitocentos e doze mil e setecentos e seis reais e quarenta centavos), cada, corrigidas pela variação do IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas a cada 12 (doze) meses a contar de 28/02/2009, tomando-se por base o IGP-M do período de 1º de fevereiro a 31 de janeiro do ano subsequente, vencendo-se a primeira destas 142 (cento e quarenta e duas) parcelas no dia 28/04/2009 e as seguintes na mesma data dos meses subsequentes.

Devedor: Fundo

Imóvel: Centervale

Endereço: Avenida Deputado Benedito Matarazzo, do Loteamento denominado Jardim Oswaldo Cruz – São José dos Campos - SP

Nº da Matrícula: 82.282

Cartório: Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos – SP

Assentamento: Dispensada o registro da CCI no cartório de registro de imóveis, uma vez que o crédito foi emitido sem garantia real nos termos do artigo 18 § 5º da Lei 10.931/04.

CCI Nº: 1

Série da CCI: CV1

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM. S/A

Ambiente de Negociação: CETIP

Página 25 de 38

				b		
MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	



**ANEXO II ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS  
SÉRIES 2.009-118 e 2.009-119 – IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS CEDIDOS  
FIDUCIARIAMENTE**

**I - IMÓVEL CENTERVALE**

**Imóvel Centervale:** Cessão Fiduciária dos direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Locação (aluguéis, *res sperata*), receitas de estacionamento, receitas de contratos de locação de quiosques, e outras receitas, a que faz jus o Fundo pela sua participação no Imóvel Centervale, mensalmente repassado pela administradora do shopping, deduzidas as despesas operacionais (despesas com administração dos shoppings, corretagem, auditoria, contribuições para o fundo de promoções, cobertura de inadimplência do condomínio, e outras despesas dos empreendedores) e os investimentos que cabem aos empreendedores do shopping.

Abaixo estão elencadas as principais características dos Contratos de Locação do Imóvel Centervale em vigor na presente data:

Nº Loja	Nome Fantasia	Data de vencimento	Prazo	Valor Mínimo do Aluguel	% sobre Jaturamento	Índice de Correção
A	LOJAS RENNER	10	-	17.013,98	3%	IPC/FIPE
B	MATTOS & TAKIY EPP	10	60	9.063,00	2,50%	IGP-M
BL08	COPIADORA NOVA OPÇÃO	10	24	700	10%	IGP-M
BL12	HSBC	10	36	4.000,00	-	IGP-M
BL14/15	LOTERIA DO VALE	10	60	2.075,92	-	IGP-M
BL02	JOSÉ RODOLFO GUAZELLI	10	24	1.300,00	-	IGP-M
BL05/06	SAPATARIA DO FUTUTO	10	24	1.448,00	-	IGP-M
BL07	CONFIDENCE CÂMBIO	10	36	2.000,00	-	IGP-M
BL09	TRANSBORDADOS	10	24	750	6%	IGP-M
BL10	STRIGO	10	12	1.720,00	6%	IGP-M
BL11	ENCANTO E DECORAÇÕES	10	-	695,91	-	IGP-M
BL13	CADEAU	10	24	1.100,00	6%	IGP-M
BL16	SHOPPING DOS CONTROLES REMOTOS	10	24	800	10%	IGP-M
BL17	RELUZ	10	24	800	10%	IGP-M
C	RIACHUELO	10	120	30.000,00	2,50%	IGP-M
C1	CASAS BAHIA	10	60	24.260,00	1,30%	IGP-M
CAFÉ	CAFÉ PRIMA QUALITÁ	10	-	3.151,97	8,00%	IPC/FIPE
D-N-T205/6	OSCAR CALÇADOS	10	60	32.897,04	5%	IGP-M
E	LOJAS AMERICANAS	10	120	290.000,00 ANUAL	2,30%	IPC/FIPE
F	PLAY VALE	5	60	8.370,00	12,50%	IGP-M
G	HERING STORE	10	60	6.782,00	3%	IGP-M
G1	SARAIVA MEGA STORE	10	60	19.292,00	5,50%	IGP-M
H	C&A	5	120	42.770,53	2,25%	IGP-M
H2	CENTAURO	10	120	18.000,00	10%	IGP-M
K-11A/B	NANCY RABELO	5	60	4.244,57	7%	IGP-M
K12B-14B	VILLA DO CAMARÃO	10	60	2.496,00	8%	IGP-M
K12C	AL BADAH	10	60	1.457,00	8%	IPC/FIPE
K12A-K14A	BONAPARTE	1	-	-	6%	IGP-M

Página 26 de 38

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV
-----	-----	----	-----	-----	----	----



