

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 291ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Pelo presente instrumento particular, as partes:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Emissora" ou "Securitzadora"); e

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

A Emissora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como "Partes" e, individualmente como "Parte", firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 291ª Série da 1ª Emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Termo" ou "Termo de Securitização") para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514/1997, com a Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 414") e com a Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM n.º 476"), com o Estatuto Social da Emissora, e com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas a seguir:

" <u>Agente de Cobrança</u> "	Tem o significado que lhe é atribuído na CCB, cuja cópia consta do Anexo II ao presente Termo.
" <u>Agente Escriturador</u> "	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar, inscrita no

	CNPJ/MF sob o n.º 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora.
" <u>Alienação Fiduciária</u> "	Alienação fiduciária do Imóvel Garantia a ser constituída pela HTYSPE em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, até 3 de abril de 2013, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária, que será compartilhada com Altere Securitizadora S.A., na qualidade de representante dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 11ª série da 1ª emissão da Altere Securitizadora S.A.
" <u>Amortização de Principal</u> "	Significa a amortização de principal incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descrita na Cláusula 4.1.11. do presente Termo.
" <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> ", " <u>Assembleia Geral</u> " ou " <u>Assembleia</u> "	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Onze deste Termo.
" <u>Atualização Monetária</u> "	Significa a atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme Cláusula 4.1.11 do presente Termo.
" <u>Aval</u> "	Garantia Fidejussória prestada pela Avalista na própria CCB, na forma de aval.
" <u>Avalista</u> " ou " <u>São Carlos</u> "	São Carlos Empreendimentos e Participações S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 12º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 29.780.061/0001-09.
" <u>Banco Liquidante</u> "	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, 100 - Torre Itaúsa, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
" <u>CCB</u> "	Cédula de Crédito Bancário n.º 100112120020600, emitida pela Devedora em favor do Itaú BBA em 28 de

	dezembro de 2012, com interveniência da Emissora, cujos recursos serão destinados para o financiamento da reforma pela Devedora do Imóvel Lastro, exclusivamente, sendo que tal financiamento <u>não</u> inclui (i) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à reforma do Imóvel Lastro, e (ii) o financiamento dos custos relativos à aquisição de participação societária em sociedades de propósito específico.
"CCI"	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, série "SCSA", n.º 001, emitida pelo Itaú BBA sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.
" <u>Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Avalista</u> "	Cessão fiduciária de aplicação financeira de titularidade da Avalista, constituída pela Avalista em favor Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Avalista.
" <u>Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Devedora</u> "	Cessão fiduciária de aplicação financeira de titularidade da Devedora, constituída pela Devedora em favor Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Devedora.
" <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> "	Cessão fiduciária (i) dos direitos creditórios relacionados no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis oriundos dos contratos de aluguel do Imóvel Garantia existentes e que venham a existir; e (ii) os direitos e valores depositados pelos locatários do Imóvel Garantia em conta bancária designada especificamente para o recebimento destes valores, a ser constituída pela HTYSPE em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, que será compartilhada com Altere Securitizadora S.A., na qualidade de representante dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª série da 1ª emissão da Altere Securitizadora S.A.

" <u>CETIP</u> "	CETIP S.A. – Mercados Organizados, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar, CEP 20031-170.
" <u>Código Civil Brasileiro</u> "	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Condições Precedentes</u> "	Condições estabelecidas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição que devem ser atendidas para a distribuição dos CRI.
" <u>Condição Suspensiva</u> "	Significa o desembolso da CCB, cuja ocorrência depende do implemento das Condições Precedentes e é condição para eficácia, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, da cessão dos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI para a Securitizadora, nos termos da Cláusula 2.1.1 do Contrato de Cessão, bem como para a emissão dos CRI, nos termos da Cláusula 4.4 do presente Termo de Securitização.
" <u>Coordenador Líder</u> ", " <u>Cedente</u> " ou " <u>Itaú BBA</u> "	Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30.
" <u>Conta Centralizadora</u> "	Conta corrente n.º 15826-0, Agência 0910, no Itaú Unibanco S.A. (n.º 341), de titularidade da Emissora, ou outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários.
" <u>Contrato de Cessão</u> "	Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado na presente data entre o Itaú BBA, a Emissora, a Devedora e a São Carlos, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, foram cedidos pelo Cedente à Emissora.

<p><u>"Contrato de Alienação Fiduciária"</u></p>	<p>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças a ser celebrado entre a HTYSPE, a Devedora, a São Carlos, a Altere Securitizadora S.A. e a Emissora.</p>
<p><u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Avalista"</u></p>	<p>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira e Outras Avenças celebrado na presente data, entre a Emissora, a Avalista, a Devedora e o Itaú BBA.</p>
<p><u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Emitente"</u></p>	<p>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira e Outras Avenças celebrado na presente data, entre a Emissora, a Emitente, a Devedora e o Itaú BBA.</p>
<p><u>"Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis"</u></p>	<p>Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças a ser celebrado entre a HTYSPE, a Emissora, a Devedora, a Altere Securitizadora S.A., a São Carlos e o Cedente.</p>
<p><u>"Contrato de Distribuição"</u></p>	<p>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, da 291ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização celebrado em 3 de janeiro de 2013, entre a Emissora, o Coordenador Líder, a Devedora e a São Carlos.</p>
<p><u>"Créditos Imobiliários"</u></p>	<p>Os direitos de crédito decorrentes da CCB, com valor principal de R\$96.844.511,25 (noventa e seis milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e onze reais e vinte e cinco centavos), que deverão ser pagos pela Devedora, acrescidos de atualização monetária e juros, incidente sobre o valor do principal não amortizado da CCB a partir da Data de Desembolso da CCB, composta por (i) atualização monetária da Taxa Referencial, cuja data de aniversário será todo dia 11 de cada mês, e (ii) juros à taxa fixa efetiva de 9,8126% ao ano, capitalizados diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i>, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da</p>

	CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB.
" <u>Credor</u> "	Originalmente o Itaú BBA e, após a cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora.
" <u>CRI</u> "	Significam os CRI da 291ª série da 1ª emissão da Emissora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei n.º 9.514.
" <u>CRI em Circulação</u> "	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Devedora ou a Avalista possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quórum em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo.
" <u>CVM</u> "	Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Desembolso da CCB</u> "	11 de janeiro de 2013.
" <u>Data de Emissão dos CRI</u> "	11 de janeiro de 2013.
" <u>Data de Pagamento dos Juros e da Amortização de Principal</u> "	Datas em que os Juros e a Amortização de Principal atualizada monetariamente se tornam devidas aos Titulares de CRI, conforme Cláusula 4.1.11. deste Termo.
" <u>Data de Vencimento dos CRI</u> "	17 de janeiro de 2024.
" <u>Devedora</u> "	SC Rio Cidade Nova Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 12º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 14.310.309/0001-92.

" <u>Dia Útil</u> "	Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo ou feriado nacional.
" <u>Documentos da Operação</u> "	(i) a CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vi) o Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Devedora; (vii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Avalista; (viii) o presente Termo; (ix) o Contrato de Distribuição; (x) o Boletim de Subscrição dos CRI; (xi) a Declaração de Investidor Qualificado.
" <u>Emissão</u> "	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 291ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> "	Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado em 3 de janeiro de 2013, entre o Itaú BBA e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, nos termos da Lei n.º 10.931.
" <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> "	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula Oitava deste Termo, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.
" <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> "	Os eventos de vencimento antecipado previstos na Cláusula 09 da CCB.
" <u>Garantias</u> "	O Aval, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira e a Alienação Fiduciária.
" <u>Governo Federal</u> "	Governo Federal do Brasil.
HTYSPE	H.T.Y.S.P.E. Empreendimentos e Participações Ltda.,

	sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 12º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 12.620.995/0001-72.
<u>"Imóvel Lastro"</u>	O imóvel localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, composto pelo lote 1 da Quadra 24 do PA11058/PAL 4343932, na Rua Dom Marcos Barbosa (Acadêmico), esquina com a Rua Ulisses Guimarães, Cidade Nova, objeto das matrículas n.ºs 39.340, 33.750, 34.019, 8.364.2-N, 33.751, 32.699, 33.752, 33.753, 36.091, 36.092, 36.093, 36.094, 36.182, 34.852, 35.861, 35.980, 36.086, 36.063, 34.686, 932-2-B, 34.851, 6030-2-L, 36.313, 21707-2-AP, 43.123, 18.995-2-NA, 41.496, 41.840, 6.940-2-Q, 38.678, 12.136, 13.412, 38.144, 7.722-2-M, 19.867-2-AP, 20.838-2-AQ, 39.449, 39.448, 1.690-2-D, 39.451, 10.081, 34.095, 34.450, 28.659, 9.087-2-P, 23.291-2-AT, 1.935-2-C, 10.422, 34.899, 34.874, 29.854, 14.938, 14.938, 34.869, 18.995-2-NA, 34.861, 13.440, 13.412 e 1.689-2-C do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ.
<u>"Imóvel Garantia"</u>	O imóvel localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Edifício City Tower, localizado na Rua da Assembléia, n.º 100, objeto da matrícula n.º 26.953 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ.
<u>"Instituição Custodiante"</u>	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., acima qualificada.
<u>"Instrução CVM n.º 358"</u>	Instrução da CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM n.º 414"</u>	Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM n.º 476"</u>	Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.

