

PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO DA SÉRIE 2.010-134 DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA



Avenida Paulista, nº 1.728, 7º andar - São Paulo-SP
CNPJ Nº 03.767.538/0001-14

Lastreados em Créditos Imobiliários, provenientes de Contratos de Locação

Emissão no Valor Nominal Total de:

R\$ 121.164.538,22

Código ISIN nº. BRBSCSRI3E5

Emissão de 121 (cento e vinte e um) Certificados de Recebíveis Imobiliários (os “CRIs”), nominativo-escriturais, para distribuição pública, com valor nominal unitário de R\$ 1.001.359,82 (um milhão, um mil, trezentos e cinquenta e nove reais e oitenta e dois centavos), na data de 04/01/2010 (a “Data de Emissão”), perfazendo o valor total de emissão de R\$ 121.164.538,22 (cento e vinte um milhões, cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e trinta e oito reais e vinte e dois centavos), correspondendo à série 2.010-134 da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities Companhia de Securitização (a “Emissora” ou “Securitizadora”), conforme deliberado na Reunião do Conselho de Administração, realizada em 08/08/2007. Os CRIs terão prazo de 115 (cento e quinze) meses, vencendo em 04/08/2019, e previsão de pagamento de juros e principal, anualmente a partir de 04/08/2010. A remuneração dos CRIs será de 10,5000% ao ano, incidentes sobre o valor nominal não amortizado dos CRIs, atualizados anualmente pela TR. Os CRIs têm como lastro 5 (cinco) cédulas de crédito imobiliário (“as CCIs”), representativas de créditos imobiliários advindos de contratos de locação de imóvel comercial (os “Contratos Imobiliários”), dos quais a BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda. (a “Cedente”) detêm e cede à Securitizadora em conformidade com a Lei 10.931/2004. A emissão contará com a instituição do Regime Fiduciário, com a nomeação da Oliveira Trust DTVM S/A, como agente fiduciário, e contará também com a instituição do Patrimônio Separado sobre os bens e direitos, conforme estabelecido no Termo de Securitização de Créditos (o “Termo”). Os CRIs serão admitidos à negociação sob o código 10A000018 na CETIP A Oferta foi registrada, provisoriamente na Comissão de Valores Mobiliários – CVM sob o nº CVM/SRE/CRI/2010-001 em 06/01/2010 e recebeu o registro definitivo em [●].

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS EMANADAS PELA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRIS QUE LASTREIAM A PRESENTE EMISSÃO, DE SUA EMISSORA E DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR. RECOMENDA-SE A LEITURA ATENTA DA SEÇÃO RELATIVA AOS “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 50 A 53 PARA UMA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE OS INVESTIDORES ESTÃO EXPOSTOS E QUE DEVEM SER CONSIDERADOS AO APLICAR SEUS RECURSOS.

A data deste Prospecto é de 05 de abril de 2010

ÍNDICE

1.	PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NESTE PROSPECTO	05
2.	CARACTERÍSTICAS DA OFERTA:	08
2.1.	Principais Características da Oferta	08
2.2.	Informações Relativas à Oferta	14
2.3.	Inadequação de Investimento	21
2.4.	Documentos da Operação	21
2.5.	Fluxograma do Pagamento das Remunerações dos CRIs	29
3.	CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRIS:	31
3.1.	Origem dos Créditos Imobiliários	31
3.2.	Identificação dos Créditos Imobiliários	31
3.3.	Informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza	37
3.4.	Modificações dos Créditos Imobiliários	38
4.	INFORMAÇÕES SOBRE A OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO:	39
4.1.	Identificação de Administradores, Consultores e Auditores	39
4.2.	Procedimentos de Cobrança e Pagamentos dos Créditos	40
4.3.	Procedimentos da Securitizadora em relação à inadimplência dos créditos imobiliários	40
4.4.	CrITÉrios de substituição de Prestadores de Serviço	41
4.5.	Destinação dos Recursos	43
4.6.	Classificação de Risco	43
4.7.	Declarações	43
4.8.	Relacionamento entre a Securitizadora e os demais participantes da operação	44
5.	FATORES DE RISCO:	46
5.1	Fatores Relacionados ao Ambiente Macroeconômico	46
5.2.	Fator Relativo ao Setor de Securitização Imobiliária e a Securitizadora	47
5.3.	Fatores Relacionados aos Créditos Imobiliários	47
5.4.	Fatores Relacionados aos CRIs	48
6.	VISÃO GERAL SOBRE O MERCADO DE SECURITIZAÇÃO	50
7.	INFORMAÇÕES SOBRE A SECURITIZADORA:	54
7.1.	Informações Cadastrais da Securitizadora	54
7.2.	Sumário da Securitizadora	54
7.3.	Administração da Securitizadora	55
7.4.	Resumo das Demonstrações Financeiras da Securitizadora	58
7.5.	Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos pela Securitizadora	61
8.	ANEXOS:	89
Anexo I	Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora	90
Anexo II	Termo de Securitização de Créditos Série 2.010-134 e Anexos I e II ao Termo de Securitização	92
Anexo III	Contrato de Cessão	117
Anexo III-A	Anexo I-A à Cessão – Contratos de Locações Unilever	131
Anexo III-B	Anexo I-B à Cessão – Contrato de Locação K&G	158
Anexo III-C	Anexo II-A à Cessão – Nova Locação/Imóvel 1	183
Anexo III-D	Anexo II-B à Cessão – Nova Locação/Imóvel 2	190
Anexo III-E	Anexo III à Cessão – Individualização dos Créditos Imobiliários	195
Anexo III-F	Anexo IV à Cessão – Quantidade Mínima Mensal Atualizada	204
Anexo III-G	Anexo V à Cessão – Modelo de Notificação	207
Anexo III-H	Anexo VI à Cessão – Escrituras de Emissão de CCI	208

8.	ANEXOS:	
Anexo III-I	Anexo VII à Cessão – Instrumento Particular de Instituição de Hipoteca	216
Anexo III-J	Anexo VIII à Cessão – Descrição das Despesas de Emissão	225
Anexo IV	Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário	226
Anexo V	Modelo do Boletim de Subscrição	237
Anexo VI	Demonstrações Financeiras da Securitizadora e pareceres dos auditores independentes relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2008 e 31.12.2007 e 31.12.2006	238
Anexo VII	Informações Anuais (IAN) da Securitizadora relativas ao exercício social encerrado em 31.12.2008	323
Anexo VIII	Informações Trimestrais (ITR) da Securitizadora relativas ao trimestre encerrado em 30.09.2009	389

1. PRINCIPAIS TERMOS E EXPRESSÕES UTILIZADOS NESTE PROSPECTO

Para fins do presente Prospecto, as definições a seguir indicadas terão o significado a elas atribuído, salvo referência diversa neste Prospecto.

Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S.A., com sede na Avenida das Américas, 500, bloco 13 – Grupo 205, Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, ou quem o suceder.
Anúncios de Distribuição e Encerramento	Anúncio pelo qual se dará a publicidade de distribuição e encerramento dos CRIs, utilizando a faculdade prevista no parágrafo único do artigo 29 da Instrução 400/03 e que substituirá os anúncios de início e o de encerramento da distribuição.
BACEN	Banco Central do Brasil
Banco Escriturador	Banco Bradesco S/A, instituição financeira com sede na Cidade de Deus, Avenida Yara, s/n, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12, ou quem vier a sucedê-lo.
CCIs	Cédulas de Crédito Imobiliário, emitidas em conformidade com a Lei 10.931/04, pela Cedente. As CCIs representam os Créditos Imobiliários e foram emitidas pela Cedente sem garantia real e custodiadas na Instituição Custodiante, abaixo qualificada.
Cedente	BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1.502, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.352.411/0001-10.
CETIP	CETIP S/A - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº. 230, 11º andar, Instituição autorizada pelo Banco Central a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
Conta Corrente da Emissão	Conta corrente nº 130.034.020-3 da agência 2271, mantida no Banco Santander S/A, de titularidade da Securitizadora, por onde transitarão os recursos advindos dos recebimentos dos Créditos Imobiliários.
Contrato de Custódia	Instrumento particular de contrato de prestação de serviços de agente registrador e custodiante de cédulas de crédito imobiliário firmado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante.
Contrato de Cessão Créditos	Instrumento particular de cessão de créditos e outras avenças, celebrado entre a Cedente e a Securitizadora, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários, decorrentes dos Contratos Imobiliários.
Contratos Imobiliários	Contratos de locação de Imóvel com finalidade não residencial, firmados entre a Cedente e os Locatários, pelos quais são constituídos os Créditos Imobiliários.
Coobrigado	A Cedente.
Créditos ou Créditos Imobiliários	Créditos originados de Contratos Imobiliários e que são representados pelas CCIs vinculadas à Emissão.