Nº Loja	Nome Loja	Data de vencimento	Prazo	Valor Mínimo do Aluguel	% sobre Laturamento	Índice de Correção
K13A	ORIENT EXPRESS ASIAN	1	-	6.120,85	6%	IGP-M
K-16	TAJMAHAL	5	60	5.066,33	7%	IGP-M
K7A-B	YAMABUKI	10	60	2.593,77	8%	IGP-M
L2	DI CICCIO	10	120	26.495,00	2%	FIPE
L4	CONEXÃO R.H. - FGV.	10	36	5.015,00	-	IGP-M
L5	CONEXÃO SERVIÇOS EMPRESARIAIS	10	12	1.500,00	-	IGP-M
L6	COLOMBO	10	60	18.000,00	2%	IGP-M
LUC A2	CENTER DESIGN	10	60	10.980,71	3%	IGP-M
LUC G2	TNG	10	60	6.900,00	5%	IGP-M
LUC I-S606A	PONTO FRIO	5	60	12.000,00	1,80%	IPC/FIPE
LUC K1/2/3	BARBARESCO	5	60	10.437,00	4%	IGP-M
LUC K15	MAHI PRESENTES	10	60	2.753,00	6%	IGP-M
LUC L1	PERNAMBUCANAS	5	60	9.000,00	2%	IPC/FIPE
LUC L3	CONEXÃO R.H. - FGV.	10	24	8.000,00	-	IPC/FIPE
LUC M112	ESTOK COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA	10	60	20.296,21	3%	IPC/FIPE
LUC S218	FISCOCENTER	10	30	3.000,00	-	IGP-M
M114/5	REDE VANGUARDA	10	30 ANOS	25.000,00	-	IGP-M
M211	JIAN PRESENTES	10	36	2.400,00	7%	IPC/FIPE
M212	LOJA VAGA	10	36	1.136,00	8%	IGP-M
M213	CONTÉM 1G	10	36	2.280,00	6%	IGP-M
M214	POWERCELL	10	36	3.581,00	6%	IGP-M
M215	GELATERIA PARMALAT	10	60	3.204,00	6%	IGP-M
M216	KOPENHAGEN	10	60	1.850,00	6%	IGP-M
M302/4-311/3	PBKIDS BRINQUEDOS BABY	10	60	15.000,00	10%	IGP-M
M305	FOR BABY	10	60	2.739,00	7%	IGP-M
M306/7	GOLD FINGER JOALHEIROS	10	INDETERMINADO	3.684,00	7%	IPC/FIPE
M309	BIKINI'S	10	60	4.050,00	7%	IGP-M
M310	VERA PARODI TURISMO	10	60	1.783,00	3%	IGP-M
M314	REI DO MATE	10	60	1.694,45	6%	IGP-M
QE002	TECNOLOGIA BANCÁRIA S/A	10	24	4.500,00	-	IGP-M
QE003	BANCO BRADESCO S/A	10	48	4.000,00	-	IGP-M
QE004	VIVO	10	24	6.000,00	-	IGP-M
QE005	QUIOSQUE E CAIXA ELETRÔNICO ITAÚ	10	24	4.500,00	-	IGP-M
QE006	BANCO REAL	10	76	5.500,00	-	IGP-M
QE007	ERB TIM	10	12	5.000,00	-	IGP-M
QE008	TESS CLARO	10	12	5.000,00	-	IGP-M
QE009	OI	10	12	8.000,00	-	IGP-M
QS001	TRITON	28	31 DIAS	9.200,00	-	IGP-M
QS002	MR. PRETZELS	20	31 DIAS	7.648,26	-	IGP-M
QS004	CONEXÃO SERVIÇOS EMPRESARIAIS	10	6	600	-	IGP-M
QT003	CAIXA ELETRÔNICO NOSSA CAIXA	10	60	1.650,00	-	IGP-M
R1B	DOCTOR FEET	10	24	2.500,00	7%	IGP-M
S101	MORANA ACESSÓRIOS	10	60	2.500,00	6%	IGP-M
S102/3	LOJA VAGA	10	60	5.772,00	7%	IGP-M

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV
-----	-----	----	-----	-----	----	----



Nº Loja	Nome Fantasia	Data de vencimento	Prazo	Valor Mínimo do Aluguel	% sobre faturamento	Índice de Correção
S104	OFICINA DO CORPO	10	36	2.442,00	7%	IGP-M
S105	SANTA SOFIA	10	60	2.485,00	6%	IGP-M
S106	ILHA RATA	10	36	3.488,00	7%	IGP-M
S107	CVC TURISMO	10	60	4.441,00	0%	IGP-M
S108	LUCCA SHOPPING MODAS LTDA	*	60	4.406,00	7%	IPC/FIPE
S109/10	ANY ANY	10	60	5.152,00	7%	IGP-M
S111	RON JON	5	60	3.500,00	7%	IGP-M
S112	L'ACQUA DI FIORI	10	60	3.937,00	7%	IGP-M
S113	OSCAR CALÇADOS	10	60	5.000,00	7%	IPC/FIPE
S114	OSCAR CALÇADOS	10	60	5.400,00	7%	IPC/FIPE
S115	OPERA ROCK	10	60	7.210,00	6%	IGP-M
S116	VICTOR HUGO	10	60	4.770,00	6%	IPC/FIPE
S117/8	TACO	10	60	5.014,00	5%	IPC/FIPE
S119	STROKE	10	60	8.097,00	7%	IGP-M
S120	OI	1	60	17.500,00	4%	IGP-M
S121	TIM	10	60	7.605,00	3%	IGP-M
S207	INOVATHI	10	60	6.000,00	5%	IGP-M
S208	SCALA	10	60	5.204,00	7%	IGP-M
S209	MODA JOVEM	10	60	5.278,00	7%	IGP-M
S210	ANARU COMERCIO DE BIJUTERIAS LTDA EPP	10	60	3.413,00	8%	IGP-M
S211	LUCIANA'S	10	60	6.700,00	6%	IGP-M
S212A/212B	BANCO DO BRASIL	10	36	9.175,00	-	IGP-M
S213	ENSITEL	10	60	3.590,00	2%	IPC/FIPE
S214	BOOTIS	10	60	5.075,00	7%	IGP-M
S215	NESTLÉ	10	60	2.300,00	6%	IGP-M
S217	RINOMANZA	10	36	10.213,00	5%	IGP-M
S217	DERBAVALE COMERCIO DE ROUPAS LTDA.	10	60	8.925,00	7%	IGP-M
S218	COLLINS	5	60	8.590,00	5%	IGP-M
S219	PAULO EDUARDO DOS SANTOS	5	60	4.620,00	7%	IGP-M
S220	CACAU SHOW	5	60	3.250,00	7%	IGP-M
S221/3	GARBO	5	60	15.520,00	5,50%	IGP-M
S301-313/4	PREMIUM	5	60	10.000,00	1,80%	IGP-M
S302/3	POLISHOP STORES	5	48	5.075,00	3%	IGP-M
S304	CHILLI BEANS	5	60	3.165,00	7%	IGP-M
S305	FORUM	5	60	4.773,00	5%	IGP-M
S306	PAULO ROBERTO NEVES FERNANDES	5	60	7.200,00	5%	IGP-M
S307/8	UNIVERSAL	5	60	7.689,00	8%	IGP-M
S309	UNCLE K	10	36	3.813,00	7%	IGP-M
S310/11/12	SUNPEAK	10	60	12.000,00	6%	IPC/FIPE
S401	S.STEIN	10	60	3.750,00	7%	IGP-M
S402/4	VIA VENETO	10	60	8.962,50	5%	IGP-M
S405	RIVOLI	10	60	5.620,00	7%	IGP-M
S406	GLOBAL TENNIS	10	60	4.184,00	4%	IGP-M
S407/8	KHELF	10	60	11.430,00	6%	IGP-M

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV
-----	-----	----	-----	-----	----	----