" <u>Investidores</u> "	São os investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 4º da Instrução CVM n.º 476, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI no âmbito da Oferta Pública Restrita.
" <u>Juros</u> "	Significa os juros incidentes sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, após sua Atualização Monetária, conforme descrita na Cláusula 4.1.11 do presente Termo.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei n.º 10.931</u> "	Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei n.º 9.514</u> "	Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Obrigações Garantidas</u> "	Significam (i) as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, os quais foram cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão; e (ii) todos os custos e despesas incorridos em relação à Emissão, à CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos.
" <u>Oferta Pública Restrita</u> "	A distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM n.º 476.
" <u>Patrimônio Separado</u> "	Patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pela CCB, pela CCI, pelos Créditos Imobiliários e pelas Garantias, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de

	administração e obrigações fiscais.
" <u>Preço de Integralização</u> "	O Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros, nos termos da Cláusula 4.1.11 do presente Termo, calculada de forma cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Emissão dos CRI, até a data da efetiva subscrição dos CRI.
" <u>Regime Fiduciário</u> "	Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514, a Emissora institui regime fiduciário sobre a CCB, a CCI, os Créditos Imobiliários e as Garantias que lastreiam a emissão dos CRI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
" <u>Taxa Referencial</u> " ou " <u>TR</u> "	Índice de remuneração básica dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR, divulgada pelo Banco Central do Brasil.
" <u>Termo</u> " ou " <u>Termo de Securitização</u> "	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 291ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
" <u>Titulares de CRI</u> "	São os detentores de CRI.
" <u>Valor de Cessão</u> "	O valor de R\$96.844.511,25 (noventa e seis milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e onze reais e vinte e cinco centavos) a ser pago pela Securitizadora ao Cedente para aquisição da CCI, nos termos do Contrato de Cessão.
" <u>Valor Nominal Unitário</u> " ou " <u>Preço Unitário</u> ":	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.008.796,99 (um milhão, oito mil, setecentos e noventa e seis reais e noventa e nove centavos), na Data de Emissão dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI e descritos na Cláusula

Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

3.1 Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal de R\$96.844.511,25 (noventa e seis milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e onze reais e vinte e cinco centavos) na Data de Desembolso da CCB.

3.2 A identificação completa do Imóvel Lastro ao qual se vinculam os Créditos Imobiliários encontra-se no Anexo I ao presente Termo e as características da CCB, incluindo as suas datas de pagamento de juros e amortização de principal, inclusive o percentual de amortização, encontram-se descritas na CCB que segue como Anexo II a este Termo.

3.3 A CCI representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e se encontra custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931.

3.4 A CCI será objeto de atualização monetária nos exatos termos da CCB.

3.5 Os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão transferidos à Emissora pelo Cedente nos termos do Contrato de Cessão, observada a Condição Suspensiva. A transferência da CCI do Cedente para a Emissora será realizada por meio de negociação na CETIP, conforme previsto no Contrato de Cessão.

3.6 A Emissora pagará ao Cedente o Valor de Cessão de R\$96.844.511,25 (noventa e seis milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e onze reais e vinte e cinco centavos) pela aquisição da CCI, conforme disposto na Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1 Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, possuem as seguintes características:

4.1.1 Série: A Emissão será realizada em série única, que corresponde à 29^a série da 1^a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora

4.1.2 Quantidade de CRI: Serão emitidos 96 (noventa e seis) CRI.

4.1.3 Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão ("Valor Total da Emissão") será de R\$96.844.511,25 (noventa e seis milhões, oitocentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e onze reais e vinte e cinco centavos), na Data de Emissão dos CRI.

4.1.4 Valor Nominal Unitário: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$ 1.008.796,99 (um milhão, oito mil, setecentos e noventa e seis reais e noventa e nove centavos), na Data de Emissão dos CRI.

4.1.5 Atualização Monetária: Os CRI serão objeto de atualização monetária nos termos da Cláusula 4.1.11 abaixo.

4.1.6 Data e Local de Emissão: Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é em 11 de janeiro de 2013. O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

4.1.7 Forma: Os CRI serão emitidos de forma escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pelo Agente Escriturador. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI o extrato em nome do Titular de CRI emitido pela CETIP, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na CETIP.

4.1.8 Preço de Subscrição e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido de Atualização Monetária e Juros, nos termos da Cláusula 4.1.11 abaixo, calculada de forma cumulativa *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão dos CRI até a data da efetiva subscrição dos CRI. O Preço de Integralização será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional.

4.1.9. Prazo: O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre 11 de janeiro de 2013 e 17 de janeiro de 2024.

4.1.10. Data do Primeiro Pagamento e Data do Último Pagamento: a título de (i) Juros é 19 de fevereiro de 2013 (inclusive) e 17 de janeiro de 2024 (inclusive), respectivamente, e, (ii) Amortização de Principal atualizado monetariamente é 19 de fevereiro de 2013 (inclusive) e 17 de janeiro de 2024 (inclusive), respectivamente.

4.1.11. Cálculo do Saldo Devedor, Atualização Monetária, Juros, Amortização de Principal e Parcela:

A remuneração dos CRI, incidente sobre o Valor Nominal Unitário desde a Data de Emissão ("Remuneração"), é composta por (i) atualização monetária da Taxa Referencial, cuja data de aniversário será todo dia 11 de cada mês, conforme as datas informadas na coluna Data de Aniversário da tabela constante do Anexo VIII ao presente Termo ("Data de Aniversário"); e (ii) juros à taxa fixa de 9,80% (dez inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente (dias corridos), de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculado da seguinte forma:

Cálculo da Atualização Monetária:

$$VNa = (VNb) \times C$$

Onde,

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

VNb = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou da data da última amortização ou incorporação de juros, se houver, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \prod_{k=1}^n \left(\frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{d_{ut}}{360}}$$

Onde,

n = Número total de TR's consideradas entre a Data de Emissão e a data de atualização, pagamento ou vencimento, sendo "n" um número inteiro;

TR_k = Taxas Referenciais (TR's) referentes ao dia 11 do mês da Data de Emissão e aniversários mensais, divulgadas pelo Banco Central do Brasil (Bacen), conforme as datas informadas na coluna "Data de Aniversário" da tabela constante do Anexo VIII;

dup = Número de Dias Úteis entre a Data de Emissão, última incorporação ou última Data de Pagamento, e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro. Caso a TRk aplicável não tenha sido divulgada, será utilizada a mesma TRk da última Data de Aniversário; e

dut = Número total de Dias Úteis entre a última Data de Aniversário e a próxima Data de Aniversário, sendo "dut" um número inteiro.

Data de Pagamento: Datas informadas na coluna "Data de Pagamento" da tabela do Anexo VIII.

Cálculo dos Juros:

$$J_i = VNa \times (\text{Fator de Juros}-1)$$

Onde,

J_i = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido anteriormente;

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

Onde,

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

i = Taxa de Juros de 9,80% (dez inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano na base exponencial 360 (trezentos e sessenta) dias corridos;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão, última incorporação ou última Data de Pagamento, até a data de cálculo; e

dct = Número de dias corridos entre a Data de Emissão, última incorporação ou última Data de Pagamento, até a próxima incorporação ou próxima Data de Pagamento.

Cálculo da Amortização:

$$Aa_i = [VNa \times Ta_i]$$

Onde,

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

VNa = Conforme definido anteriormente; e

Tai = Taxa da i-ésima parcela de amortização, informada com 11 (onze) casas decimais, conforme os percentuais informados na coluna "Taxa de Amortização – Ta" da tabela do Anexo I.

Cálculo da Parcela:

$$Pi = Aai + Ji$$

Onde,

Pi = Valor da i-ésima parcela mensal;

Aai = Conforme definido anteriormente; e

Ji = Conforme definido anteriormente.

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

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

4.1.11.3. Na hipótese prevista na Cláusula 4.1.11.2 acima, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respectivo vencimento, deverá ser utilizado, provisoriamente, para atualização monetária, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações de quaisquer diferenças, dentro do prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data da divulgação do novo índice.

4.1.11.4. A taxa de remuneração dos CRI será majorada sempre que houver elevação na atual taxa de juros incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), nos mesmos números de pontos percentuais correspondentes à elevação da atual taxa de juros incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança (pessoa física).

4.1.11.5. Uma vez verificada a majoração da remuneração dos CRI conforme Cláusula 4.11.4 acima, caso ocorra uma posterior redução da taxa de juros então incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), a remuneração dos CRI será diminuída nos mesmos números de pontos percentuais correspondentes à posterior redução da taxa de juros então incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), ficando desde já ajustado, entretanto, que a remuneração dos CRI nunca será inferior àquela originalmente pactuada neste Termo de Securitização, quando da emissão dos CRI, a qual é de 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano.