CRIs	Certificados de Recebíveis Imobiliários, da série 2.010-134 da 1ª emissão pública da Emissora, os quais não se subordinam a nenhuma outra série ou classe de CRI para fins de amortização, pagamento de remuneração e resgate.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
Data de Emissão	04 de janeiro de 2010
Data de Início de Pagamento de Principal e Juros	04/08/2010, conforme fluxo financeiro abaixo.
Demonstrações Financeiras	<p>A Emissão foi estruturada utilizando-se a faculdade prevista no inciso II do parágrafo 4º do artigo 5º da Instrução CVM nº 414/2004, emitindo-se CRIs com valor unitário superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e delimitando-se a distribuição a um número de subscritores não superior a 20 (vinte) investidores. Desta forma, com esta estrutura permite-se a Securitizadora a não apresentação das Demonstrações Financeiras do devedor e do coobrigado o respectivo parecer elaborado por auditor independente, mesmo que ultrapassado o limite de 20% (vinte por cento) por devedor dos créditos imobiliários. Ainda, os CRIs somente poderão ser negociados pelo titular, antes de completados 18 (dezoito) meses do encerramento da distribuição, caso a negociação se dê entre os titulares dos CRIs, ou caso o titular aliene todos os CRIs subscritos para um único investidor.</p> <p>Nesta operação, a BRPR XVI é coobrigada de 100% dos Créditos Imobiliários.</p>
Devedor(es) ou Locatário(s)	(i) Unilever Brasil Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.068.276/0001-04, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1309, 13º andar, sala 1; (ii) Unilever Brasil Produtos do Toucador Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.085.759/0001-02, com sede na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na Avenida das Indústrias, nº135; (iii) K&G Indústria e Comércio Ltda. inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.726.310/0001-45 com sede na Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, na Rua Karl Kielblock, nº891; e (iv) BR Properties S.A. inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.751/0001-49 com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal nº418, 15º andar conjunto 1.502.
Dia Útil	Qualquer dia em que haja expediente bancário na cidade de São Paulo-SP.
Emissão	A emissão de CRIs de séries 2.010-134, da 1ª emissão pública da Securitizadora.
Emissora ou Securitizadora	Brazilian Securities Companhia de Securitização, com sede na Avenida Paulista, 1.728 - 7º andar, São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.767.538/0001-14.
Empresa Administradora	A Securitizadora, abaixo qualificada.
Escritura de Emissão de CCI	A escritura particular de emissão de cédulas de crédito imobiliário da Cedente firmada em 30/12/2009, por meio da qual foram emitidas as CCI lastreadas nos Créditos. A Escritura foi custodiada pela Instituição Custodiante.
Habite-se	O habite-se é o documento emitido pelas prefeituras municipais da situação do imóvel, que atestam a conclusão das obras de acordo com os projetos e

especificações estabelecidas/exigidas e nos prazos definidos.

Hipoteca	Pelo Instrumento Particular de Constituição de Hipoteca firmado em 30/12/2009, a Cedente em cumprimento as obrigações garantidas assumidas no Contrato de Cessão hipotecou os Imóveis à Securitizadora.
IGP-DI	Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
IGP-M	Índice Geral de Preços Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóveis	Imóveis comerciais, objeto dos Contratos Imobiliários.
Instituição Custodiante	Oliveira Trust DTVM S/A, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, Avenida das Américas, n.º 500 BL. 13, sala 205, inscrita no CNPJ/MF sob n 36.113.876/0001-91.
Investidor Qualificado	Investidor definido no artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04 e demais investidores assim definidos em normativos da CVM.
JUCESP	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
Patrimônio Separado	As CCIs representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários que lastreiam a Emissão, bem como os recursos provenientes dos pagamentos destes Créditos Imobiliários, ambos depositados na conta corrente da Emissão, constituem patrimônio separado do patrimônio comum da Securitizadora.
Prospecto	O presente prospecto.
Recompra	Toda e qualquer compra de Créditos Imobiliários que constituam lastro dos CRIs emitidos pela Securitizadora, em função da coobrigação estabelecida no Contrato de Cessão.
Regime Fiduciário	Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 9º da Lei 9.514/97.
Termo	O Termo de Securitização de Créditos Imobiliários celebrado entre Brazilian Securities Companhia de Securitização e Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A.
TR	Taxa referencial, divulgada pelo BACEN.

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Principais Características da Oferta

Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos e do Termo de Securitização. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos Créditos Imobiliários subjacentes aos CRIs, vide Seções “Informações Relativas à Oferta” e “Documentos da Operação” deste Prospecto.

Securizadora:	Brazilian Securities Companhia de Securitização
Agente Fiduciário:	Oliveira Trust DTVM S/A.
Créditos Imobiliários:	Créditos imobiliários no montante de R\$ 121.164.538,22 (cento e vinte um milhões, cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e trinta e oito reais e vinte e dois centavos), na Data de Emissão, cedidos pela Cedente à Securizadora, oriundos dos Contratos Imobiliários.
Garantias:	Os CRIs possuem as seguintes garantias: <ul style="list-style-type: none">♦ Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos.♦ Coobrigação da Cedente.♦ No caso de inadimplência ou rescisão de qualquer um dos Contratos de Locação atualmente vigentes, estes serão substituídos pelos Contratos de Locação firmados entre a Cedente e BR Properties S/A.♦ Hipoteca dos Imóveis, concedida pelo Cedente, diante as obrigações assumidas no Contrato de Cessão.
Data de Emissão dos CRIs:	04/01/2010
Quanto aos CRIs:	São emitidos com as seguintes características:
Nº. da Série:	2.010-134
Nº. do Ativo:	10A0000018
Código ISIN:	BRBSCSRI3E5
Valor Total:	121.164.538,22 (cento e vinte um milhões, cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e trinta e oito reais e vinte e dois centavos).
Quantidade:	121 (cento e vinte e um)
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.001.359,82 (hum milhão, um mil, trezentos e cinquenta e nove reais e oitenta dois centavos).
Prazo:	115 (cento e quinze) meses.
Carência:	Não há
Forma dos CRIs:	Escritural
Índice de	Pela variação da Taxa Referencial - TR divulgada pelo BACEN, com base no dia 4

Atualização: de agosto de cada ano.

Periodicidade da atualização: Anual.

Data de Aniversário: Dia 04 de agosto de cada ano ou no Dia Útil imediatamente subsequente.

Cálculo da Atualização Monetária: O cálculo do saldo devedor unitário do CRI com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

$SDa = Sdmant \times C$, onde:
 SDa = Saldo do valor nominal unitário do CRI atualizado, para a data de aniversário no mês atual. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
 $Sdmant$ = Saldo do valor nominal unitário do CRI relativo ao mês de emissão ou após incorporação de juros ou da última amortização, se houver. Valor em reais 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:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{dut}} \right], \text{ onde :}$$

TR_k = Taxas Referenciais (TR's) da Data de Emissão e de cada Data de Aniversário, divulgadas pelo Banco Central do Brasil (Bacen), entre a Data de Emissão, incorporação ou última amortização, se houver, e a data de atualização, pagamento ou vencimento;

n = Número total de TR's consideradas entre a data de emissão, incorporação de juros ou última amortização, se houver, e data de atualização, pagamento ou data de aniversário;

dup = Número total de dias úteis do período de vigência da ~~TR~~, sendo "dup" um número inteiro;

dut = Número de dias úteis entre a Data de Emissão ou Data de Aniversário mensal anterior, exclusive, e a data de atualização, inclusive, sendo "dup" um número inteiro.

Juros Remuneratórios: 10,5000% a.a.

Cálculo dos Juros: $Ji = SDa \times (Fator_de_Juros - 1)$, onde:

Ji = Valor unitário dos i-ésimos juros acumulados no período, valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme definido no item Calculo de Amortização supra;

$Fator_de_Juros$ = Fator de juros fixo calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

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

$i = 10,5000\%$;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão ou data do mês do último pagamento de juros, exclusive, e a data do próximo pagamento, inclusive.

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

Amortização Programada:

A tabela abaixo apresenta o fluxo financeiro dos CRIs da Emissão, podendo ser alterado durante o período de existência dos CRIs em função de amortizações ou liquidações antecipadas e alteração na cronologia de pagamentos, ou outros fatores em função do risco destes certificados. Os pagamentos dos CRIs ocorrerá anualmente, todo dia 04 de agosto de cada ano ou no Dia Útil imediatamente subsequente.