Nº Loja	Nome Loja	Data de vencimento	Prazo	Valor Mínimo do Aluguel	% sobre faturamento	Índice de Correção
S409	FASCAR	10	60	6.962,90	7%	IPC/FIPE
S410/11	ARAMIS, HUGO BOSS E VR	5	60	3.770,00	6%	IGP-M
S412	CNS	5	60	5.427,00	6%	IGP-M
S414	CAPODARTE	10	60	4.560,00	5%	IGP-M
S415	TENNIS ONE	10	60	2.949,00	4%	IGP-M
S417	OTICAS CAROL	10	60	5.164,00	4%	IGP-M
S418/19	PANDEMONIUM	10	60	5.467,50	6%	IGP-M
S420	PAPEL MAGIA	10	48	3.645,00	6%	IGP-M
S421	MEIAS LUPO	10	-	6.004,74	6%	IGP-M
S422	KAZ CALÇADOS	10	36	5.426,40	6%	IGP-M
S501-522	LEVI'S	10	60	5.923,46	6%	IGP-M
S502	M.OFFICER	10	60	5.351,00	5%	IGP-M
S503	EQUUS	10	60	6.150,00	6%	IGP-M
S504	DEPOT	10	36	5.814,00	7%	IGP-M
S505	MEIA DE SEDA	10	60	5.485,00	7%	IGP-M
S506	SCARLEN	10	36	3.950,00	7%	IGP-M
S507	TOKEN CONFECÇÕES LTDA.	10	60	6.876,00	7%	IGP-M
S508	CONCEPT	10	36	4.380,00	5%	IGP-M
S509/10	CARMEN STEFFENS	10	-	6.328,81	6%	IGP-M
S511	KIPLING	10	36	2.600,00	7%	IGP-M
S512/3	LILICA & TIGOR	10	-	8.050,14	6%	IGP-M
S514	ANDRE C. S. AMARAL	10	-	13.169,52	7%	IGP-M
S515	AUTHENTIC FEET	10	60	4.896,00	5%	IGP-M
S516	DATELLI	10	60	3.060,00	6%	IGP-M
S517/8	AKKAR HOUSE	5	60	5.775,00	7%	IGP-M
S519	LOJA VAGA	10	36	3.447,00	6%	IGP-M
S520	JÓIAS VIVARA	5	60	3.861,00	4%	IGP-M
S521	ADJI MAN	10	60	3.675,00	7%	IGP-M
S601	MC DONALD'S	15	-	18.848,22	5%	IPC/FIPE
S602	A ESPORTIVA	5	60	17.573,00	5%	IGP-M
S603	ZÊLO	5	60	12.875,79	4%	IGP-M
S604/5	PBKIDS BRINQUEDOS	5	60	9.135,00	5%	IGP-M
S606B	SIDE WALK	5	60	3.935,00	5%	IGP-M
S607	R.M. PIMENTA CARVALHO ME.	5	60	4.584,00	7%	IGP-M
S609	M. STREET	5	60	4.447,00	7%	IGP-M
S610	PUC	1	60	5.208,00	6%	IGP-M
S612	DROGÃO	10	60	7.105,00	3,50%	IGP-M
T105	COMMCENTER	10	60	2.817,50	3%	IGP-M
T106	TI MOBILE	10	60	5.360,00	6%	IGP-M
T107	FERNANDO FONES	10	60	5.654,00	5%	IGP/IGPM
T108	DONNA DE PÉS	10	60	5.233,00	5%	IGP-M
T109	GROOVER	10	60	3.193,00	7%	IGP-M
T110/11	MILANO	10	60	10.000,30	6%	IGP-M
T112	EXPRESS PIZZA	10	60	3.626,00	6%	IGP-M
T113	CAFÉ DO PONTO	5	60	4.000,00	8%	IGP-M
T114/6	CINEMARK	5	120	20.949,60	0	IGP-M

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV
-----	-----	----	-----	-----	----	----



Nº Loja	Nome Fantasia	Data de vencimento	Prazo	Valor Mínimo do Aluguel	% sobre faturamento	Índice de Correção
T201A	PODEROSO TIMÃO	5	60	4.394,76	5%	IGP-M
T202	LTT COMÉRCIO DE SUPRIMENTOS DE INFORMÁTICA	5	60	3.837,00	6%	IGP-M
T203	PONTO TIM	5	60	3.100,00	3%	IGP-M
T204	SS. VALE JOALHERIA LTDA.	10	60	3.300,00	8%	IGP/IGP-M
T207	DE PLÁ MATERIAL FOTOGRÁFICO LTDA.	10	60	2.410,00	3,50%	IGP-M
T301/2/3/4/5/6/17	LE POSTICHE	5	60	16.875,00	4%	IGP-M
T307/8	VIVO	10	60	4.635,00	2%	IPC/FIPE
T309	X RAY	5	60	6.168,00	7%	IGP-M
T310	GRILL D'ORO	10	60	3.168,38	5%	IGP-M
T311/2	MC DONALD'S	10	180	649,19	5%	IPC/FIPE
T313	BARRED'S	10	60	5.018,67	7%	IGP-M
T314	FISCOCENTER	5	60	5.688,00	7%	IGP-M
T315/16	CLARO	10	60	9.059,00	2%	IGP-M
T404	GIRAFFAS	5	60	3.582,00	6%	IGP-M
T405	PASTERELLO	10	-	5.637,26	8%	IPC/FIPE
T406	TOASTED	5	60	2.822,00	6%	IGP-M
T407	BIOPACK ASSESSORIA E PARTICIPAÇÕES LTDA - ME	5	60	2.174,00	5%	IGP-M
T408	PAPA TUTTI	5	60	5.583,00	7%	IGP-M
T409	MONTANA GRILL	10	60	3.330,00	5%	IGP-M
T410	LA PANQUECA	5	60	4.763,00	7%	IGP-M
T411	SÃO PAULO I	10	60	4.475,00	5%	IGP-M
T501-605/8	RELOJOARIA SEIKO	10	60	16.050,00	7%	IGP-M
T502/4	PHOTODIGI	10	48	9.017,00	4,50%	IGP-M
T506/7	HANDBOOK	10	60	8.082,00	6%	IGP-M
T508	PSICOSE	10	60	3.300,00	7%	IGP/IGP-M
T509/10	PATRICIA NARIKAWA	10	60	11.025,00	6%	IGP-M
T608A	PLANETA MOTO HONDA	10	36	4.520,00	6%	IGP-M
T609/10	MULTICOISAS	10	60	5.500,00	4%	IGP-M
T611	SUBWAY	10	36	3.000,00	7%	IGP-M
T612	CIA DO CAMARÃO	10	60	3.000,00	5,50%	IGP-M
T614A/B	CASA DO PÃO DE QUEIJO	10	60	4.760,00	6%	IGP-M
<b>SOMA</b>				<b>1.263.715,14</b>		