4.1.12. Amortização Extraordinária: A Emissora realizará a amortização extraordinária integral dos CRI nas hipóteses de pagamento antecipado facultativo dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, nos termos da Cláusula 08 da CCB.

4.1.12.1. A Cláusula 08 da CCB prevê que após o 36º (trigésimo sexto) mês a contar da Data de Desembolso da CCB, a Devedora poderá, mediante notificação ao Credor, com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência da data para o pagamento antecipado facultativo ("Data do Pagamento Antecipado"), realizar o pagamento antecipado facultativo integral da CCB pelo montante necessário à liquidação da totalidade do saldo devedor da CCB, apurado na data do seu efetivo pagamento, calculado na forma e nas condições estabelecidas na Cláusula 03 da CCB, acrescido de prêmio incidente sobre o montante necessário à liquidação da totalidade do saldo devedor da CCB equivalente a 1,0% (um por cento) ao ano, capitalizados exponencialmente na base de 360 (trezentos e sessenta) dias, calculado com base no prazo médio remanescente da CCB ("Valor de Pagamento Antecipado").

4.1.12.2. Para fins da Cláusula 08 da CCB, considera-se prazo médio

remanescente da CCB o prazo acumulado em dias corridos entre a data de cálculo e cada data de amortização do valor do principal da CCB remanescente ponderado pelo seu respectivo fluxo de amortização do valor do principal da CCB remanescente (atualizado) dividido pela somatória do fluxo de amortização do valor do principal da CCB remanescente (atualizado).

4.1.12.3. Não será permitido o pagamento antecipado facultativo parcial dos valores devidos sob a CCB.

4.1.12.4. Caso a Devedora não notifique o Credor com antecedência de, no mínimo, 90 (noventa) dias da Data do Pagamento Antecipado ou caso a notificação seja feita em prazo inferior, sobre o Valor de Pagamento Antecipado será acrescido de multa de 4,0% (quatro por cento) *flat* sobre o referido Valor de Pagamento Antecipado.

4.1.12.5. O Agente de Cobrança será responsável pelo cálculo do Valor de Pagamento Antecipado, bem como a multa prevista na Cláusula 4.1.12.4 acima.

4.1.12.6. Os recursos decorrentes do pagamento antecipado facultativo da CCB, nas hipóteses mencionadas nesta Cláusula 4.1.12, serão integralmente utilizados pela Emissora para a amortização extraordinária total dos CRI, alcançando, proporcional e indistintamente, todos os CRI.

4.1.12.7. A Emissora comunicará aos Titulares dos CRI sobre a amortização extraordinária por meio de publicação de anúncio, nos termos da Cláusula Treze deste Termo, informando (a) a data em que se efetivará a amortização total, que deverá corresponder à data que seja 2 (dois) Dias Úteis após o recebimento pela Emissora dos recursos decorrentes do pagamento antecipado facultativo pela Devedora; e (b) demais informações consideradas relevantes pela Emissora para conhecimento dos Titulares dos CRI.

4.1.12.8. Os CRI amortizados extraordinariamente de forma integral pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

4.1.13. Vencimento Antecipado: Os CRI serão considerados antecipadamente vencidos, na ocorrência da declaração de vencimento antecipado da CCB nos termos da Cláusula 09 da CCB ("Evento de Vencimento Antecipado dos CRI").

4.1.13.1. Na ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático da CCB, desde que não sanado nos prazos de cura ali estabelecidos, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI desde que tomem ciência da ocorrência do referido evento, a ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de ocorrência do evento de vencimento antecipado não automático da CCB, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Emissora em relação a tais eventos. Caso os Titulares de CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação votem por orientar a Emissora a se manifestar contrariamente ao vencimento antecipado da CCB, em qualquer convocação, a Emissora deverá assim se manifestar, caso contrário, o vencimento antecipado da CCB será declarado. A não realização da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, por qualquer motivo, no prazo de 30 (trinta) dias mencionado acima será interpretada como manifestação favorável ao vencimento antecipado da CCB.

4.1.13.2. Caso seja decretado o Vencimento Antecipado da CCB e/ou dos CRI, o Agente Fiduciário, assim que tomar ciência de sua ocorrência, tempestivamente notificará a Emissora para que esta efetue o pagamento necessário para a liquidação integral dos CRI no prazo de 2 Dias Úteis contados do recebimento dos recursos a serem pagos pela Devedora na forma do Parágrafo Terceiro da Cláusula 09 da CCB. Caso a Emissora não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado, o Agente Fiduciário deverá promover a liquidação do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula Oitava deste Termo.

4.1.13.3. A Emissora e o Agente Fiduciário obrigam-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos acima, comunicar imediatamente a outra parte.

4.1.14. Multa e Juros Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, incidirão, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso e juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial.

4.1.15. Local de Pagamentos: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso, por qualquer razão,

a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na CETIP nas Datas de Pagamento dos Juros e da Amortização de Principal dos CRI, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

4.1.16. Atraso no Recebimento dos Pagamentos: O não comparecimento do Titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento, desde que os recursos tenham sido disponibilizados pontualmente.

4.1.17. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação relativa aos CRI, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos, até (i) o primeiro Dia Útil imediatamente subsequente, caso a respectiva Data de Pagamento dos Juros e da Amortização de Principal não seja Dia Útil, ou (ii) o dia imediatamente subsequente em que a CETIP esteja em funcionamento, conforme os CRI estejam eletronicamente custodiados na CETIP.

4.1.17.1. Haverá um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI.

4.1.18. Registro para Distribuição e Negociação: Os CRI serão registrados para distribuição primária e negociação no mercado secundário no CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP, com intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476.

4.1.19. Destinação de Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão. O destino final dos recursos captados por meio da CCB será o financiamento da reforma pela Devedora do Imóvel Lastro, exclusivamente, sendo certo que tal financiamento não inclui (i) o financiamento do reembolso de custos já incorridos e desembolsados pela Devedora referentes à reforma do Imóvel Lastro, e (ii) o financiamento dos custos relativos à aquisição de participação societária em sociedades de propósito específico.

4.1.20. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, seus respectivos acessórios e sobre as Garantias, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

4.1.21. Ausência de Coobrigação: Os CRI são emitidos sem qualquer coobrigação da Securitizadora.

4.2 Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta Centralizadora.

4.3 Classificação de Risco: Os CRI desta Emissão não serão objeto de classificação de risco.

4.4 Condição Suspensiva: A eficácia da emissão dos CRI objeto deste Termo de Securitização, encontra-se suspensa, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, até que o valor de principal da CCB seja desembolsado pelo Itaú BBA à Devedora.

4.5 Garantias: Foram ou serão constituídas as seguintes Garantias no âmbito da presente Emissão:

- (i) Aval;
- (ii) Alienação Fiduciária;
- (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e
- (iv) Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira.

4.5.1. Por meio da CCB, a Avalista concedeu o Aval em garantia do integral pagamento das Obrigações Garantidas.

4.5.3. Por meio do Contrato de Alienação Fiduciária, a HTYSPE constituirá em favor da Emissora a Alienação Fiduciária do Imóvel em Garantia, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas. O Contrato de Alienação Fiduciária será registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis no prazo de 120 (cento e vinte) dias a contar da data de sua celebração.

4.5.4. Desta forma, o Agente Fiduciário declara que, na presente data, a Alienação Fiduciária não se encontra devidamente constituída e exequível, além disso, com base no valor do Imóvel Garantia informado pela São Carlos, qual seja,

R\$232.000.000,00 (duzentos e trinta e dois milhões de reais), a Alienação Fiduciária é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI.

4.5.5. Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, a HTYSPE constituirá em favor da Emissora a Cessão Fiduciária de Recebíveis (i) dos direitos creditórios oriundos dos contratos de aluguel do Imóvel Garantia existentes e quem venham a existir; e (ii) os direitos e valores depositados pelos locatários do Imóvel Garantia em conta bancária designada especificamente para o recebimento destes valores, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas. O Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis será objeto de registro nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das partes, no prazo de até no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis dias a contar desta data.

4.5.6. Desta forma, o Agente Fiduciário declara que, na presente data, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não se encontra devidamente constituída e exequível, além disso, com base no valor do fluxo mensal dos recebíveis a serem cedidos informado pela São Carlos, qual seja, aproximada R\$18.000.000,00 (dezoito milhões de reais) por ano, a Cessão Fiduciária de Recebíveis não é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI.

4.5.7. Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Avalista, a Avalista cederá fiduciariamente, em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a titularidade sobre (a) a aplicação financeira, detida ou que venha a ser detida pela Avalista, no valor de R\$19.413.460,92 (dezenove milhões, quatrocentos e treze mil, quatrocentos e sessenta reais e noventa e dois centavos), em decorrência dos títulos descritos no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Avalista que somente poderão ser certificados de depósito bancário – CDB ou operações compromissadas, ambos do Itaú BBA ("Aplicação Financeira Avalista"), que será devidamente preenchido mediante celebração do aditamento ao referido contrato nos termos do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Avalista, no prazo de 3 (três) Dias Úteis a contar da Data de Desembolso da CCB; (b) todos os acessórios e frutos da Aplicação Financeira Avalista, incluindo todos os valores retidos pelo Itaú BBA e/ou pela Cessionária; bem como (c) todos e quaisquer direitos decorrentes da titularidade da conta corrente n.º 077058-5, agência 001, no Itaú BBA (Banco n.º 184), de titularidade da Avalista, não movimentável livremente pela Avalista.