Datas de Pagamento	% de Amortização	Saldo devedor	Amortização	Juros	Total
4/1/2010		121.164.538	-	-	-
5/8/2010	13,7864%	127.366.927	17.559.314	1.064.171	18.623.485
5/8/2011	14,7471%	120.332.020	17.745.483	1.005.393	18.750.876
6/8/2012	15,9669%	112.418.846	17.949.805	939.277	18.889.082
5/8/2013	17,5580%	103.523.337	18.176.627	864.954	19.041.581
5/8/2014	19,7075%	93.526.684	18.431.771	781.430	19.213.201
5/8/2015	22,7538%	82.292.313	18.724.628	687.565	19.412.193
5/8/2016	27,3764%	69.660.269	19.070.474	582.022	19.652.496
7/8/2017	35,1739%	55.438.526	19.499.892	463.198	19.963.089
6/8/2018	51,0072%	39.383.139	20.088.236	329.052	20.417.289
5/8/2019	100,0000%	21.144.204	21.144.204	176.663	21.320.867

Despesas do Patrimônio Separado:

Sobre os recursos mantidos no Patrimônio Separado poderão ser deduzidas as seguintes despesas:

- Pagamentos de quaisquer impostos, taxas, contribuições fiscais ou para-fiscais, ou quaisquer outros tributos e despesas que venham a ser imputados por lei ou regulamentação ao Patrimônio Separado;
- Pagamento das despesas administrativas da Securitizadora tais como: despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firmas, cópias de documentos, impressão, expedição, publicação de relatórios, informações periódicas, correspondência, despesas havidas com as empresas especializadas em cobrança se for o caso, honorários advocatícios, custos e despesas processuais incorridas na defesa da operação de Securitização, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; incluindo ainda a remuneração e despesas relacionadas direta ou indiretamente com a participação da Securitizadora ou de

seus representantes em Assembléias Gerais relacionadas à Emissão.

Despesas da Securitizadora e Forma de Cálculo da Remuneração das empresas envolvidas na Operação

As seguintes despesas serão diretamente arcadas pela Securitizadora e serão reembolsadas pela Cedente¹:

#	Despesa	Na Emissão	Durante o prazo de Emissão
1	Registro do CRI escritural	0,00233% s/ valor da emissão	Não há
2	Agente Fiduciário	R\$ 4.167,32 (valor líquido)	R\$ 4.167,32 por semestre
3	Despesas Administrativas	Não há	Não há
4	Custódia e Registro da CCI	0,00932% do valor da CCI registrada na Cetip+ R\$ 170,00 por CCI custodiada	Não há
5	Escriturador dos CRIs	R\$ 350,00	R\$ 350,00 por mês
6	Securitizadora	R\$ 8.000,00	R\$ 8.000,00 por ano
7	CVM	R\$ 60.582,27	Não há
8	Publicações Legais da Emissão	R\$ 1.350,00	Não há

Seqüência de Pagamento das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado:

A prioridade nos pagamentos obedecerá à seguinte ordem:

- 1º Pagamento dos juros referentes aos CRIs vencidos no respectivo ano do pagamento;
- 2º Pagamento do principal dos CRIs relativo ao respectivo ano de pagamento;
- 3º Pagamento relativo às antecipações e liquidações dos contratos ocorridos no Patrimônio Separado;
- 4º Residual. Na hipótese de pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado, os recursos residuais deverão ser devolvidos a Cedente em 1 (um) dia.

Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário poderá assumir a administração do Patrimônio Separado, na ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo:

- Decretação de falência, recuperação judicial, dissolução ou liquidação da Securitizadora;
- Não pagamento das obrigações, juros e remuneração dos CRIs, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo.

Resgate Antecipado

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

¹ Valores utilizados pela Securitizadora, no momento da emissão do CRI para cálculo da viabilidade da operação. Estes valores poderão ser alterados dependendo do contrato estabelecido com os Prestadores de Serviço e alteração na Tabela de Preços praticados, inclusive ao que se refere à correção monetária.

Resgate Antecipado Extraordinário

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

Amortização Extraordinária

A Securitizadora poderá promover a Amortização Extraordinária, total ou parcial, dos CRIs nas seguintes hipóteses: (i) caso a Cedente resolva amortizar antecipadamente a CCI; (ii) nos casos em que ocorrer a venda de imóveis retomados, e (iii) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação dos imóveis.

No caso de amortização antecipada parcial, a Securitizadora informará à Cetip, via sistema o valor da Amortização Extraordinária dos CRIs, que contemple a amortização antecipada ocorrida, em até 1 (um) dia útil antes do próximo evento de amortização, inclusive o valor da Amortização Extraordinária deverá ser anuído pelo Agente Fiduciário via sistema, à Cetip.

No caso de opção de recompra voluntária dos Créditos imobiliários, parcial ou integral, a Cedente notificará a Securitizadora com no mínimo 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência. A título de indenização, conforme disposto na cláusula 2.5. do Contrato de Cessão, a Cedente pagará multa indenizatória, da seguinte forma:

- (a) Antes de completado um ano entre a data da cessão e data do evento de recompra, a multa será equivalente á 2,00% sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs.
- (b) Antes de completado dois anos entre a data de cessão e a data do evento de opção de recompra, a multa será equivalente á 1,50% sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs.
- (c) Antes de completado três anos entre a data de cessão e a data do evento de recompra, a multa será equivalente á 1,00% sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs.

Desdobramento dos CRIs:

Nos termos do art. 16 da Instrução CVM nº 414/2004, alterada pela Instrução CVM nº 443/2006, poderá a Securitizadora, depois de decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor o desdobramento dos CRIs em valor nominal inferior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que atendidas as seguintes condições:

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

devedor ou coobrigado, caso estes ainda sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários.

**Forma de
Subscrição e
Integralização**

Os CRIs poderão ser subscritos após a concessão, pela CVM, do registro provisório de distribuição pública.

O preço de Integralização dos CRIs será pago à vista, em moeda nacional, no ato da Integralização. Os recursos relativos à Integralização dos CRIs deverão ser colocados pelos Investidores à disposição da Emissora, até as 15 horas da data da liquidação financeira, exclusivamente via Sistema de Transferência de Recursos - STR, operacionalizados pela Cetip, para a conta-corrente de titularidade da Emissora, servindo o comprovante de transferência como recibo de quitação. Os recursos liquidados financeiramente após as 15 horas serão transferidos para a Emissora no dia útil seguinte sem qualquer ônus.

**Procedimentos
de
Distribuição e
Colocação dos
CRIs**

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

O registro provisório será automaticamente cancelado, independentemente de notificação pela CVM, caso o registro definitivo não seja requerido até o 30º dia do mês subsequente ao da concessão do registro provisório, o que provocará a suspensão da negociação dos CRIs e a necessidade de seu resgate imediato, pelo valor unitário atualizado, independentemente da anuência dos detentores dos CRIs.

**Boletins de
Subscrição**

A aquisição dos CRIs será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição de CRI de emissão da Emissora, cujo modelo encontra-se no Anexo V e estará sujeita aos termos e condições da Oferta e aqueles previstos no respectivo Boletim de Subscrição.

O Investidor deverá assinar o Boletim individual de Subscrição que será autenticado pela Emissora e indicará, se for o caso, seu representante responsável e seu respectivo endereço de correio eletrônico para o recebimento das comunicações enviadas pelo Agente Fiduciário ou pelo Custodiante nos termos do Termo de Securitização.

**Público-Alvo da
Oferta:**

A Oferta tem como público alvo investidores institucionais e Investidores Qualificados, conforme definido no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, bem como outros fundos de investimento, clientes ou não dos Coordenadores, nos termos da legislação aplicável.

**Assembléia dos
Titulares dos
CRIs:**

Quorum para Convocação: A Assembléia Geral dos Titulares de CRIs poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Securitizadora; (iii) por titulares dos CRIs que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRIs em Circulação, ou; (iv) pela CVM.

Quorum para Instalação: A Assembléia Geral dos Titulares de CRIs se instalará, em primeira convocação, com a presença de titulares de CRIs que representem, no mínimo, 2/3 do valor global dos CRIs em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

Quorum para Deliberação: As matérias submetidas à deliberação dos titulares dos CRIs serão aprovadas pelos votos representando, pelo menos, 50% mais um dos CRIs em Circulação, salvo se outro quorum for exigido no Termo de Securitização.