## II - IMÓVEL BOTAFOGO

**Imóvel Botafogo:** Cessão Fiduciária dos direitos creditórios decorrentes dos Contratos de Locação (aluguéis, *res sperata*), receitas de estacionamento, receitas de contratos de locação de quiosques, e outras receitas, a que faz jus o Fundo pela sua participação no Imóvel Botafogo, mensalmente repassado pela administradora do shopping, deduzidas as despesas operacionais (despesas com administração dos shoppings, corretagem, auditoria, contribuições para o fundo de promoções, cobertura de inadimplência do condomínio, e outras despesas dos empreendedores) e os investimentos que cabem aos empreendedores do shopping.

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	SV	

Página 30 de 38



Abaixo estão elencadas as principais características dos Contratos de Locação do Imóvel Botafogo em vigor na presente data:

Nº Loja	Nome Loja/Estabelecimento	Data de Vencimento	Prazo do contrato (meses)	Valor Mínimo do Aluguel	% sobre faturamento	Índice de Correção
104	TABACARIA CLASSE A	5	60	3.360,00	7,00%	IGP-M
105	KOPENHAGEN	5	60	3.538,91	6%	IGP-M
112	NET BOX INTERNET SHOPP	5	60	1.753,36	4%	IGP-M
113	CELULAR STATION	5	60	2.300,00	5%	IGP-M
114	EMPÓRIO OCCHIALI	5	60	4.573,90	6%	IGP-M
115	REI DOS QUADROS	5	60	4.350,00	7%	IGP-M
116	CANETAS E PRESENTES	5	60	3.500,00	7%	IGP-M
117	O BOTICARIO	5	60	12.903,00	6%	IGP-M
118	RIO COLOR	5	60	4.500,00	6%	IGP-M
119	COMM CENTER	5	60	7.615,63	4%	IGP-M
128	PATY ELLY	5	60	2.700,00	7%	IGP-M
133	ATL	5	60	3.646,80	5%	IGP-M
134	PUBLIC HOUSE	5	60	5.062,86	7%	IGP-M
137	DISTRIPRESS	5	60	7.831,16	4,00%	IGP-M
138	NEW ORDER	5	60	4.148,00	5,00%	IGP-M
143	VISÃO MIL ÓTICA	5	60	5.911,00	6,00%	IGP-M
144	L'ÁQUA DI FIORI	5	60	2.250,00	7%	IGP-M
145	LUTTIER	5	60	4.517,42	6,00%	IGP-M
153	ART SAUVAGE	5	60	4.352,34	7,00%	IGP-M
154	TRANSNET RENT A CAR	5	12	-	3%	IGP-M
201	LIDADOR	5	60	3.945,46	4,00%	IGP-M
202	LEAH K	5	60	3.188,75	7,00%	IGP-M
205	CACAU SHOW	5	60	3.240,00	7%	IGP-M
206	ANINHA	5	60	4.533,60	6%	IGP-M
207	KITANGA	5	60	2.000,00	6%	IGP-M
210	PEPPER	5	60	2.970,00	7%	IGP-M
211	AREZZO	5	60	5.700,00	5%	IGP-M
212	CRISTY	5	60	3.745,19	7%	IGP-M
212	EMPÓRIO PAX	5	60	2.090,00	7%	IGP-M
213	CAFÉ HUM	5	60	3.700,24	7%	IGP-M
220	ALICE DISSE	5	60	3.440,00	7%	IGP-M
221	CRISTAL GRAFFITI	5	60	3.500,00	7%	IGP-M
222	PLANETOY	5	60	5.967,12	5%	IGP-M
223	REY & CO	5	60	3.360,00	7%	IGP-M
227	ANINHA	5	60	3.500,00	6%	IGP-M
227	MEGA MATTE	5	60	3.010,00	6%	IGP-M
228	X SITE	5	60	4.300,00	7,00%	IGP-M
237	ELLE ET LUI	5	60	6.329,00	6%	IGP-M
247	LUPO	5	60	3.400,00	7%	IGP-M
248	ALDEIA DOS VENTOS	5	60	1.200,00	6%	IGP-M
251	TEMPO DE CRIANÇA	5	60	3.417,00	7%	IGP-M
252	TZIPORA	5	60	3.839,37	7%	IGP-M

Página 31 de 38

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV
-----	-----	----	-----	-----	----	----