4.5.8. O Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Avalista será objeto de registro nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos

das sedes das partes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar desta data, sendo certo que tal registro é condição para a liquidação financeira dos CRI.

4.5.9. Desta forma, o Agente Fiduciário declara que, na presente data, a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Avalista não se encontra devidamente constituída e exequível na presente data; todavia, estará perfeitamente constituída quando da subscrição e integralização dos CRI. Além disso, com base na aplicação financeira cedida fiduciariamente que terá o valor de R\$19.413.460,92 (dezenove milhões, quatrocentos e treze mil, quatrocentos e sessenta reais e noventa e dois centavos) na Data de Desembolso da CCB, o Agente Fiduciário declara que, na Data de Emissão dos CRI, a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Avalista não é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI.

4.5.10. Por meio do Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Devedora, a Devedora cederá fiduciariamente, em favor da Emissora, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a titularidade sobre (a) a aplicação financeira, detida ou que venha a ser detida pela Devedora, no valor de R\$77.437.790,17 (setenta e sete milhões, quatrocentos e trinta e sete mil, setecentos e noventa reais e dezessete centavos), em decorrência dos títulos descritos no Anexo I ao Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Devedora que somente poderão ser certificados de depósito bancário – CDB ou operações compromissadas, ambos do Itaú BBA ("Aplicação Financeira Devedora"), que será devidamente preenchido mediante celebração do aditamento ao referido contrato nos termos do Anexo II do Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Devedora, no prazo de 3 (três) Dias Úteis a contar da Data de Desembolso da CCB; (b) todos os acessórios e frutos da Aplicação Financeira Devedora, incluindo todos os valores retidos pelo Itaú BBA e/ou pela Cessionária; bem como (c) todos e quaisquer direitos decorrentes da titularidade da conta corrente n.º 077063-1, agência 001, no Itaú BBA (Banco n.º 184), de titularidade da Devedora, não movimentável livremente pela Devedora.

4.5.11. O Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Devedora será objeto de registro nos competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das partes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis a contar desta data, sendo certo que tal registro é condição para a liquidação financeira dos CRI.

4.5.12. Desta forma, o Agente Fiduciário declara que, na presente data, a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Devedora não se encontra devidamente constituída e exequível na presente data; todavia, estará perfeitamente constituída quando da subscrição e integralização dos CRI. Além disso, com base na aplicação financeira cedida fiduciariamente que terá o valor de R\$19.413.460,92

(dezenove milhões, quatrocentos e treze mil, quatrocentos e sessenta reais e noventa e dois centavos) na Data de Desembolso da CCB, o Agente Fiduciário declara que, na Data de Emissão dos CRI, a Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Devedora não é suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI.

4.5.13. A Alienação Fiduciária e a Cessão Fiduciária de Recebíveis serão compartilhadas entre a Emissora e a Altere Securitizadora S.A. na qualidade de emissora dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 11ª série da 1ª emissão da Altere Securitizadora S.A.

CLÁUSULA QUINTA – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI serão registrados para distribuição primária e negociação secundária na CETIP, sendo a distribuição realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM n.º 476.

5.2. Os CRI serão objeto da Oferta Pública Restrita, em conformidade com a Instrução CVM n.º 476, sendo esta automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476.

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

5.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM n.º 476, os CRI da Oferta Pública Restrita serão ofertados a, no máximo, 50 (cinquenta) potenciais investidores e subscritos por, no máximo, 20 (vinte) investidores.

5.2.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, devendo os Investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração a ser prevista no boletim de subscrição dos CRI e na declaração de investidor qualificado, atestando que estão cientes de que, dentre outras questões:

I – a Oferta Pública Restrita não foi registrada na CVM; e

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

5.3. A Oferta Pública Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores.

5.3.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução n.º CVM 476, o encerramento da Oferta Pública Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM n.º 476.

5.4. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Pública Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de sua subscrição ou aquisição pelos Investidores.

5.4.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei n.º 6.385, de 1976, e da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

5.5. Observada a Cláusula 5.4 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM n.º 476.

5.6. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, os Anexos III, IV, e V ao presente Termo de Securitização contêm as declarações do Coordenador Líder, da Securitizadora e do Agente Fiduciário, respectivamente.

CLÁUSULA SEXTA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1 Conforme faculta o artigo 9º da Lei n.º 9.514, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, sobre a CCB, a CCI, a Conta Centralizadora e as Garantias, nos termos da declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização.

6.1.1 O Regime Fiduciário será efetivado mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante, para custódia conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931.

6.2 Os Créditos Imobiliários, a Conta Centralizadora e as Garantias, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514.

6.2.1 O Patrimônio Separado será composto pela CCB, pela CCI, pela Conta Centralizadora e pelas Garantias, e destinar-se-á especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514, tratado nesta cláusula.

6.3 Os Créditos Imobiliários e as Garantias objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo, estando imunes a qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto neste Termo.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1 A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei n.º 9.514/97.

7.2 A Emissora somente responderá pelos prejuízos que causar por culpa, dolo, descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência, imprudência, imperícia ou administração temerária ou, ainda, por desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

7.2.1. Para fins do disposto no item 9 do Anexo III à Instrução CVM nº 414 a Emissora declara que:

(a) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo também à Instituição Custodiante a guarda e conservação da via negociável da CCB que deu origem aos Créditos Imobiliários; e

(b) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora nos termos da Cláusula 3.3 do Contrato de Cessão.

7.3. Com relação à administração dos Créditos Imobiliários, compete à Emissora:

(a) controlar a evolução da dívida de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI;

(b) emitir os termos de liberação de Garantia, em conjunto com o Agente Fiduciário, quando encerrados os compromissos contratuais ou cumpridas as condições estabelecidas nos Documentos da Operação; e

(c) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

CLÁUSULA OITAVA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

(a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;

(c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

(d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo, não

sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora e pela Avalista conforme estipulado na CCB; e

(e) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo, não sanada em 15 (quinze) dias, contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

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

8.3 Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 8.2. acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou a nomeação de outra instituição administradora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

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

8.4 A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de

CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários e as Garantias que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e das Garantias que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários e as Garantias eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA NONA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

9.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários e das Garantias;
- (v) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (vi) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

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

9.2.1 A Emissora informará imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar, na qualidade de Credor, em relação à CCB, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na

Assembleia de Titulares de CRI de que trata a Cláusula 11.3. abaixo e demais cláusulas deste Termo.

9.3 A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao Investidor e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo.

9.4 A Emissora notificará imediatamente os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

9.5 A Emissora será responsável pela guarda da via negociável da CCB.

9.6 Adicionalmente, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo, a Emissora cumprirá as seguintes obrigações dispostas no artigo 17 da Instrução CVM n.º 476:

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- (iv) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (v) observar as disposições da Instrução CVM n.º 358, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;

- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM n.º 358, comunicando imediatamente ao coordenador líder da Oferta Pública Restrita; e
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM.

CLÁUSULA DEZ – AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1 A Emissora nomeia e constitui a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. como Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

10.2 O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- (ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) ter verificado a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo;
- (vi) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedade por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- (vii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada; e

- (viii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções.

10.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo e conforme o Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora firmado em 5 de dezembro de 2000 e Rerratificado em 21 de março de 2011. Ambos encontram-se registrados no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital de São Paulo, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

10.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (vii) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (viii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;

- (ix) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (x) verificar a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (xi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;
- (xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado conforme previsto na Cláusula 13 abaixo;
- (xiv) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI;
- (xvi) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- (xvii) convocar Assembleia de Titulares de CRI no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo e na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer; e
- (xix) conferir o cálculo do Valor Nominal Unitário de cada CRI, realizado pela Securitizadora, disponibilizando-o diariamente aos Titulares de CRI através da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores.

10.5 O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, durante o período de vigência dos CRI, líquida de todos os tributos sobre ela incidentes, (A) R\$10.800,00 (dez mil, oitocentos reais) equivalente a uma parcela de implementação e uma parcela semestral, a ser paga ao Agente Fiduciário no 5º (quinto)

Dia Útil a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e (B) R\$5.400,00 (cinco mil e quatrocentos reais) por semestre, a serem pagas nas mesmas datas dos semestres subseqüentes até o resgate total dos CRI, atualizada pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento.

10.5.1. A remuneração definida na Cláusula 10.5, acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.5.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de qualquer remuneração prevista na Cláusula 10.5, acima, estará sujeita à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, incidente sobre o valor em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, calculados dia a dia.

10.5.3 No caso de inadimplemento da Emissora, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência e excussão das Garantias, enquanto representante dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Securitizadora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas. As parcelas da remuneração acima serão atualizadas pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento.