Estarão sujeitas à aprovação de titulares dos CRIs:

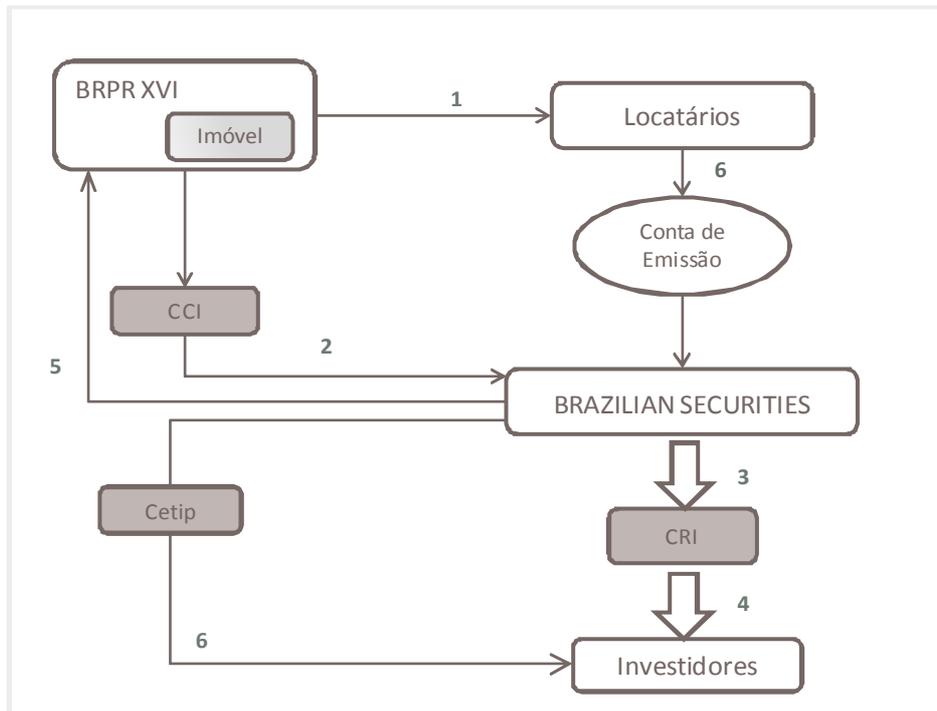
(i) que representem, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos CRIs em Circulação, a administração do patrimônio separado pelo Agente Fiduciário das obrigações constantes do Termo de Securitização; e (ii) que representem, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos CRIs em Circulação: (a) a não administração do patrimônio separado pelo Agente Fiduciário das obrigações constantes do Termo de Securitização; (b) alteração de quaisquer condições ou prazos de pagamento dos CRIs, salvo as condições previstas no Termo; (c) alteração da Remuneração do CRIs; e (d) alteração dos quoruns de deliberação previstos no Termo de Securitização.

Inadequação do Investimento:	As principais informações relativas à Inadequação do Investimento encontram-se descritas no item 2.3. Inadequação de Investimento, na página 21.
Destinação dos Recursos:	Os CRIs serão destinados para pagamento do preço do Contrato de Cessão.
Comunicação de Ato e/ou Fato Relevante	A comunicação de atos e/ou fato de interesse dos investidores será feita através de publicação no jornal "O Dia" de São Paulo.
Informações Adicionais	Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Securitizadora e sobre a Emissão poderão ser obtidas junto à Emissora e a CVM.

2.2. Informações Relativas à Oferta

2.2.1. Resumo da Operação

Uma vez identificada e selecionada a carteira de Créditos Imobiliários, a operação de Securitização é estruturada da seguinte forma:



1. Foram firmados os contratos de locação dos imóveis com os locatários por um prazo de 115 (cento e quinze) meses.
2. Ocorrem as cessões dos Créditos Imobiliários entre a Cedente e a Securitizadora, por meio das CCIs. Em cumprimento as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, foram constituídas a garantia hipotecária sobre os Imóveis e a coobrigação pela Cedente.
3. A Securitizadora emite escrituralmente, por meio da Cetip, os CRIs com lastro nos Créditos Imobiliários, formaliza o Termo de Securitização e institui o Patrimônio Separado. A Securitizadora solicita, primeiramente, o registro provisório na CVM, para posteriormente solicitar o registro definitivo desta emissão à CVM.
4. Os Investidores subscrevem e integralizam os CRIs.
5. Com os recursos da integralização a Securitizadora paga a Cedente pela cessão das CCIs.
6. Os pagamentos realizados pelas locatárias são creditados diretamente na Conta da Emissão de titularidade da Securitizadora. Estes recursos serão utilizados para o pagamento das obrigações relativas ao Patrimônio Separado, por meio da Cetip.

2.2.2. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRIs

São de responsabilidade dos titulares dos CRIs:

- (i) Eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRIs;
- (ii) Pagamento dos impostos que eventualmente venham a incidir sobre a distribuição de seus rendimentos, conforme a regulamentação em vigor, e;
- (iii) Todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas. No caso de destituição da Securitizadora nos termos previstos no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas em Assembléia dos Titulares dos CRIs e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção dos CRIs detidos, na data da respectiva aprovação.

Em razão do disposto no item (iii) acima, as despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs à Securitizadora, na defesa de seus interesses incluem:

- a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas;
- b) custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executarem os créditos representados pelas CCI's;
- c) despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Securitizadora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ele contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos representados pelas CCI's;
- d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Securitizadora;
- e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

2.2.3. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos produzidos pelos CRIs é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa, sujeitando-se, portanto, à incidência do IRRF a alíquotas regressivas que variam de 15% a 22,5%, dependendo do prazo dos investimentos. As alíquotas diminuem de acordo com o prazo de investimento, sendo de 22,5% para a aplicação com prazo de até 180 dias; 20% para a aplicação com prazo de 181 dias até 360 dias; 17,5% para a aplicação com prazo de 361 a 720 dias; e 15% para a aplicação com prazo de mais de 720 dias (art. 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, e art. 65 da Lei nº 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, 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.

Os investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF e do imposto de renda na declaração de ajuste anual com relação à remuneração produzida por CRI a partir de 1º de janeiro de 2005 (art. 3º, II, da Lei nº 11.033/04).

Os investidores, quando forem pessoas jurídicas isentas, terão seus rendimentos tributados exclusivamente na fonte, não sendo compensável com o imposto devido no encerramento de cada período de apuração (art. 76, II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do IRRF desde que declarem por escrito esta sua condição de entidade imune à fonte pagadora (art. 71 da Lei nº 8.981/95, na redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995).

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação do montante retido com o imposto de renda devido no encerramento de cada período de apuração (art. 76, I, da Lei nº 8.981/95). Em alguns casos o montante de IRRF eventualmente não utilizado na declaração formará saldo negativo de imposto de renda passível de restituição ou compensação com tributos de períodos subsequentes administrados pela Secretaria da Receita Federal (artigos 2º, §4º, III e 6º, §1º, II, da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996).

As carteiras dos fundos de investimento (exceto fundos de investimento imobiliário) estão isentas do imposto de renda (art. 28, §10, da Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Na hipótese de aplicação financeira em CRI realizada por instituições financeiras, sociedades de seguro, entidades de previdência complementar, sociedades de capitalização, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedades distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto de

renda sobre os rendimentos ou ganhos líquidos auferidos (art. 77, I, da Lei nº 8.981/95, na redação da Lei nº 9.065/95 e art. 5º da Lei nº 11.053, de 29 de dezembro de 2004).

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento tributário cabível em relação aos investidores residentes ou domiciliados no País (art. 78 da Lei nº 8.981/95). Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos investidores externos cujos recursos adentrarem o País de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nessa hipótese, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota máxima de 15% (art. 81 da Lei nº 8.981/95, art. 11 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, art. 16 da Medida Provisória nº 2.189-49, 23 de agosto de 2001).

Com relação aos investimentos estrangeiros, estes ficam isentos do imposto de renda os ganhos de capital auferidos: (i) em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas, com exceção dos resultados positivos auferidos nas operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados, e; (ii) nas operações com ouro, ativo financeiro, fora de bolsa (art. 81, §§ 1º e 2º, “b”, da Lei nº 8.981/95). Outros rendimentos auferidos pelo investidor estrangeiro, não definido como ganho de capital (à exceção de dividendos, atualmente isentos no Brasil), sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de (i) 10%, em relação a aplicações nos fundos de investimento em ações, operações de “swap” e operações realizadas em mercados de liquidação futura, fora de bolsa; e (ii) 15%, nos demais casos, inclusive aplicações/operações financeiras de renda fixa, realizadas no mercado de balcão ou em bolsa (art. 81 da Lei nº 8.981/95 e art. 11 da Lei nº 9.249/95).

O regime privilegiado indicado acima não se aplica aos investimentos estrangeiros oriundos de país ou jurisdição que não tribute a renda ou que a tribute a alíquota efetiva máxima inferior a 20%, hipótese em que o investidor externo sujeitar-se-á às mesmas regras de tributação previstas para investidores residentes ou domiciliados no Brasil (art. 29, §1º, da Medida Provisória 2.158-35, 24 de agosto de 2001, art. 16, §2º, da Medida Provisória nº 2.189-49/01, art. 24 da Lei nº 9.430/96 e art. 8º da Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999). Haverá também incidência do IRPF à alíquota de 0,005%, como antecipação, no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros, e assemelhadas, no Brasil (art. 78 da Lei nº 8.981/95 c/c art. 2º, “caput” e §1º, da Lei nº 11.033/04 e art. 10, §3º, I, “b”, da Instrução Normativa nº 487, de 30 de dezembro de 2004, do Secretário da Receita Federal). A Secretaria da Receita Federal divulga lista exaustiva dos referidos países e jurisdições, atualmente constantes da Instrução Normativa nº 188, de 6 de agosto de 2002.

Investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio. Sendo que na entrada de recursos será cobrada uma alíquota de 2% (dois por cento) e para a saída será cobrada a alíquota de 0% (zero por cento), conforme os incisos XXI e XXII do Decreto nº 6.983 de 19 de outubro de 2009, o qual alterou o Decreto nº 6.306 de 14 de dezembro de 2007.

É responsável pela retenção do IRRF a pessoa jurídica que efetuar o pagamento dos rendimentos ou a instituição ou entidade que, embora não seja fonte pagadora original, faça o pagamento ou crédito dos rendimentos ao beneficiário final (art. 6º do Decreto-Lei nº 2.394, de 21 de dezembro de 1987, e art. 65, §8º, da Lei nº 8.981/95).

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento ou crédito dos rendimentos aos investidores, ou da alienação do papel (art. 65, §7º, da Lei nº 8.981/95), e o recolhimento do IRRF deve ser realizado (i) na data da ocorrência do fato gerador, nos casos de rendimentos atribuídos a residentes ou domiciliados no exterior e de pagamentos a beneficiários não identificados; (ii) até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência dos fatos geradores, nos casos de aplicações financeiras (art. 70, I, “b”, 1, da Lei nº. 11.196, de 21 de novembro de 2005).

Contribuições para os Programas de Integração Social – “PIS” e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”

As contribuições para o PIS e COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas, assim entendido o total das receitas por estas auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil. O total das receitas compreende a receita bruta da venda de

bens e serviços nas operações em conta própria ou alheia e todas as demais receitas auferidas pela pessoa jurídica, ressalvadas algumas exceções, como as receitas não-operacionais, decorrentes da venda de ativo permanente (arts. 2º e 3º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, e art. 1º das Leis nºs 10.637, de 30 de dezembro de 2002 e 10.833, de 29 de dezembro de 2003 e alterações subsequentes).

A remuneração conferida a título de pagamento de juros aos investidores pessoas jurídicas constitui receita financeira, estando, portanto, sujeita à alíquota zero de PIS e COFINS, em se tratando de pessoas jurídicas não-financeiras sujeitas ao regime não-cumulativo de apuração de tais contribuições (Decreto nº 5.442, de 9 de maio de 2005). Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há incidência dos referidos tributos. Receitas financeiras auferidas por pessoas jurídicas sujeitas ao regime de tributação do PIS e da COFINS de acordo com a Lei nº 9.718/98 não estão sujeitas à incidência de tais contribuições. Já as instituições do sistema financeiro sujeitam-se ao PIS e COFINS sob regime próprio, à alíquota total de 4,65% sobre a receita bruta subtraída dos custos de captação (Lei 9.701, de 17 de novembro de 1998, art. 1º da Medida Provisória nº 2.158-35/01 e art. 18 da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003).

O pagamento das contribuições para o PIS e COFINS deve ser efetuado até o último dia útil da primeira quinzena do mês subsequente ao de ocorrência dos fatos geradores (auferimento das referidas receitas) pelo investidor pessoa jurídica (art. 18 da Medida Provisória nº 2.158-35/01).

2.2.4. Liquidação

A liquidação financeira da Oferta perante a Securitizadora (a “Liquidação Financeira”), com a respectiva prestação de contas e pagamentos, será feita conforme procedimentos operacionais de liquidação da Cetip.

O preço de integralização dos CRIs deverá ser pago à vista, em moeda corrente nacional, no ato da integralização. Os recursos relativos à integralização deverão ser colocados pelos Investidores Qualificados à disposição da Emissora até às 15 horas da data da Liquidação Financeira, exclusivamente via Sistema de Transferência de Recursos - STR operacionalizado pela Cetip, para a conta corrente da emissão, de titularidade da Emissora, servindo o comprovante de transferência como recibo da quitação. Os recursos liquidados financeiramente após as 15 horas serão transferidos para a Emissora no dia seguinte sem qualquer ônus.

A Liquidação Financeira dar-se-á, pela Securitizadora, por meio de crédito do valor total obtido com a colocação dos CRIs em conta bancária de titularidade da Securitizadora.

2.2.5. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta

A Securitizadora pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em um aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, a Securitizadora pode modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM nº 400/03. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio do mesmo jornal informado no Termo, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03 (“Comunicação de Retificação”), ou através de correspondência, se os CRIs estiverem concentrados em até cinco investidores. Após a comunicação de Retificação, a Securitizadora só aceitará ordens daqueles investidores que estejam cientes dos termos da Comunicação de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão considerados cientes dos termos da Comunicação de Retificação quando, passados cinco Dias Úteis de sua publicação, não revogarem expressamente suas ordens. Nesta hipótese, a Securitizadora presumirá que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRIs, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03.

2.2.6. Custos da Distribuição

Os principais custos estimados de distribuição da Oferta são:

Descrição	%	Valores Estimados (R\$) ¹
Custo Unitário de distribuição	-	14.746,09
Custo Total e Percentual de Distribuição	1,47%	1.784.277,46
(-) Despesas decorrentes do registro	0,05%	60.700,00
(-) Outras despesas estimadas com a Emissão	0,62%	752.377,46
- Classificação de Risco		223.415,60
- Agente Fiduciário		93.661,12
- Escrituração		34.619,76
- Publicações Legais		1.350,00
- CETIP		14.336,03
- Remuneração da Securitizadora		364.144,95
- Despesas Jurídicas		20.000,00
- Custódia de CCI's		850,00
(-) Comissão de colocação	0,08%	971.200,00
(-) Outras Comissões	Não há	Não há

¹ (valores previstos em 30/12/2009, valores trazidos a valor presente a taxa de 3,58% a.a., sujeito a atualização monetária e reajuste de preços estabelecido pelo prestador de serviços)

2.2.6.1 Forma de Cálculo da Remuneração dos Prestadores de Serviços da Presente Oferta.

As despesas relacionadas à remuneração dos prestadores de serviços são pagas diretamente pelo Cedente e, portanto não integram os custos da presente emissão. A forma de cálculo destas despesas é a seguinte :

Despesa	Na Emissão	Durante o prazo de Emissão
1 Registro do CRI escritural	0,002% s/ valor da emissão	Não há
2 Agente Fiduciário ²	R\$ 4.167,32	R\$ 4.167,32/semestre
3 Despesas Administrativas	Não há	Não há
4 Custódia e Registro da CCI	0,00932% do valor da CCI registrada na CETIP+ R\$ 170,00 por CCI custodiada	Não há
5 Escriturador dos CRIs	R\$ 350,00	R\$ 350,00/mês
6 Securitizadora	R\$ 8.000,00	R\$ 8.000,00/ano

² Valor da remuneração do Agente Fiduciário, em novembro de 2009, desconsiderado-se impostos e taxas fiscais incidentes sobre a remuneração.

2.2.7. Cronograma estimativo da Oferta

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo:

Etapa	Data Prevista
Disponibilização do Prospecto Preliminar	04/01/2010
Registro da Oferta (Registro Provisório)	06/01/2010
Pedido de Registro Definitivo	26/02/2010
Previsão do Registro Definitivo	26/04/2010
Publicação do Anúncio de Distribuição e Encerramento	29/04/2010

2.2.8. Informações Complementares

A Securitizadora mantém registro de companhia aberta devidamente atualizado junto à CVM.

O exercício referente aos anos de 2008 e 2009 foram auditados pela:

Moore Stephens do Brasil S.A

Auditor: Carlos Atushi Nakamuta
Rua La Place, 96 – 10º andar - Brooklin
CEP: 04622-000 - São Paulo - SP
Telefone: 55.11.5561-2230
Fax: 55.11.5511-6007
www.msbrasil.com.br

Os exercícios sociais de 2005, 2006 e 2007 foram auditados pela:

PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes.

Auditor: João Manoel dos Santos – CRC 1RJ054092/0 o “s” SP
Av Francisco Matarazzo, 1400 – Torre Torino
Caixa Postal – 61005
Cep: 05001-903 – São Paulo – SP
Telefone: 55.11.3674-2000
www.pwc.com.br

2.2.9. Exemplos do Prospecto

Os investidores e potenciais investidores interessados poderão obter exemplares deste Prospecto nos seguintes endereços:

Emissora

Brazilian Securities Companhia de Securitização

At. Sr. Fernando Pinilha Cruz
Avenida Paulista, nº 1728, 7º andar
São Paulo – SP
Tel.: (11) 4081-4477
Fax: (11) 4081-4652
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br
Website: <http://www.bfre.com.br>

Instituição Custodiante

CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos
Avenida República do Chile, 230 – 11º andar

Rio de Janeiro, RJ
 Rua Líbero Badaró, nº 425, 24º andar.
 São Paulo – SP – Departamento: Valores Mobiliários
 Website: <http://www.cetip.com.br>

Adicionalmente, o Prospecto estará disponível para consulta e reprodução na CVM no seguinte endereço:

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro nº 111 - 5º andar
 Rio de Janeiro, RJ

Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares
 São Paulo, SP
 Website: <http://www.cvm.gov.br>

2.3. Inadequação de Investimento

O investimento em CRI requer conhecimento da estrutura de securitização de créditos imobiliários, uma vez que esta operação é mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação de riscos da Cedente e da Emissora, e também por possuir atualmente no Brasil um mercado secundário com baixa liquidez, e não havendo no futuro nenhuma garantia de que existirá um mercado para negociação dos CRIs que permita sua alienação pelos investidores desses CRIs, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, conforme descrito acima, e/ou; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito relacionado ao setor imobiliário.