Nº Loja	Nome Loja/End	Data de Vencimento	Prazo do contrato (meses)	Valor Mínimo do Aluguel	% sobre faturamento	Índice de Correção
254	AFGHAN	5	60	4.100,00	7%	IGP-M
255	MARSANS	5	60	4.920,30	0%	IGP-M
256	SNC	5	60	2.000,00	6%	IGP-M
257	GAME TECH	5	60	3.437,39	4%	IGP-M
301	TIM VIP	5	60	6.000,00	5%	IGP-M
307	IMPORTCELL	5	60	4.727,46	7%	IGP-M
310	BANCO DE AREIA	5	36	3.000,00	6%	IGP-M
311	NYHAÜN	5	60	4.176,20	7%	IGP-M
312	WANDA K COIFFEUR	5	60	15.700,00	6%	IGP-M
315	DEL REY	5	60	4.680,00	7%	IGP-M
316	SALAD CREATIONS	5	60	8.470,00	6%	IGP-M
328	SELLKIT	5	60	4.773,70	6%	IGP-M
329	CITY SHOES	5	60	2.407,89	5%	IGP-M
330	SOUTH	5	36	3.779,00	5%	IGP-M
331	IMAGINARIUM	5	60	3.280,00	6%	IGP-M
336	18 KILATES	5	60	4.533,69	5,50%	IGP-M
342	MILLENIUM JÓIAS	5	60	4.192,28	7%	IGP-M
354	IMPORTEX	5	60	3.174,00	7%	IGP-M
401	TACO	5	120	18.500,00	5%	IGP-M
402	ECLECTIC	5	60	8.000,00	5%	IGP-M
405	SPOLETO	5	60	7.558,79	5%	IGP-M
504	VILA ROMANA	5	60	7.704,00	4%	IGP-M
505	VISUAL HAIR	5	60	10.561,67	6%	IGP-M
702	PARMÊ	5	60	6.950,00	6%	IGP-M
703	KOTOBUKI	5	60	8.364,88	4%	IGP-M
704	Emporium Pax lj 704	5	60	5.245,83	5%	IGP-M
705	CAMARÃO E CIA.	5	60	6.000,00	6%	IGP-M
801	KONI EXPRESS	5	60	4.500,00	6%	IGP-M
804	GRANDE MURALHA	5	60	5.967,12	6%	IGP-M
805	TIRAMISÚ	5	60	4.552,64	6%	IGP-M
806	VIENA EXPRESS	5	60	8.744,19	5%	IGP-M
809	VIVENDA DO CAMARÃO	5	60	4.437,77	6%	IGP-M
810	BOTEQUIM INFORMAL	5	60	3.471,00	6%	IGP-M
101/102/103	DI SANTINNI	5	60	13.326,00	5%	IGP-M
106/107	MERCATTO	5	60	4.560,00	6%	IGP-M
108/109	CATRAN	5	60	2.000,00	5%	IGP-M
110/111	MUNDO VERDE	5	60	2.696,62	4%	IGP-M
120/121	OI	5	60	5.060,00	5%	IGP-M
122/123	VIA UNO	5	60	4.000,00	6%	IGP-M
124/125	MR. CAT	5	60	8.292,49	5%	IGP-M
126/127	CASABLANCA	5	60	9.570,48	5%	IGP-M
129/130	VIVARA	5	60	4.950,00	4%	IGP-M
131/132	ORTOBOM	5	60	9.945,21	6%	IGP-M
135/136	DROGASMIL	5	60	10.709,64	3%	IGP-M
139/152	DANIELE DESSIN	5	60	3.011,04	6%	IGP-M
140/151/141	ÓTICA DO POVO	5	60	14.683,00	6%	IGP-M

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	SV
-----	-----	----	-----	-----	----	----





Nº Loja	Nome Carteira	Data de Vencimento	Prazo do contrato (meses)	Valor Mínimo do Aluguel	% sobre Laturamento	Índice de Correção
142/149/150	LE POSTICHE	5	60	12.000,00	9%	IGP-M
147/148	FUSS CONNECTION	5	60	6.930,00	4%	IGP-M
203 / 204	DIMPUS	5	60	5.460,00	7%	IGP-M
208 / 209	CVC	5	60	5.500,00	0%	IGP-M
215 / 216PARTE	M. OFFICER	5	60	3.500,00	4%	IGP-M
216 / 217	MADAME MS	5	60	10.211,82	6%	IGP-M
224/225/226	EURO COLCHÕES	5	60	6.000,00	6%	IGP-M
230 / 231	UNCLE K	5	60	6.400,00	7%	IGP-M
238 / 239	PAPEL PICADO	5	60	14.465,76	6%	IGP-M
240 / 258	RAPSODIA	5	60	5.677,00	7%	IGP-M
241 / 242	POOL	5	60	5.040,00	6%	IGP-M
244 / 253	ANDARELLA	5	60	6.600,00	5%	IGP-M
249 / 250	FIRST CLASS	5	60	4.500,00	6%	IGP-M
302/303	LEELOO	5	60	3.600,00	7,00%	IGP-M
305/306	CHECKLIST	5	60	5.528,00	6,00%	IGP-M
308/309	ANIMALE	5	60	7.781,10	6%	IGP-M
313/314	LABORTEC	5	60	6.020,00	6%	IGP-M
317/318/319	CAFÉ SORELLE	5	60	4.200,00	6%	IGP-M
320/321	CORPO E ALMA	5	60	3.000,00	5%	IGP-M
322/323	JAMF	5	36	4.275,00	6%	IGP-M
324/325	RKG ESPORTES	5	60	8.213,21	5%	IGP-M
326/327	POLISHOP	5	48	4.000,00	3%	IGP-M
332 / 333	FÍSICO E FORMA	5	10	9.378,37	5%	IGP-M
334 / 335	ARMADILLO	5	60	4.300,95	7%	IGP-M
337/338	FOLIC	5	60	4.000,00	5%	IGP-M
339 / 349 / 350	AVIATOR	5	60	4.000,00	5%	IGP-M
340 / 341 / 348	CASSINO	5	60	5.085,00	6%	IGP-M
346 / 347	CONTEM 1G	5	60	5.130,00	7%	IGP-M
351 / 352 / 353	ENJOY	5	60	8.000,00	6%	IGP-M
355/356	GEAMMAL L' PARFUMS	5	60	4.992,00	7%	IGP-M
502 / 503	OLD FACTORY	5	60	17.000,00	8%	IGP-M
504 - B	B-52 BAR E RESTAURANTE	5	60	7.357,00	5%	IGP-M
702-A	MONTANA GRILL	5	60	4.722,00	6%	IGP-M
704-A	LIVORNO	5	60	6.000,00	5%	IGP-M
802/803	BAKED POTATO	5	60	7.009,48	6%	IGP-M
807/808	BOB'S	5	120	5.610,00	5%	IGP-M
ANEXO A	Cinemark	1	120	24.200,00	12%	IGP-M
ARCO 403	SICILIANO	5	60	36.988,56	5%	IGP-M
ARCO 404	CASA DO PÃO DE QUEIJO	5	60	5.526,00	6%	IGP-M
ARCO 504	BANCO ITAÚ	5	60	6.468,00	0%	IGP-M
ARCO 601, 602 E 603	LEADER MAGAZINE	5	120	25.000,00	3%	IGP-M
ARCO 701	MCDONALDS	5	240	4.500,00	4%	IGP-DI
LOJA/SUBSOLO	LOJAS AMERICANAS	10	120	25.000,00	3%	IGP-M
QUIOSQUE - 32	MIRNA FERRAZ	5	60	1.900,00	6%	IGP-M
QUIOSQUE Nº S- 32	BOB'S 32	5	36	1.336,42	4%	IGP-M
QUIOSQUE 11	MR. COFFEE	5	60	3.080,00	7%	IGP-M