10.5.4. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como ISS (impostos sobre serviços de qualquer natureza), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.5.5. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por este no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

10.6. O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas tais como, notificações, extração de certidões, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal aos Titulares de CRI, publicações em geral (entre as quais: edital de convocação de Assembleia de Titulares de CRI, ata da Assembleia de Titulares de CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas. Igualmente será ressarcido em caso de despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, assessoria legal, entre outros, observando-se que a Securitizadora será comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

10.7. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.8. A Instituição Custodiante receberá da Emissora, desde que efetivamente comprovadas, todas as despesas relativas à Escritura de Emissão de CCI, bem como as despesas de custódia, registro e uso do terminal da CCI pela Instituição Custodiante, e seus honorários, e ainda, as despesas relativas à manutenção da CCI nos sistemas de registro e negociação administrados pela CETIP, bem como as eventuais despesas de locomoção das partes para obtenção das assinaturas dos representantes legais das partes na Escritura de Emissão de CCI.

10.8.1. A Instituição Custodiante receberá da Emissora, como remuneração pela prestação dos serviços de custódia da CCI, os seguintes valores:

- (i) pela implantação da CCI, será devido o valor de R\$340,00 (trezentos e quarenta reais) a ser pago em até 2 (dois) Dias Úteis após a assinatura desta Escritura de Emissão de CCI; e

- (ii) por qualquer alteração à CCI, será devido o valor de R\$340,00 (trezentos e quarenta reais) a ser pago em até 2 (dois), a ser pago em até 2 (dois) Dias Úteis após à referida alteração da CCI no sistema da CETIP.

10.8.2 As parcelas mencionadas na Cláusula 10.8.1. "ii" acima serão ajustadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento.

10.8.3. Os valores mencionados na Cláusula 10.8.1 acima, serão acrescidos dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), IR (imposto de renda) e, o IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

10.8.4. Em caso de mora no pagamento de quaisquer despesas no âmbito da Escritura de Emissão de CCI, os débitos relativos a tais despesas em atraso ficarão sujeitos à multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito em atraso, bem como a juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor do débito em atraso, calculados dia a dia.

10.8.5. O pagamento da remuneração da Instituição Custodiante será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por esta no momento oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento.

10.9. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- (i) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia, ou
- (ii) por deliberação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

10.10. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

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

10.12. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.

CLÁUSULA ONZE - ASSEMBLEIA GERAL

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

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

11.3 Observado o disposto na Cláusula 11.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora, na qualidade de Credor da CCB, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCB, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora e à Avalista, sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.3.4 para as hipóteses relacionadas a eventos de vencimento antecipado não-automáticos da CCB.

11.3.1 A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 11.3. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora e à Avalista, nos termos da CCB.

11.3.2 Somente após receber do Agente Fiduciário a orientação definida pelos Titulares de CRI a Emissora deverá exercer seu direito e deverá se manifestar conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe à Emissora sobre a orientação de voto definida, a Emissora deverá permanecer silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação, sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.3.4 para as

hipóteses relacionadas a eventos de vencimento antecipado não-automáticos da CCB.

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

11.3.4 Conforme previsto na Cláusula 4.1.13.1 acima, na ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado não automático da CCB, a Emissora deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares de CRI desde que tome ciência da ocorrência do referido evento, a ser realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data de ocorrência do evento de vencimento antecipado não automático da CCB, para que seja deliberada a orientação da manifestação da Emissora em relação a tais eventos. Caso os Titulares de CRI que representem pelo menos 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação votem por orientar a Emissora a se manifestar contrariamente ao vencimento antecipado da CCB, em qualquer convocação, a Emissora deverá assim se manifestar, caso contrário, o vencimento antecipado da CCB deverá ser declarado. A não realização da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI, por qualquer motivo, no prazo de 30 (trinta) dias mencionado acima será interpretada como manifestação favorável ao vencimento antecipado da CCB.

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

11.5 A Assembleia de Titulares de CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem, no mínimo, metade dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

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

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

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

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

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

11.11 As propostas de alterações e renúncias feitas pela Emissora em relação (i) às Datas de Pagamento dos Juros e da Amortização de Principal dos CRI; (ii) à Atualização Monetária, aos Juros e à Amortização de Principal dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI, (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) à quaisquer alterações na CCB que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; (vi) quaisquer alterações nas Garantias que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez; (vii) hipóteses de resgate antecipado e/ou os Eventos de Vencimento Antecipado dos CRI; e/ou (viii) quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia dos Titulares de CRI ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco) dos CRI em Circulação.

11.12. Observado o disposto na Cláusula 11.12.1 abaixo, as Assembleias de Titulares de CRI serão realizadas no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia nos termos da primeira convocação.

11.12.1. Nos casos em que a Emissora, na qualidade de Credor da CCB, tenha de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na CCB em menor prazo do que aquele previsto para realização da Assembleia de Titulares dos CRI na Cláusula 11.12 acima, a referida assembleia poderá ser realizada em prazo menor, em primeira e segunda convocação, no mesmo dia, desde que haja um espaçamento de, no mínimo, 2 (duas) horas entre ambas as assembleias.

11.13. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos Investidores a que

comparecerem todos os Investidores, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

CLÁUSULA DOZE - DESPESAS DA EMISSÃO

12.1 Serão de responsabilidade:

a) da Devedora e da Avalista:

- (i) remuneração do Coordenador Líder;
- (ii) despesas, diretamente ou indiretamente por meio de reembolso, previstas na Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão; e
- (iii) despesas com as publicações necessárias nos termos dos Documentos da Operação.

b) do Patrimônio Separado:

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

c) da Securitizadora: as despesas com o Agente Escriturador e com o Banco Liquidante, bem como as despesas com a abertura e manutenção da Conta Centralizadora.

12.2 Os impostos diretos e indiretos de responsabilidade dos Titulares de CRI estão descritos no Anexo VII a este Termo.

CLÁUSULA TREZE – PUBLICIDADE

13.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser veiculados na forma de avisos no jornal "Valor Econômico", obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.13.

13.2 As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais da CVM.

CLÁUSULA QUATORZE - REGISTRO DO TERMO

14.1 O Termo será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei n.º 10.931, para que seja declarado pela Instituição Custodiante o Patrimônio Separado a que os Créditos Imobiliários e as Garantias estão afetados, nos termos da declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINZE - NOTIFICAÇÕES

15.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes conforme disposições deste Termo deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Se para a Emissora:

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Avenida Paulista, n.º 1.374, 15º andar

01310-100 São Paulo - SP

At.: Fernando Pinilha Cruz

Telefone: (11) 4081-4654

Fac-símile: (11) 4081-4721

Correio eletrônico: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br e

ri_bs@panamericano.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

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

Avenida das Américas, n.º 500, bloco 13, grupo 205

CEP 22640-100- Rio de Janeiro/RJ

At.: Gustavo Dezouart e Henrique Noronha

Telefone: (21) 3514-0000

Fac-símile: (21) 3514-0099

Correio eletrônico: gustavo.dezouart@oliveiratrust.com.br e

ger1.agente@oliveiratrust.com.br

15.2. As comunicações referentes a este Termo serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que com confirmação de recebimento. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA DEZESSEIS – RISCOS

16.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, à Avalista e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial Investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos no Anexo IX deste Termo os riscos relacionados, exclusivamente, aos CRI, à Devedora, à Avalista, à Emissora e à estrutura jurídica da presente Emissão.

CLÁUSULA DEZESSETE - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1 Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de

quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

17.2 O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

17.3 Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, e; (ii) pela Emissora.

17.3.1. Não obstante, este Termo e os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, (ii) quando verificado de erro de digitação, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI, ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais, tais como alteração na razão social, endereço e telefone das Partes.

17.4 Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

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

CLÁUSULA DEZOITO - FORO DE ELEIÇÃO E LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

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

18.2 Este Termo é regido, material e processualmente, pelas leis da República Federativa do Brasil.

* * * * *

[Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 291ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização, celebrado em 3 de janeiro de 2013]

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

São Paulo, 3 de janeiro de 2013.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: **George Verras**
Cargo: **Diretor**

Nome: **Monica Miuki Fujii**
Cargo:

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

Nome: **Patrícia Russo**
Cargo: **Procuradora**

Nome: **Marcelo Takeshi Yano de Andrade**
Cargo: **CPF: 313.854.188-77
RG: 21.272.909-7**

TESTEMUNHAS

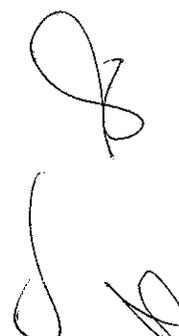
Nome: **Karina Arsani Lasso**
CPF: **RG 34.751.856-4 SSP/SP
CPF/MF 343.890.818-29**

Nome: **Mariana Cordovani**
CPF: **RG: 20.637.000-3 SSP/SP
CPF/MF 249.961.588-59**

ANEXO I

Descrição do Imóvel Lastro ao qual serão destinados os recursos decorrentes da CCB.