2.4. Documentos da operação

Abaixo, apresentamos as principais características e disposições dos documentos da operação. Para maiores informações, recomendamos ao investidor que consulte os instrumentos da operação, constantes no Anexo II do presente prospecto.

Os documentos listados de 1 a 7 abaixo, são os que dão origem aos Créditos imobiliários, e fazem parte do presente prospecto em seus anexos:

#	Documento	Data de Assinatura	Objeto	Partes
1	Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças ("Locação Unilever 1")	18/10/2006	Locação Atípica com a construção pelas Locadoras de prédio para atender às necessidades específicas das Locatárias. Este contrato terá vigência até 31/07/2012, sendo que os pagamentos dos aluguéis serão direcionados à MLC Louveira, empresa que efetuou as obras no Imóvel.	MLC Louveira e Anhanguera (Antigas Locadoras) e Unilever Brasil Ltda. e Unilever Brasil Higiene Pessoal e Limpeza Ltda, (Locatárias)
2	Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças ("Locação Unilever 2")	18/10/2006	Locação Atípica, tendo o contrato condição suspensiva, com início a partir do término do prazo da Locação Unilever 1, caso não ocorra sua renovação e término previsto para 31/07/2014	MLC Louveira e Anhanguera (Antiga Locadoras) e Unilever Brasil Ltda. e Unilever Brasil Higiene Pessoal e Limpeza Ltda, (Locatárias)
3	Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças ("Locação K&G")	26/07/2007	Locação Atípica tendo contrato vigência até 02/07/2012.	Anhanguera (Antigas Locadoras) e K & G INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA (Locatárias)
Em 30/12/2009, os Imóveis foram adquiridos pela BRPR XVI, que sucedeu a ANHANGUERA nos contratos de locação vigentes, Locação Unilever1, Locação Unilever 2 e Locação K&G.				
4	Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças ("Nova Locação 1") de 30/12/2009.	30/12/2009	Locação do imóvel 1, este contrato tem condição suspensiva, com início a partir do término do prazo da Locação Unilever 1 e 2, caso ocorra a rescisão da locação seja por ato unilateral de uma das partes, por inadimplemento, por acordo, ou por término	BRPR XVI (Locadora) e BR Properties S.A. (Locatária)

			do prazo locatício e a sua vigência termina em 05/08/2019, de forma que constitua fluxo de recebimento da presente Emissão	
5	Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças ("Nova Locação 2") de 30/12/2009.	30/12/2009	Locação do imóvel 2, este contrato tem condição suspensiva, com início a partir do término do prazo da Locação K&G, caso ocorra a rescisão da locação seja por ato unilateral de uma das partes, por inadimplemento, por acordo, ou por término do prazo locatício e a sua vigência termina em 05/08/2019, de forma que constitua fluxo de recebimento da presente Emissão	BRPR XVI (Locadora) e BR Properties S.A. (Locatária)
6	Instrumento Particular de Emissão de CCI	30/12/2009	Emissão das CCIs, na forma dos Anexos I, II, III, IV e V, cada qual representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários de cada um dos Contratos de Locação	BRPR XVI (Emissora)
7	Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças	30/12/2009	tem por objeto a cessão, em caráter irrevogável e irretratável dos Créditos Imobiliários correspondentes a 100%(cem por cento) dos alugueis mensais vencidos a partir de 01/01/2010 decorrentes das locações dos Imóveis 1 e 2.	BRPR XVI (Cedente) e Brazilian Securities (Cessionária)
8	Instrumento Particular de Constituição de Hipoteca	30/12/2009	Em garantia as obrigações assumidas pela Outorgante nos documentos da operação foi constituída hipoteca dos Imóveis 1 e 2 à Outorgada.	BRPR XVI (Outorgante) e Brazilian Securities (Outorgada)

Abaixo relacionamos em síntese as principais cláusulas dos contratos que dão origem aos Créditos Imobiliários:

2.4.1.CONTRATOS IMOBILIÁRIOS – CONTRATOS DE LOCAÇÃO

	Locação Unilever 1	Locação Unilever 2	Locação K&G
Imóvel	Situado na Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, localizado na Avenida José Luiz Mazzali, 480, adquirido, descrito, caracterizado e confrontado conforme constante na Matrícula nº 68.722 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá, caracterizado e confrontado conforme constante na Matrícula nº 68.722 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá, atualmente constituído de um terreno com área total de 203.574,90 m ² e com área construída de 105.768,47 m ² .		Situado na Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, localizado na Avenida José Luiz Mazzali, 480, adquirido, descrito, caracterizado e confrontado conforme constante na Matrícula nº 68.723 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiá.
Valor do Aluguel	R\$ 19.800.000,00 (dezenove milhões e oitocentos mil reais)		R\$ 78.038,28 (setenta e oito mil trinta e oito reais e vinte e oito centavos). E a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês, ou seja, na data de 01 de maio de 2004, o valor do aluguel passou a ser de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) conforme Primeiro Aditivo ao Contrato de Locação de 20 de julho de 2004.
Data de Pagamento	31 de julho de cada ano		Todo dia 5 de cada mês
Prazo	52 meses, com vigência até 31/07/2012.	32 meses a contar do término do prazo da Locação Unilever 1 com opção de renovação da Locação Locadora 2 por mais 36 meses, com vencimento em 31/07/2014.	5 (cinco) anos. Com vigência até 02/07/2012. A Locadora concedeu à Locatária uma carência de 60 (sessenta) dias para pagamento dos alugueis, de maneira que o primeiro vencimento efetivo foi no 5º (quinto) dia útil do mês de outubro de 2007.
Período Locatício	A partir da Data de Início do Prazo de Locação, 18/06/2007.	A partir do término do prazo da Locação Unilever 1	Iniciando-se em 03 de julho de 2007 (Data de Início do Prazo de Locação) e terminando em 02 de julho de 2012, podendo ser renovado por iguais períodos de vigência a exclusivo critério da Locatária.
Atualização	O valor de locação será corrigido, anualmente pela variação do IGP-M, (FGV) a partir da data base de 01/08/2006. E na sua falta este poderá ser substituído pelo IPC/FIPE.		O valor de locação será corrigido, anualmente pela variação do IGP-M, (FGV) desde a Data de Início do Prazo da Locação. E na sua falta este poderá ser substituído pelo IGP/FGV e IPC/FIPE.
Multa	Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel atrasado, além de correção monetária com base no IGP-M (FGV) e juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês.		

Rescisão e indenização	Caso as Locatárias rescindam ou dêem causa a rescisão, inclusive, mas não se limitando, em razão do não pagamento do aluguel anual, encargos e/ou prêmio do Seguro da Locação, As locatárias ficarão sujeitas ao pagamento do valor correspondente a 100% (cem por cento) do saldo vincendo dos aluguéis anuais referentes à locação, aplicando-se ao saldo vincendo dos aluguéis anuais a variação "pro rata die" a partir do último reajuste do índice de reajuste previsto neste Contrato entre a data do último reajuste e a data do efetivo pagamento do saldo vincendo dos aluguéis anuais.	Caso a Locatária rescinda ou dê causa a rescisão, inclusive, mas não se limitando, em razão do não pagamento de aluguéis e/ou encargos contratuais, ficará sujeita a pagar à Locadora, indenizações por perdas e danos pré-fixada equivalente ao valor de 5 (cinco) meses de aluguéis vigentes, já atualizados monetariamente conforme item Atualização acima.
------------------------	---	--