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV
-----	-----	----	-----	-----	----	----



Nº Loja	Nome Loja/Local	Data de Vencimento	Prazo do contrato (meses)	Valor Mensal do Aluguel	% sobre Jatramento	Índice de Correção
QUIOSQUE 16	MC DONALD'S 16	10	36	2.500,00	10%	IGP-M
QUIOSQUE 45	SPOLETO	5	48	4.500,00	0%	IGP-M
QUIOSQUE 81	SORVETE ITÁLIA	5	60	1.636,50	7%	IGP-M
QUIOSQUE 82	CREPELOCKS	5	60	1.675,40	7%	IGP-M
<b>TOTAL</b>				<b>835.701,96</b>		

Página 34 de 38

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV



**ANEXO III ao TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS**  
**SÉRIES 2.009-118 e 2.009-119 - FLUXO FINANCEIRO PROGRAMADO**  
**DATA BASE: 01/04/2009**

#	Vencimento	CRI 2.009-118			CRI 2.009-119		
		Saldo Devedor	Amortização	Juros	Saldo Devedor	Amortização	Juros
0	01/04/09	105.258.886,74	0,00	0,00	35.000.000,00	0,00	0,00
1	01/05/09	105.258.886,74	471.026,17	633.949,83	35.000.000,00	156.622,56	210.796,87
2	01/06/09	104.787.860,57	473.863,05	631.112,95	34.843.377,44	157.565,86	209.853,57
3	01/07/09	104.313.997,52	476.717,02	628.258,98	34.685.811,58	158.514,84	208.904,59
4	01/08/09	103.837.280,50	479.588,18	625.387,82	34.527.296,74	159.469,54	207.949,89
5	01/09/09	103.357.692,32	482.476,62	622.499,38	34.367.827,20	160.429,99	206.989,44
6	01/10/09	102.875.215,70	485.382,47	619.593,53	34.207.397,21	161.396,22	206.023,21
7	01/11/09	102.389.833,23	488.305,81	616.670,19	34.046.000,99	162.368,27	205.051,16
8	01/12/09	101.901.527,42	491.246,77	613.729,23	33.883.632,72	163.346,18	204.073,25
9	01/01/10	101.410.280,65	494.205,43	610.770,57	33.720.286,54	164.329,98	203.089,45
10	01/02/10	100.916.075,22	497.181,92	607.794,08	33.555.956,56	165.319,70	202.099,73
11	01/03/10	100.418.893,30	500.176,33	604.799,67	33.390.636,86	166.315,38	201.104,05
12	01/04/10	99.918.716,98	503.188,77	601.787,23	33.224.321,49	167.317,06	200.102,37
13	01/05/10	99.415.528,20	506.219,36	598.756,64	33.057.004,43	168.324,77	199.094,66
14	01/06/10	98.909.308,84	509.268,20	595.707,80	32.888.679,66	169.338,55	198.080,88
15	01/07/10	98.400.040,64	512.335,41	592.640,59	32.719.341,11	170.358,44	197.060,99
16	01/08/10	97.887.705,23	515.421,09	589.554,91	32.548.982,67	171.384,47	196.034,96
17	01/09/10	97.372.284,14	518.525,35	586.450,65	32.377.598,20	172.416,68	195.002,75
18	01/10/10	96.853.758,80	521.648,30	583.327,70	32.205.181,53	173.455,10	193.964,33
19	01/11/10	96.332.110,49	524.790,07	580.185,93	32.031.726,43	174.499,78	192.919,65
20	01/12/10	95.807.320,42	527.950,76	577.025,24	31.857.226,65	175.550,75	191.868,68
21	01/01/11	95.279.369,66	531.130,48	573.845,52	31.681.675,89	176.608,05	190.811,38
22	01/02/11	94.748.239,18	534.329,36	570.646,64	31.505.067,84	177.671,72	189.747,71
23	01/03/11	94.213.909,82	537.547,50	567.428,50	31.327.396,12	178.741,80	188.677,63
24	01/04/11	93.676.362,32	540.785,03	564.190,97	31.148.654,32	179.818,32	187.601,11
25	01/05/11	93.135.577,29	544.042,05	560.933,95	30.968.836,00	180.901,32	186.518,11
26	01/06/11	92.591.535,24	547.318,69	557.657,31	30.787.934,68	181.990,85	185.428,58
27	01/07/11	92.044.216,55	550.615,06	554.360,94	30.605.943,83	183.086,94	184.332,49
28	01/08/11	91.493.601,49	553.931,29	551.044,71	30.422.856,89	184.189,63	183.229,80
29	01/09/11	90.939.670,21	557.267,49	547.708,51	30.238.667,26	185.298,96	182.120,47
30	01/10/11	90.382.402,72	560.623,78	544.352,22	30.053.368,30	186.414,97	181.004,46
31	01/11/11	89.821.778,94	564.000,29	540.975,71	29.866.953,33	187.537,71	179.881,72
32	01/12/11	89.257.778,66	567.397,13	537.578,87	29.679.415,62	188.667,20	178.752,23
33	01/01/12	88.690.381,53	570.814,43	534.161,57	29.490.748,42	189.803,50	177.615,93
34	01/02/12	88.119.567,10	574.252,31	530.723,69	29.300.944,92	190.946,64	176.472,79
35	01/03/12	87.545.314,78	577.710,90	527.265,10	29.109.998,27	192.096,67	175.322,76
36	01/04/12	86.967.603,88	581.190,32	523.785,68	28.917.901,60	193.253,62	174.165,81
37	01/05/12	86.386.413,56	584.690,69	520.285,31	28.724.647,98	194.417,55	173.001,88