Imóvel localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, composto pelo lote 1 da Quadra 24 do PA11058/PAL 4343932, na Rua Dom Marcos Barbosa (Acadêmico), esquina com a Rua Ulisses Guimarães, Cidade Nova, objeto das matrículas n.ºs 39.340, 33.750, 34.019, 8.364.2-N, 33.751, 32.699, 33.752, 33.753, 36.091, 36.092, 36.093, 36.094, 36.182, 34.852, 35.861, 35.980, 36.086, 36.063, 34.686, 932-2-B, 34.851, 6030-2-L, 36.313, 21707-2-AP, 43.123, 18.995-2-NA, 41.496, 41.840, 6.940-2-Q, 38.678, 12.136, 13.412, 38.144, 7.722-2-M, 19.867-2-AP, 20.838-2-AQ, 39.449, 39.448, 1.690-2-D, 39.451, 10.081, 34.095, 34.450, 28.659, 9.087-2-P, 23.291-2-AT, 1.935-2-C, 10.422, 34.899, 34.874, 29.854, 14.938, 14.938, 34.869, 18.995-2-NA, 34.861, 13.440, 13.412 e 1.689-2-C do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ.



ANEXO II

Cópia da CCB





ANEXO III

Declaração do Coordenador Líder

BANCO ITAÚ BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 17.298.092/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 291ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário, e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 3 de janeiro de 2013.

BANCO ITAÚ BBA S.A.

1. _____
Por:
Cargo:

2. _____
Por:
Cargo:

ANEXO IV

Declaração da Companhia Securitizadora

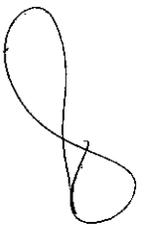
BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 291ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da Brazilian Securities Companhia de Securitização, declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com o Banco Itaú BBA S.A., na qualidade de coordenador líder, com a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de agente fiduciário e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 3 de janeiro de 2013.

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

1. _____
Por:
Cargo:

2. _____
Por:
Cargo:



ANEXO V

Declaração do Agente Fiduciário

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 291ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da Brazilian Securities Companhia de Securitização ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou em conjunto com a Emissora, com o Banco Itaú BBA S.A., na qualidade de coordenador líder e com o assessor legal contratado para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 3 de janeiro de 2013.

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

1. _____

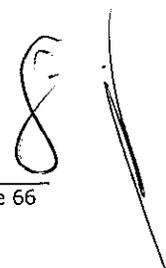
Por:

Cargo:

2. _____

Por:

Cargo:



ANEXO VI

Declaração de Custódia

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, bloco 13, grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", da Série "SCSA", Número 001 ("CCI"), firmado em 3 de janeiro de 2013 entre o Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.400, 3º ao 8º, 11º e 12º andares, CEP: 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob nº. 17.298.092/0001-30 e a Instituição Custodiante, **DECLARA**, que em 3 de janeiro de 2013 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, a custódia e registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 291ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 1.374, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 03.767.538/0001-14 ("Securitizadora"), datado de 3 de janeiro de 2013, e sobre as quais a Securitizadora instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO.

São Paulo, 3 de janeiro de 2013.

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

1. _____
Por:
Cargo:

2. _____
Por:
Cargo:

ANEXO VII

Tratamento fiscal

Os Titulares de CRI não devem considerar unicamente as informações contidas abaixo para fins de avaliar o tratamento tributário de seu investimento em CRI, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica à qual estarão sujeitos, especialmente quanto a outros tributos eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em operações com CRI.

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"), a ser calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis: (a) até 180 dias: alíquota de 22,5%; (b) de 181 a 360 dias: alíquota de 20%; (c) de 361 a 720 dias: alíquota de 17,5% e (d) acima de 720 dias: alíquota de 15%. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da lei n.º 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser deduzido do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras não integram atualmente a base de cálculo da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") e da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), case a

respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática cumulativa. Por outro lado, no caso de pessoa jurídica tributada de acordo com a sistemática não-cumulativa, tais contribuições incidem atualmente à alíquota zero sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

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

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de imposto de renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04.

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (art. 76, II, da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (art. 71 da Lei n.º 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei n.º 9.065, de 20 de junho de 1995).

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

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

domiciliadas no Brasil como acima.

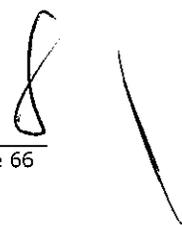
Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

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

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 2.689), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 6% (seis por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser reduzida até o percentual de 0% (zero por cento) ou majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

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

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

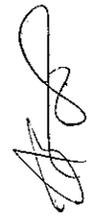


ANEXO VIII

Tabela de Amortização dos CRI

nº Aniversário da TR	Data de Pagamento CRI	Parcela CRI	Juros	Amortização	Saldo Devedor	Taxa de Amortização "TA"
0	11/01/2013				96.844.511,25	
1	11/02/2013	510.527,38	985.836,84	(475.309,46)	97.319.820,71	-0,49079648800%
2	11/03/2013	510.124,37	710.237,33	(200.112,96)	97.519.933,67	-0,20562405200%
3	11/04/2013	509.681,43	737.211,40	(227.529,97)	97.747.463,64	-0,23331637300%
4	11/05/2013	509.258,98	764.511,26	(255.252,28)	98.002.715,93	-0,26113443200%
5	11/06/2013	508.856,97	843.487,33	(334.630,36)	98.337.346,28	-0,34145008500%
6	11/07/2013	508.415,13	717.663,20	(209.248,07)	98.546.594,36	-0,21278596600%
7	11/08/2013	507.973,67	848.168,36	(340.194,70)	98.886.789,05	-0,34521202700%
8	11/09/2013	507.532,59	773.422,25	(265.889,66)	99.152.678,71	-0,26888289400%
9	11/10/2013	507.091,90	749.554,29	(242.462,39)	99.395.141,10	-0,24453438200%
10	11/11/2013					-0,37709897500%

			506.691,60	881.509,66	(374.818,06)	99.769.959,16	
11	11/12/2013	18/12/2013	506.251,64	728.118,37	(221.866,73)	99.991.825,89	-0,22237828500%
12	11/1/2014	17/01/2014	505.832,04	782.065,07	(276.233,03)	100.268.058,92	-0,27625561200%
13	11/2/2014	19/02/2014	571.780,68	862.984,62	(291.203,94)	100.559.262,86	-0,29042543000%
14	11/3/2014	19/03/2014	571.374,44	733.878,68	(162.504,25)	100.721.767,11	-0,16160047400%
15	11/4/2014	17/04/2014	570.900,86	761.415,97	(190.515,11)	100.912.282,22	-0,18914989100%
16	11/5/2014	19/05/2014	570.450,19	842.100,78	(271.650,60)	101.183.932,82	-0,26919478000%
17	11/6/2014	18/06/2014	569.977,37	791.388,88	(221.411,51)	101.405.344,33	-0,21882082000%
18	11/7/2014	17/07/2014	569.482,46	766.583,54	(197.101,08)	101.602.445,41	-0,19436951800%
19	11/8/2014	19/08/2014	569.010,44	874.469,39	(305.458,95)	101.907.904,35	-0,30064133200%
20	11/9/2014	17/09/2014	568.493,92	770.382,69	(201.888,77)	102.109.793,12	-0,19810903600%
21	11/10/2014	17/10/2014	568.000,30	798.630,30	(230.630,01)	102.340.423,13	-0,22586472900%
22	11/11/2014	19/11/2014	567.529,51	880.821,00	(313.291,49)	102.653.714,62	-0,30612682400%
23	11/12/2014	17/12/2014	567.036,72	749.163,93	(182.127,21)	102.835.841,83	-0,17741901900%
24	11/1/2015	19/01/2015	566.589,10	885.084,95	(318.495,85)	103.154.337,68	-0,30971288100%
25	11/2/2015	20/02/2015	635.469,47	860.810,47	(225.341,00)	103.379.678,68	-0,21845033800%



26	11/3/2015	18/03/2015	634.967,83	700.389,78	(65.421,95)	103.445.100,63	-0,06328317900%
27	11/4/2015	17/04/2015	634.441,54	809.074,13	(174.632,60)	103.619.733,22	-0,16881669000%
28	11/5/2015	19/05/2015	633.965,74	864.694,14	(230.728,39)	103.850.461,62	-0,22266839200%
29	11/6/2015	17/06/2015	633.415,27	785.067,64	(151.652,37)	104.002.113,99	-0,14602955800%
30	11/7/2015	17/07/2015	632.865,27	813.430,69	(180.565,42)	104.182.679,41	-0,17361706900%
31	11/8/2015	19/08/2015	632.340,72	896.676,88	(264.336,16)	104.447.015,57	-0,25372371000%
32	11/9/2015	17/09/2015	631.791,66	789.577,35	(157.785,69)	104.604.801,26	-0,15106768400%
33	11/10/2015	19/10/2015	631.292,92	872.914,41	(241.621,49)	104.846.422,75	-0,23098508200%
34	11/11/2015	18/11/2015	630.769,68	820.034,28	(189.264,60)	105.035.687,35	-0,18051603200%
35	11/12/2015	17/12/2015	630.221,98	794.027,47	(163.805,49)	105.199.492,84	-0,15595222300%
36	11/1/2016	19/01/2016	1.317.859,59	905.428,36	412.431,23	104.787.061,61	0,39204678200%
37	11/2/2016	17/02/2016	1.389.189,48	792.147,96	597.041,53	104.190.020,08	0,56976645500%
38	11/3/2016	17/03/2016	1.388.038,05	787.634,56	600.403,49	103.589.616,60	0,57625815700%
39	11/4/2016	19/04/2016	1.386.997,10	891.572,52	495.424,58	103.094.192,01	0,47825699000%
40	11/5/2016	18/05/2016	1.385.792,77	779.350,54	606.442,23	102.487.749,79	0,58824092300%
41	11/6/2016	17/06/2016					0,56885147000%