2.4.2. CONTRATOS IMOBILIÁRIOS – NOVAS LOCAÇÕES

	Nova Locação 1	Nova Locação 2
Imóvel	Situado na Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, localizado na Avenida José Luiz Mazzali, 480, adquirido, descrito, caracterizado e confrontado conforme constante na Matrícula nº 68.722 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, caracterizado e confrontado conforme constante na Matrícula nº 68.722 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, atualmente constituído de um terreno com área total de 203.574,90 m² e com área construída de 105.768,47 m².	Situado na Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, localizado na Avenida José Luiz Mazzali, 480, adquirido, descrito, caracterizado e confrontado conforme constante na Matrícula nº 68.723 junto ao 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí.
Valor do Aluguel	A Locatária pagará a Locadora o valor do último aluguel anual pago pela Unilever por ocasião da rescisão da Locação LOCADORA 1 ou Locação LOCADORA 2, dependendo de qual estiver em vigor na época, devidamente corrigido na forma do contrato de locação rescindendo.	A Locatária pagará a Locadora o valor do último aluguel anual pago pela K&G por ocasião da rescisão da Locação K&G, devidamente corrigido na forma do contrato de locação.
Data de Pagamento	Até 115 (cento e quinze) meses	
Prazo	Sua vigência somente começara a fluir quando e se a Locação Unilever 1 e 2 forem rescindidas seja por ato unilateral de uma das partes, por inadimplemento, por acordo, ou por término do prazo locatício. Este contrato possui data de vencimento 05/08/2019.	Sua vigência somente começara a fluir quando e se a Locação K&G for rescindida seja por ato unilateral de uma das partes, por inadimplemento, por acordo, ou por término do prazo locatício. Este contrato possui data de vencimento 05/08/2019
Atualização	O valor de locação será corrigido, anualmente pela variação do IGP-M (FGV) contado a partir do recebimento do primeiro pagamento da locação. E na sua falta este poderá ser substituído pelo IPC/FIPE.	
Multa	Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel atrasado, além de correção monetária com base no IGP-M (FGV) e juros de mora de 1% (hum por cento) ao mês.	
Rescisão e indenização	O contrato de Locação poderá ser rescindido por acordo entre as partes, em caso de infração de qualquer uma das cláusulas constantes no contrato de Locação, em virtude de fatos alheios à vontade dos contratantes que impeçam o uso total ou parcial do Imóvel, dispensando as partes, neste último caso, de pagamento de qualquer indenização. Em caso de rescisão unilateral, a parte que pretender a rescisão deverá notificar a outra, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.	

2.4.3. INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CCI

Aspectos Gerais

As CCIs são títulos de crédito privados criados e disciplinados pela Lei 10.931/04. A CCI é um título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado, mediante ação de execução, cuja emissão sob a forma escritural faz-se por meio de escritura pública ou instrumento particular, desde que custodiado em instituição financeira e registrado em sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, autorizados pelo BACEN.

Créditos Imobiliários

A Cedente emitiu 5 (cinco) CCIs representativas dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos Imobiliários dos Imóveis, que compreendem: (i) o direito de recebimento do saldo e dos encargos devidos pelo locatário, e (ii) o direito ao recebimento de quaisquer penalidades e valores devidos pelo locatário.

As CCl's serão, devidamente, custodiadas na Instituição Custodiante e registradas, na CETIP. O valor presente das CCl's que fazem lastro à emissão é de R\$ 121.164.538,22 (cento e vinte milhões, cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e trinta e oito reais e vinte e dois centavos).

As principais características da CCl's encontram-se descritas no item 3.2. "Identificação dos Créditos Imobiliários", na página 35.

Obrigação da Cedente e Declaração do Devedor

Pelo Instrumento Particular de Emissão de CCl, a Cedente se obriga a: (i) Entregar à Instituição Custodiante, o Instrumento Particular de Emissão de CCl e todos os documentos relativos aos Créditos Imobiliários que venham a ser solicitados pela Instituição Custodiante e pela Securitizadora, para que a Instituição Custodiante mantenha sob sua custódia e efetue o registro na Cetip ou em qualquer outra câmara integrante de sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizados pelo BACEN; (ii) Responsabilizar-se por todas as despesas relativas à emissão do Instrumento Particular de Emissão de CCl; e (iii) Não ceder ou transferir suas obrigações decorrentes do Instrumento Particular de Emissão de CCl.

2.4.4. CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS

A Securitizadora celebrou, em 30 de dezembro de 2009, com a BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda., na qualidade de Cedente, o Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças, por meio do qual a Cedente cedeu e transferiu à Securitizadora, os Créditos Imobiliários decorrentes dos contratos de locação dos imóveis, consistentes dos aluguéis, juros, penalidades, indenizações e garantias.

Foram emitidas 5 (cinco) CCl's sobre os Créditos Imobiliários sem garantia real na data de assinatura do Contrato de Cessão de Créditos, tendo por base os Contratos Imobiliários (ver item 1. – Contratos Imobiliários acima), estas CCl's deverão ser custodiadas junto à Instituição Custodiante, registrada no sistema da CETIP e transferidas para a Securitizadora.

O Preço da Cessão é de R\$ 121.400.000,00 (cento e vinte e um milhões e quatrocentos mil reais) e deverá ser pago à vista pela Securitizadora à Cedente até o dia 11/01/2010, desde que satisfeitas às condições precedentes:

- a) apresentação pela Cedente de cópia do comprovante do protocolo do pedido de registro do Contrato de Alienação
- b) Fiduciária do Imóvel junto ao Cartório de Registro Imóveis competente, para que a referida garantia produza todos os seus efeitos, inclusive contra terceiros;
- c) entrega, pela Instituição Custodiante, dos comprovantes da obtenção dos registros das CCl's para negociação na Cetip e a transferência, via Cetip, das CCl's emitidas pela Cedente para titularidade da Securitizadora;
- d) emissão, subscrição e integralização dos CRIs pelo Investidor;
- e) registro do Termo de Securitização dos CRIs junto à Instituição Custodiante;
- f) tenha sido obtido o registro provisório dos CRIs junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");
- g) apresentação da ata de aprovação da CEDENTE para operação de securitização e outorga de garantia.

Ajustaram as Partes que o Preço da Cessão, somente terá correção monetária até a data limite de 11/01/2010, após o que não mais será corrigido, ainda que não tenha ocorrido o efetivo pagamento do Preço da Cessão.

A Cessão foi formalizada por meio da emissão e transferência, pela Cedente à Securitizadora, das Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCIs”), na forma prevista na Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004.

Conforme estipulado na Cláusula 2 do Contrato de Cessão, no dia útil subsequente à data de vencimento das obrigações de pagamento dos valores relativos aos aluguéis, nos termos das Locações, de cada mês-calendário (“Data de Verificação”), o valor dos Créditos Imobiliários, reajustados até o mês de apuração com base no índice estabelecido nos Contratos de Locação (“Parcela Contratual Atualizada”), será comparado com o valor da quantidade mínima mensal atualizada, conforme estipulado no Anexo IV deste Contrato (“Quantidade Mínima Mensal Atualizada”), que será corrigida conforme previsto no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Série da 1ª Emissão de CRI da Securitizadora. Do valor apurado serão debitadas eventuais despesas da emissão dos CRIs.

Ainda, quando, na Data de Verificação, o valor da Parcela Contratual Atualizada for superior ao valor da Quantidade Mínima Mensal Atualizada, a diferença entre esses valores será restituída pela Securitizadora à Cedente, na mesma Data de Verificação (“Restituição Parcial do Valor de Cessão”). Já, na Data de Verificação, se o valor da Parcela Contratual Atualizada for inferior ao valor da Quantidade Mínima Mensal Atualizada, a diferença entre esses valores será paga pela Cedente à Securitizadora, em até 1 (um) dia útil da data de vencimento da respectiva parcela dos Créditos Imobiliários (“Pagamento Adicional pela Cessão”), mediante depósito na Conta Corrente em recursos livres e imediatamente disponíveis.

Caso ocorra o atraso na Restituição Parcial do Valor de Cessão pela Securitizadora ou no Pagamento Adicional pela Cessão pela Cedente, implicará a parte faltosa o pagamento de juros e correção a ser calculado com base na Cláusula 2.2.2. acima até o seu efetivo pagamento a outra parte.

Ficou acordado entre as partes, sem prejuízo a outras disposições estabelecidas no Contrato, que caso de inadimplência, total ou parcial, no Pagamento Adicional pela Cessão pela Cedente, esta autoriza a Securitizadora a reter mensalmente os créditos oriundos da Locação K&G e utilizá-los para a amortização das parcelas do CRI.