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV



#	Vencimento	CRI 2.009-118			CRI 2.009-119		
		Saldo Devedor	Amortização	Juros	Saldo Devedor	Amortização	Juros
38	01/06/12	85.801.722,87	588.212,15	516.763,85	28.530.230,43	195.588,48	171.830,95
39	01/07/12	85.213.510,72	591.754,82	513.221,18	28.334.641,95	196.766,46	170.652,97
40	01/08/12	84.621.755,90	595.318,82	509.657,18	28.137.875,49	197.951,54	169.467,89
41	01/09/12	84.026.437,09	598.904,28	506.071,72	27.939.923,95	199.143,76	168.275,67
42	01/10/12	83.427.532,80	602.511,35	502.464,65	27.740.780,19	200.343,15	167.076,28
43	01/11/12	82.825.021,46	606.140,13	498.835,87	27.540.437,04	201.549,77	165.869,66
44	01/12/12	82.218.881,33	609.790,77	495.185,23	27.338.887,26	202.763,66	164.655,77
45	01/01/13	81.609.090,55	613.463,40	491.512,60	27.136.123,60	203.984,86	163.434,57
46	01/02/13	80.995.627,15	617.158,15	487.817,85	26.932.138,74	205.213,41	162.206,02
47	01/03/13	80.378.469,00	620.875,15	484.100,85	26.726.925,33	206.449,37	160.970,06
48	01/04/13	79.757.593,86	624.614,54	480.361,46	26.520.475,96	207.692,76	159.726,67
49	01/05/13	79.132.979,32	628.376,44	476.599,56	26.312.783,20	208.943,65	158.475,78
50	01/06/13	78.504.602,88	632.161,01	472.814,99	26.103.839,55	210.202,07	157.217,36
51	01/07/13	77.872.441,87	635.968,37	469.007,63	25.893.637,49	211.468,07	155.951,36
52	01/08/13	77.236.473,50	639.798,66	465.177,34	25.682.169,42	212.741,69	154.677,74
53	01/09/13	76.596.674,84	643.652,02	461.323,98	25.469.427,73	214.022,98	153.396,45
54	01/10/13	75.953.022,83	647.528,58	457.447,42	25.255.404,75	215.311,99	152.107,44
55	01/11/13	75.305.494,24	651.428,50	453.547,50	25.040.092,76	216.608,77	150.810,66
56	01/12/13	74.654.065,74	655.351,90	449.624,10	24.823.483,99	217.913,35	149.506,08
57	01/01/14	73.998.713,84	659.298,93	445.677,07	24.605.570,64	219.225,79	148.193,64
58	01/02/14	73.339.414,91	663.269,74	441.706,26	24.386.344,85	220.546,14	146.873,29
59	01/03/14	72.676.145,18	667.264,46	437.711,54	24.165.798,71	221.874,44	145.544,99
60	01/04/14	72.008.880,72	671.283,24	433.692,76	23.943.924,27	223.210,73	144.208,70
61	01/05/14	71.337.597,48	675.326,22	429.649,78	23.720.713,54	224.555,08	142.864,35
62	01/06/14	70.662.271,27	679.393,55	425.582,45	23.496.158,46	225.907,52	141.511,91
63	01/07/14	69.982.877,72	683.485,38	421.490,62	23.270.250,93	227.268,11	140.151,32
64	01/08/14	69.299.392,34	687.601,85	417.374,15	23.042.982,82	228.636,90	138.782,53
65	01/09/14	68.611.790,48	691.743,12	413.232,88	22.814.345,92	230.013,92	137.405,51
66	01/10/14	67.920.047,36	695.909,33	409.066,67	22.584.332,00	231.399,24	136.020,19
67	01/11/14	67.224.138,03	700.100,63	404.875,37	22.352.932,76	232.792,91	134.626,52
68	01/12/14	66.524.037,40	704.317,17	400.658,83	22.120.139,85	234.194,96	133.224,47
69	01/01/15	65.819.720,23	708.559,11	396.416,89	21.885.944,89	235.605,47	131.813,96
70	01/02/15	65.111.161,12	712.826,60	392.149,40	21.650.339,42	237.024,46	130.394,97
71	01/03/15	64.398.334,52	717.119,79	387.856,21	21.413.314,96	238.452,01	128.967,42
72	01/04/15	63.681.214,73	721.438,83	383.537,17	21.174.862,95	239.888,15	127.531,28
73	01/05/15	62.959.775,90	725.783,89	379.192,11	20.934.974,80	241.332,94	126.086,49
74	01/06/15	62.233.992,01	730.155,12	374.820,88	20.693.641,86	242.786,43	124.633,00
75	01/07/15	61.503.836,89	734.552,67	370.423,33	20.450.855,43	244.248,68	123.170,75
76	01/08/15	60.769.284,21	738.976,71	365.999,29	20.206.606,75	245.719,73	121.699,70
77	01/09/15	60.030.307,50	743.427,40	361.548,60	19.960.887,02	247.199,64	120.219,79
78	01/10/15	59.286.880,10	747.904,89	357.071,11	19.713.687,38	248.688,47	118.730,96
79	01/11/15	58.538.975,21	752.409,35	352.566,65	19.464.998,91	250.186,26	117.233,17

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GI
-----	-----	----	-----	-----	----	----