			1.384.589,48	801.586,41	583.003,07	101.904.746,71	
42	11/7/2016	19/07/2016	1.383.496,49	850.382,78	533.113,71	101.371.633,00	0,52314904800%
43	11/8/2016	17/08/2016	1.382.240,62	766.328,69	615.911,93	100.755.721,07	0,60757818500%
44	11/9/2016	19/09/2016	1.381.094,95	867.181,82	513.913,13	100.241.807,94	0,51005850800%
45	11/10/2016	19/10/2016	1.380.004,72	784.020,25	595.984,47	99.645.823,48	0,59454680600%
46	11/11/2016	18/11/2016	1.378.860,90	779.358,88	599.502,02	99.046.321,46	0,60163285900%
47	11/12/2016	19/12/2016	1.356.276,69	800.596,37	555.680,32	98.490.641,14	0,56103074900%
48	11/1/2017	18/01/2017	1.355.099,03	770.323,87	584.775,16	97.905.865,98	0,59373678100%
49	11/2/2017	17/02/2017	1.428.331,73	766.750,17	662.581,56	97.243.284,42	0,67675368400%
50	11/3/2017	17/03/2017	1.427.316,92	709.678,77	717.638,15	96.525.646,27	0,73798222100%
51	11/4/2017	19/04/2017	1.426.246,51	830.774,52	595.471,99	95.930.174,28	0,61690547100%
52	11/5/2017	17/05/2017	1.425.064,37	700.095,73	724.968,64	95.205.205,64	0,75572534600%
53	11/6/2017	20/06/2017	1.423.883,20	844.350,22	579.532,99	94.625.672,65	0,60871985100%
54	11/7/2017	19/07/2017	1.422.703,02	715.331,95	707.371,06	93.918.301,58	0,74754666900%
55	11/8/2017	17/08/2017	1.421.411,55	709.984,51	711.427,04	93.206.874,54	0,75749564200%
56	11/9/2017	19/09/2017	1.420.289,49	802.210,60	618.078,90	92.588.795,65	0,66312586900%



57	11/10/2017	18/10/2017	1.419.112,29	699.933,98	719.178,31	91.869.617,34	0,77674442100%
58	11/11/2017	20/11/2017	1.417.936,06	790.701,13	627.234,93	91.242.382,41	0,68274468400%
59	11/12/2017	19/12/2017	1.416.816,74	689.755,64	727.061,10	90.515.321,31	0,79684580800%
60	11/1/2018	17/01/2018	1.415.642,41	684.259,35	731.383,06	89.783.938,25	0,80802128200%
61	11/2/2018	19/02/2018	1.492.323,78	772.750,16	719.573,62	89.064.364,63	0,80145027700%
62	11/3/2018	19/03/2018	1.491.145,74	649.989,24	841.156,50	88.223.208,13	0,94443665000%
63	11/4/2018	18/04/2018	1.489.909,80	690.019,30	799.890,51	87.423.317,62	0,90666676600%
64	11/5/2018	17/05/2018	1.488.674,89	660.885,05	827.789,84	86.595.527,78	0,94687534600%
65	11/6/2018	19/06/2018	1.487.499,74	745.308,22	742.191,51	85.853.336,27	0,85707834000%
66	11/7/2018	18/07/2018	1.486.208,14	649.016,62	837.191,51	85.016.144,75	0,97514150200%
67	11/8/2018	17/08/2018	1.484.859,03	664.935,92	819.923,10	84.196.221,65	0,96443223300%
68	11/9/2018	19/09/2018	1.483.686,88	724.657,94	759.028,95	83.437.192,70	0,90150001100%
69	11/10/2018	17/10/2018	1.482.457,13	608.922,30	873.534,83	82.563.657,87	1,04693698800%
70	11/11/2018	20/11/2018	1.481.286,88	732.235,62	749.051,27	81.814.606,60	0,90724089100%
71	11/12/2018	19/12/2018	1.480.059,12	618.485,45	861.573,66	80.953.032,94	1,05308049100%
72	11/1/2019	17/01/2019					1,07081851200%

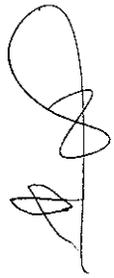
			1.478.832,37	611.972,30	866.860,06	80.086.172,88	
73	11/2/2019	19/02/2019	1.558.875,00	689.283,67	869.591,33	79.216.581,55	1,08581956100%
74	11/3/2019	19/03/2019	1.557.767,44	578.120,39	979.647,05	78.236.934,50	1,23666918000%
75	11/4/2019	17/04/2019	1.556.414,83	591.439,70	964.975,14	77.271.959,36	1,23340100300%
76	11/5/2019	17/05/2019	1.555.124,80	604.366,40	950.758,39	76.321.200,97	1,23040544000%
77	11/6/2019	19/06/2019	1.553.897,18	656.879,40	897.017,78	75.424.183,19	1,17531926700%
78	11/7/2019	17/07/2019	1.552.547,93	550.443,58	1.002.104,35	74.422.078,83	1,32862473500%
79	11/8/2019	19/08/2019	1.551.199,85	640.534,09	910.665,76	73.511.413,07	1,22364999300%
80	11/9/2019	18/09/2019	1.549.852,94	574.954,08	974.898,86	72.536.514,21	1,32618707600%
81	11/10/2019	17/10/2019	1.548.507,20	548.346,82	1.000.160,38	71.536.353,83	1,37883711900%
82	11/11/2019	20/11/2019	1.547.284,81	634.437,32	912.847,49	70.623.506,34	1,27606096700%
83	11/12/2019	18/12/2019	1.545.941,30	515.408,37	1.030.532,93	69.592.973,41	1,45919252900%
84	11/1/2020	17/01/2020	1.544.659,95	544.306,83	1.000.353,12	68.592.620,29	1,43743408200%
85	11/2/2020	19/02/2020	1.628.329,83	590.361,25	1.037.968,58	67.554.651,71	1,51323651800%
86	11/3/2020	18/03/2020	1.627.044,43	493.011,96	1.134.032,47	66.420.619,24	1,67868894900%
87	11/4/2020	17/04/2020	1.625.695,85	519.494,93	1.106.200,93	65.314.418,31	1,66544808000%

88	11/5/2020	19/05/2020	1.624.476,68	545.040,92	1.079.435,76	64.234.982,55	1,65267606400%
89	11/6/2020	17/06/2020	1.623.066,14	485.590,58	1.137.475,56	63.097.507,00	1,77080387000%
90	11/7/2020	17/07/2020	1.621.656,83	493.503,90	1.128.152,93	61.969.354,07	1,78795166300%
91	11/8/2020	19/08/2020	1.620.312,72	533.356,29	1.086.956,43	60.882.397,64	1,75402252200%
92	11/9/2020	17/09/2020	1.618.905,79	460.246,39	1.158.659,40	59.723.738,24	1,90311066500%
93	11/10/2020	19/10/2020	1.617.627,83	498.387,37	1.119.240,46	58.604.497,78	1,87402948600%
94	11/11/2020	18/11/2020	1.616.287,06	458.362,77	1.157.924,29	57.446.573,49	1,97582836400%
95	11/12/2020	17/12/2020	1.614.883,64	434.272,94	1.180.610,69	56.265.962,79	2,05514553700%
96	11/1/2021	19/01/2021	1.613.672,57	484.268,48	1.129.404,09	55.136.558,71	2,00725985800%
97	11/2/2021	19/02/2021	1.701.013,50	445.671,56	1.255.341,94	53.881.216,77	2,27678689200%
98	11/3/2021	17/03/2021	1.699.670,73	365.041,31	1.334.629,42	52.546.587,35	2,47698455500%
99	11/4/2021	19/04/2021	1.698.329,01	452.256,65	1.246.072,36	51.300.514,99	2,37136685900%
100	11/5/2021	19/05/2021	1.696.921,35	401.236,20	1.295.685,15	50.004.829,84	2,52567668500%
101	11/6/2021	17/06/2021	1.695.447,91	378.016,36	1.317.431,55	48.687.398,29	2,63460860300%
102	11/7/2021	19/07/2021	1.694.042,64	406.290,45	1.287.752,19	47.399.646,10	2,64493942000%
103	11/8/2021	18/08/2021					2,78872402400%

INSTRUMENTO: TERMOSECURITIZACAO
AUTENTICACÃO (SIM-ID): 5A5D1E0D-C376-4B83-87EE-3B8FC119202F
IBBA_OPERAÇÕESESTRUTURADAS_TERMO_SECURITIZACAO_SAOCARLOS
_ID19303