#	Vencimento	CRI 2.009-118			CRI 2.009-119		
		Saldo Devedor	Amortização	Juros	Saldo Devedor	Amortização	Juros
80	01/12/15	57.786.565,86	756.940,93	348.035,07	19.214.812,65	251.693,08	115.726,35
81	01/01/16	57.029.624,93	761.499,81	343.476,19	18.963.119,57	253.208,96	114.210,47
82	01/02/16	56.268.125,11	766.086,15	338.889,85	18.709.910,61	254.733,98	112.685,45
83	01/03/16	55.502.038,96	770.700,11	334.275,89	18.455.176,62	256.268,19	111.151,24
84	01/04/16	54.731.338,85	775.341,86	329.634,14	18.198.908,44	257.811,63	109.607,80
85	01/05/16	53.955.997,00	780.011,56	324.964,44	17.941.096,80	259.364,37	108.055,06
86	01/06/16	53.175.985,44	784.709,39	320.266,61	17.681.732,43	260.926,46	106.492,97
87	01/07/16	52.391.276,05	789.435,51	315.540,49	17.420.805,97	262.497,96	104.921,47
88	01/08/16	51.601.840,53	794.190,10	310.785,90	17.158.308,01	264.078,93	103.340,50
89	01/09/16	50.807.650,44	798.973,32	306.002,68	16.894.229,08	265.669,41	101.750,02
90	01/10/16	50.008.677,12	803.785,35	301.190,65	16.628.559,67	267.269,48	100.149,95
91	01/11/16	49.204.891,76	808.626,36	296.349,64	16.361.290,20	268.879,18	98.540,25
92	01/12/16	48.396.265,40	813.496,53	291.479,47	16.092.411,02	270.498,58	96.920,85
93	01/01/17	47.582.768,87	818.396,03	286.579,97	15.821.912,44	272.127,73	95.291,70
94	01/02/17	46.764.372,83	823.325,04	281.650,96	15.549.784,72	273.766,69	93.652,74
95	01/03/17	45.941.047,79	828.283,74	276.692,26	15.276.018,03	275.415,52	92.003,91
96	01/04/17	45.112.764,05	833.272,30	271.703,70	15.000.602,51	277.074,28	90.345,15
97	01/05/17	44.279.491,75	838.290,90	266.685,10	14.723.528,22	278.743,04	88.676,39
98	01/06/17	43.441.200,85	843.339,74	261.636,26	14.444.785,18	280.421,84	86.997,59
99	01/07/17	42.597.861,11	848.418,98	256.557,02	14.164.363,34	282.110,76	85.308,67
100	01/08/17	41.749.442,13	853.528,81	251.447,19	13.882.252,58	283.809,85	83.609,58
101	01/09/17	40.895.913,33	858.669,41	246.306,59	13.598.442,73	285.519,17	81.900,26
102	01/10/17	40.037.243,92	863.840,98	241.135,02	13.312.923,57	287.238,78	80.180,65
103	01/11/17	39.173.402,94	869.043,69	235.932,31	13.025.684,78	288.968,76	78.450,67
104	01/12/17	38.304.359,25	874.277,74	230.698,26	12.736.716,03	290.709,15	76.710,28
105	01/01/18	37.430.081,51	879.543,31	225.432,69	12.446.006,88	292.460,02	74.959,41
106	01/02/18	36.550.538,19	884.840,60	220.135,40	12.153.546,86	294.221,44	73.197,99
107	01/03/18	35.665.697,60	890.169,79	214.806,21	11.859.325,42	295.993,47	71.425,96
108	01/04/18	34.775.527,81	895.531,07	209.444,93	11.563.331,95	297.776,17	69.643,26
109	01/05/18	33.879.996,74	900.924,65	204.051,35	11.265.555,78	299.569,60	67.849,83
110	01/06/18	32.979.072,09	906.350,71	198.625,29	10.965.986,18	301.373,84	66.045,59
111	01/07/18	32.072.721,38	911.809,45	193.166,55	10.664.612,34	303.188,95	64.230,48
112	01/08/18	31.160.911,93	917.301,06	187.674,94	10.361.423,39	305.014,98	62.404,45
113	01/09/18	30.243.610,87	922.825,76	182.150,24	10.056.408,41	306.852,02	60.567,41
114	01/10/18	29.320.785,11	928.383,72	176.592,28	9.749.556,39	308.700,12	58.719,31
115	01/11/18	28.392.401,39	933.975,16	171.000,84	9.440.856,27	310.559,35	56.860,08
116	01/12/18	27.458.426,23	939.600,28	165.375,72	9.130.296,93	312.429,77	54.989,66
117	01/01/19	26.518.825,96	945.259,27	159.716,73	8.817.867,16	314.311,46	53.107,97
118	01/02/19	25.573.566,69	950.952,35	154.023,65	8.503.555,69	316.204,49	51.214,94
119	01/03/19	24.622.614,34	956.679,71	148.296,29	8.187.351,20	318.108,92	49.310,51
120	01/04/19	23.665.934,63	962.441,57	142.534,43	7.869.242,29	320.024,81	47.394,62
121	01/05/19	22.703.493,05	968.238,13	136.737,87	7.549.217,48	321.952,25	45.467,18

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV
-----	-----	----	-----	-----	----	----



#	Vencimento	CRI 2.009-118			CRI 2.009-119		
		Saldo Devedor	Amortização	Juros	Saldo Devedor	Amortização	Juros
122	01/06/19	21.735.254,92	974.069,61	130.906,39	7.227.265,23	323.891,29	43.528,14
123	01/07/19	20.761.185,31	979.936,20	125.039,80	6.903.373,94	325.842,01	41.577,42
124	01/08/19	19.781.249,11	985.838,13	119.137,87	6.577.531,93	327.804,48	39.614,95
125	01/09/19	18.795.410,98	991.775,60	113.200,40	6.249.727,45	329.778,77	37.640,66
126	01/10/19	17.803.635,38	997.748,84	107.227,16	5.919.948,67	331.764,95	35.654,48
127	01/11/19	16.805.886,54	1.003.758,05	101.217,95	5.588.183,72	333.763,10	33.656,33
128	01/12/19	15.802.128,49	1.009.803,45	95.172,55	5.254.420,62	335.773,27	31.646,16
129	01/01/20	14.792.325,04	1.015.885,26	89.090,74	4.918.647,35	337.795,56	29.623,87
130	01/02/20	13.776.439,78	1.022.003,70	82.972,30	4.580.851,79	339.830,02	27.589,41
131	01/03/20	12.754.436,07	1.028.158,99	76.817,01	4.241.021,76	341.876,74	25.542,69
132	01/04/20	11.726.277,08	1.034.351,36	70.624,64	3.899.145,02	343.935,79	23.483,64
133	01/05/20	10.691.925,72	1.040.581,01	64.394,99	3.555.209,24	346.007,23	21.412,20
134	01/06/20	9.651.344,71	1.046.848,19	58.127,81	3.209.202,01	348.091,15	19.328,28
135	01/07/20	8.604.496,52	1.053.153,12	51.822,88	2.861.110,86	350.187,62	17.231,81
136	01/08/20	7.551.343,40	1.059.496,01	45.479,99	2.510.923,23	352.296,72	15.122,71
137	01/09/20	6.491.847,39	1.065.877,11	39.098,89	2.158.626,51	354.418,52	13.000,91
138	01/10/20	5.425.970,28	1.072.296,64	32.679,36	1.804.207,99	356.553,10	10.866,33
139	01/11/20	4.353.673,64	1.078.754,83	26.221,17	1.447.654,88	358.700,54	8.718,89
140	01/12/20	3.274.918,80	1.085.251,92	19.724,08	1.088.954,34	360.860,91	6.558,52
141	01/01/21	2.189.666,88	1.091.788,14	13.187,86	728.093,43	363.034,29	4.385,14
142	01/02/21	1.097.878,73	1.098.363,73	6.612,27	365.059,14	365.220,76	2.198,67

MMF	FRP	RS	FCA	FPC	AB	GV

Página 38 de 28