				1.692.571,70	370.726,38	1.321.845,32	46.077.800,79	
104	11/9/2021	17/09/2021		1.691.102,03	360.387,84	1.330.714,19	44.747.086,60	2,88797244400%
105	11/10/2021	19/10/2021		1.689.833,80	373.409,02	1.316.424,78	43.430.661,82	2,94192288300%
106	11/11/2021	18/11/2021		1.688.433,18	339.683,80	1.348.749,38	42.081.912,43	3,10552344000%
107	11/12/2021	17/12/2021		1.686.967,11	318.122,30	1.368.844,81	40.713.067,62	3,25281037600%
108	11/1/2022	19/01/2022		1.685.568,87	350.408,21	1.335.160,66	39.377.906,96	3,27944007900%
109	11/2/2022	17/02/2022		1.776.660,92	297.681,11	1.478.979,82	37.898.927,15	3,75586192800%
110	11/3/2022	17/03/2022		1.775.398,63	276.585,31	1.498.813,32	36.400.113,82	3,95476451400%
111	11/4/2022	20/04/2022		1.774.067,19	322.823,15	1.451.244,04	34.948.869,78	3,98692170800%
112	11/5/2022	18/05/2022		1.772.526,76	255.055,87	1.517.470,89	33.431.398,90	4,34197413100%
113	11/6/2022	20/06/2022		1.770.987,67	287.736,53	1.483.251,14	31.948.147,76	4,43670079500%
114	11/7/2022	19/07/2022		1.769.589,66	241.515,12	1.528.074,53	30.420.073,22	4,78298318300%
115	11/8/2022	17/08/2022		1.767.983,31	229.963,49	1.538.019,81	28.882.053,41	5,05593724500%
116	11/9/2022	19/09/2022		1.766.517,91	248.581,34	1.517.936,58	27.364.116,83	5,25563939500%
117	11/10/2022	19/10/2022		1.765.123,43	214.022,69	1.551.100,74	25.813.016,10	5,66837491800%
118	11/11/2022	18/11/2022		1.763.660,41	201.891,08	1.561.769,32	24.251.246,78	6,05031707400%

119	11/12/2022	19/12/2022	1.762.198,59	196.024,04	1.566.174,55	22.685.072,22	6,45811973300%
120	11/1/2023	18/01/2023	1.760.668,47	177.426,53	1.583.241,94	21.101.830,28	6,97922373100%
121	11/2/2023	17/02/2023	1.855.949,37	165.043,53	1.690.905,83	19.410.924,45	8,01307663400%
122	11/3/2023	17/03/2023	1.854.484,28	141.660,38	1.712.823,90	17.698.100,55	8,82402023700%
123	11/4/2023	19/04/2023	1.853.093,53	152.323,57	1.700.769,96	15.997.330,59	9,60990110300%
124	11/5/2023	17/05/2023	1.851.557,59	116.748,07	1.734.809,52	14.262.521,07	10,84436876000%
125	11/6/2023	19/06/2023	1.850.022,93	122.754,31	1.727.268,62	12.535.252,45	12,11054209200%
126	11/7/2023	19/07/2023	1.848.489,53	98.041,84	1.750.447,69	10.784.804,76	13,96419973800%
127	11/8/2023	17/08/2023	1.846.811,56	81.528,78	1.765.282,79	9.019.521,97	16,36824054100%
128	11/9/2023	19/09/2023	1.845.353,70	77.629,00	1.767.724,70	7.251.797,28	19,59887346400%
129	11/10/2023	18/10/2023	1.845.353,70	54.820,66	1.790.533,03	5.461.264,25	24,69088643900%
130	11/11/2023	20/11/2023	1.845.353,70	47.003,87	1.798.349,82	3.662.914,42	32,92918528900%
131	11/12/2023	19/12/2023	1.845.353,70	27.690,16	1.817.663,54	1.845.250,88	49,62342354500%
132	11/1/2024	17/01/2024	1.859.200,84	13.949,35	1.845.250,88	-	100,000000000000%




ANEXO IX

Fatores de Riscos

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, à Avalista e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão:

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, à Avalista e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão:

- a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. As Leis n.º 9.514/1997 e n.º 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001;
- b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo

causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos mencionados recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores;

- c) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez;
- d) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Investidores a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já realizadas;
- e) Risco de Amortização Extraordinária ou Vencimento Antecipado: os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária ou vencimento antecipado. A ocorrência destes eventos poderá resultar em dificuldades de re-investimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI, bem como diminuir a expectativa de remuneração a longo prazo dos Investidores;
- f) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM n.º 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- g) Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de CRI, em situações de *stress* poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

- h) Risco de Compensação: embora esteja previsto na CCB, na CCI e no Contrato de Cessão a proibição de compensação dos Créditos Imobiliários com quaisquer créditos detidos pela Devedora e/ou pela Avalista contra o Coordenador Líder ou contra a Emissora, a Devedora e/ou a Avalista poderão efetuar tais compensações, o que afetaria o pagamento dos Créditos Imobiliários para o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, o pagamento dos valores devidos aos Investidores. Além disso, os devedores dos direitos creditórios cedidos no âmbito da Cessão Fiduciária de Recebíveis podem compensar os valores devidos a tal título com eventuais créditos detidos contra a Avalista, o que afetaria o depósito dos recursos referentes aos referidos direitos creditórios na conta vinculada, na forma prevista no Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- i) Risco de não Constituição de Garantias: as Garantias ainda não se encontram totalmente constituídas, até a data de assinatura deste Termo, exceto pelo Aval, tendo em vista que os seus respectivos instrumentos possuem condições suspensivas, ou ainda não foram assinados e/ou registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes nos termos previstos nesses instrumentos, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais dessas Garantias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais. Sendo assim, caso tais Garantias não estejam devidamente registradas nos registros de títulos e documentos ou registro de imóveis competente, conforme o caso, isso poderá impactar negativamente ou mesmo inviabilizar a excussão das referidas Garantias em caso de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

O Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Devedora e o Contrato de Cessão Fiduciária de Aplicação Financeira Avalista preveem sua formalização mediante o aditamento do documento após 3 (três) Dias Úteis a contar da Data de Desembolso da CCB, ou seja, esta garantia somente estará formalizada após o desembolso dos recursos para integralização do CRI pelos titulares de CRI e pagamento da cessão de créditos pela Emissora, sendo necessário ainda, após isso seu registro em Cartório de Títulos e Documentos, de forma que se houver inadimplemento dos CRI neste interim, a excussão da garantia acima referida estará prejudicada;

- j) Risco da Administração dos Direitos Creditórios: A Avalista é a única responsável pela apuração dos valores dos recebíveis locatícios a serem direcionados para a Conta Vinculada no âmbito do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, o que poderá impactar negativamente a eventual excussão de tal Garantia;

- k) Risco relativo à Guarda dos Documentos Comprobatórios das Garantias pela Devedora: Conforme previsto nas Garantias, os documentos comprobatórios das Garantias (exceto pelos próprios contratos de constituição das Garantias) ficarão sob a guarda da Avalista e/ou da Devedora, conforme o caso, de forma que caso seja necessária a excussão das Garantias, a Devedora poderá se negar a apresentar os referidos documentos comprobatórios necessários para a execução, ou tardar na sua entrega, acarretando assim em demora ou até mesmo em impossibilidade de excussão das Garantias, o que afetará negativamente os interesses dos titulares de CRI;
- l) Risco relativo à Auditoria Jurídica com Escopo Restrito: Não foi realizada até a presente auditoria legal da Devedora, da Avalista, do Imóvel Lastro e do Imóvel Garantia. A não realização de tal auditoria jurídica de forma satisfatória ao Itaú BBA e à Emissora até o dia 3 de abril de 2013 constitui um evento de vencimento antecipado automático da CCB e, portanto, acarretará o vencimento antecipado dos CRI. Sendo assim, a auditoria jurídica poderá encontrar pontos críticos que não foram revelados aos Titulares dos CRI antes da realização do investimento nos CRI, sendo que tais pontos críticos poderão impactar lastro dos CRI, as Garantias e a Emissão como um todo e, conseqüentemente, resultarão em um impacto negativo para os Titulares dos CRI;
- m) Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta Pública Restrita não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares dos CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de *rating*). Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Pública Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização;
- n) Risco Relacionado ao Compartilhamento de Garantias: Quando constituídas, as garantias formalizadas pelo Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e pelo Contrato de Alienação Fiduciária ("Garantias Compartilhadas") serão compartilhadas entre a Emissora e a Altere Securitizadora S.A. nos termos dos respectivos contratos constitutivos das referidas garantias, contratos esses que preverão que as Garantias Compartilhadas somente poderão ser executadas mediante prévia aprovação de ambos os credores. Ademais, eventuais conflitos entre os Credores poderão resultar em atrasos na excussão das Garantias Compartilhadas ou na execução das Garantias Compartilhadas da forma não mais eficiente, o que pode resultar em prejuízos aos credores; e

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