Conforme disposto na Cessão, os CRIs contarão com coobrigação da Cedente, que se obriga a recomprar os Créditos Imobiliários nas situações em que se verificar o que segue abaixo:

- a) a inadimplência no pagamento dos aluguéis do Imóvel;
- b) a inadimplência no pagamento dos aluguéis dos Imóveis ou no Pagamento Adicional pela Cessão;
- c) caso seja indeferido o registro dos CRIs pela CVM;
- d) comprovação do arquivamento dos atos societários exigidos neste contrato perante a Junta Comercial de São Paulo, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste instrumento;
- e) em caso de não comprovação do registro da Escritura Pública de Venda e Compra e do Instrumento Particular de Instituição de Hipoteca na matrícula dos Imóveis no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste instrumento;
- f) em caso de não comprovação do recolhimento integral das parcelas do Imposto Predial Territorial Urbano (“IPTU”) que estão em aberto, nos termos da Escritura de Venda e Compra, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste instrumento;
- g) caso em 60 (sessenta) dias não seja obtida a classificação de risco mínimo equivalente ao investment grade pela Fitch Ratings;
- h) em caso de não alteração do beneficiário dos seguros contratados aos Imóveis para a Securitizadora, conforme disposto na cláusula 8.2 de referido contrato;
- i) em caso de não renovação anual dos contratos de seguro dos imóveis estabelecendo no mínimo as garantias já asseguradas nos termos do contrato vigente, com indicação da Securitizadora como beneficiária destes seguros;
- j) caso no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do presente instrumento a Securitizadora não conclua a auditoria legal da Cedente e Imóveis, de forma satisfatória à Securitizadora, e;
- k) caso seja verificada, na *due diligence*, pela Securitizadora a necessidade de apresentação, pela Cedente, de alguma declaração das partes ou aditamento de algum dos documentos lastro da

emissão dos CRIs para o fim de formalizar adequadamente os documentos da operação , e esta necessidade não seja atendida pela Cedente no prazo de até 30 (trinta dias contados de recebimento de notificação enviada pela Securitizadora para tal propósito.

A recompra dos Créditos Imobiliários deverá ocorrer pelo seu saldo devedor conforme estabelecido nos Contratos de Locação e em até 2 (dois) dias da data em que for verificada alguma das situações ensejadoras da recompra. Sem prejuízo da imediata execução das garantias prevista neste Contrato, caso a Cedente deixe de efetivar a recompra dos Créditos Imobiliários no prazo de 2 (dois) dias úteis, a Cedente incorrerá no pagamento de multa de até 2% (dois por cento) do valor dos respectivos dos Créditos Imobiliários, além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, enquanto perdurar a mora na efetivação da recompra.

Nos termos da cláusula 2.5. do Contrato de Cessão, a Cedente poderá optar pela recompra voluntária dos Créditos Imobiliários, parcial ou integral, devendo, nesta hipótese, notificar a Securitizadora, com no mínimo 45 dias de antecedência. A título de indenização pela recompra voluntária, a Cedente arcará com multa indenizatória, nos seguintes termos:

- (a) antes de completado um ano entre a data da cessão e data do evento de recompra, a multa indenizatória será equivalente à 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs;
- (b) antes de completado dois anos entre a data de cessão e a data do evento de opção de recompra, a multa indenizatória será equivalente à 1,50% (um e meio por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs;
- (c) antes de completado três anos entre a data de cessão e a data do evento de recompra, a multa indenizatória será equivalente à 1% (um por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs.

2.4.5. **CONTRATO DE CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA**

A Securitizadora, na qualidade de Outorgada e a BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda., na qualidade de Outorgante, celebraram em 30 de dezembro de 2009, o Instrumento Particular de Constituição de Hipoteca, por meio do qual foi constituída a garantia de todas as obrigações assumidas pela Outorgante na Cessão de Créditos inclusiva, mas não exclusive:

- (i) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Locatários nos Contratos de Locação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de vencimento antecipado;
- (ii) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Outorgante no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, o que inclui o cumprimento da obrigação de recompra estabelecida na cláusula 2.5 do Contrato de Cessão;
- (iii) de todos os pagamentos decorrentes do Certificado de Recebíveis Imobiliários a ser emitido pela Outorgada com lastro nos Créditos Imobiliários ("CRI"), o que inclui o cumprimento de todas e quaisquer obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, que decorram ou venham a decorrer do CRI, inclusive em decorrência de amortização extraordinária, resgate antecipado ou desdobramento do CRI, previstas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Série da 1ª Emissão de CRI da Outorgada ("Termo de Securitização") e suas posteriores alterações, ressalvadas as obrigações do investidor para com o CRI ("Obrigações Garantidas")

A Outorgante dá em Hipoteca em primeiro e único grau em favor da Outorgada, a propriedade de 100% (cem por cento) dos Imóveis, acrescidos de todas as suas acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras. Para fins do disposto no artigo 1.484 do Código Civil, as Partes atribuem, aos 100% (cem por

cento) dos Imóveis o valor de R\$ 217.220.000,00 (duzentos e dezessete milhões e duzentos e vinte mil reais).

Ainda, a Outorgante obrigou-se a providenciar o registro do presente contrato no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contado da assinatura deste instrumento no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí.

2.4.6. TERMO DE SECURITIZAÇÃO

Para emissão pública dos CRIs foi desenvolvido o Termo de Securitização, cujos principais termos e condições estão descritos na Seção “Introdução - Informações Relativas à Oferta - Características da Oferta e dos CRIs”.

O Termo de Securitização foi registrado na Instituição Custodiante, em consonância com o disposto no art. 23, parágrafo único, da Lei 10.931, ficando a Securitizadora dispensada da averbação do Termo de Securitização no Cartório de Registro de Imóveis.

O Termo de Securitização encontra-se anexo ao presente Prospecto na Seção “Anexos”.

3. CONTRATO DE AGENTE FIDUCIÁRIO

Objeto do Contrato

O Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário foi celebrado entre a Brazilian Securities e a Oliveira Trust DTVM S/A, em 05 de dezembro de 2000, tendo por objeto a prestação de serviços de agente fiduciário da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Brazilian Securities, para os CRIs emitidos sob regime fiduciário, constituídos nos termos da Lei 9.514/97. O Contrato de Agente Fiduciário foi registrado no 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de São Paulo, em 30/01/2001, microfilmagem nº 798771. Suas principais cláusulas e condições encontram-se descritas abaixo e o inteiro teor do contrato pode ser consultado no Anexo IV do presente Prospecto.

Da Remuneração

O Agente Fiduciário, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem nos termos da lei e do Termo, receberá:

- a) uma parcela de implantação de serviços equivalente a 2 (duas) parcelas semestrais antecipadas, para o primeiro Termo de Securitização da 1ª emissão de CRIs pela Securitizadora, e uma parcela equivalente ao valor de uma parcela semestral antecipada, para os demais Termos de Securitização a serem celebrados, paga integralmente antes do início de cada implantação do serviço;
- b) parcelas semestrais de R\$ R\$ 4.167,32 (quatro mil, cento e sessenta e sete reais e trinta e dois centavos) por Termo de Securitização celebrado, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização. A data base do valor acima é novembro de 2009. As remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso.
- c) As parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas “pro-rata die” se necessário;
- d) as remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal à Securitizadora ou aos Investidores, sendo que

tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora;

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

Das Obrigações e Responsabilidades do Agente Fiduciário

Incumbe ao Agente Fiduciário, além dos deveres previstos em lei ou em ato normativo da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e observado o disposto nos itens 5.2. e 5.3. do Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário:

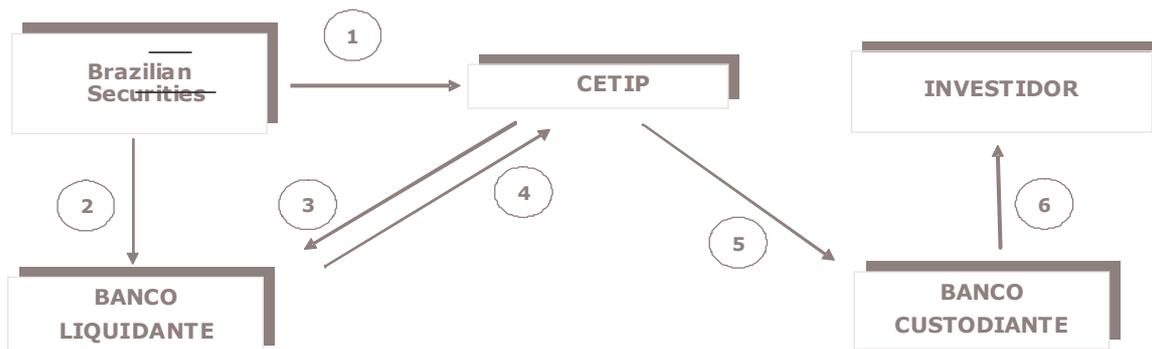
- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidor(es), empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidor(es), bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- c) exercer a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo, na hipótese de (i) insolvência da Securitizadora, (ii) descumprimento de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 (trinta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico no Termo, hipótese em que tal prazo prevalecerá e (iii) o não pagamento das obrigações, juros e remuneração dos CRIs, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo.
- d) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) convocar assembléia geral dos Investidor(es) para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- f) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;

- h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, nos CRIs e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros dos Créditos Imobiliários e deste Termo de Securitização, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- i) exercer, especialmente quanto ao controle da efetividade e realização de garantias previstas na cláusula 4.1. do Termo, constituídas em favor dos Investidor(es), a seguinte atribuição:
 - i.1) acompanhar, através de gestões junto à Securitizadora e do relatório que lhe for disponibilizado pela Securitizadora, diretamente ou através de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de modificação dos Créditos individualizados no Anexo I, conforme previsto neste Termo, especialmente quanto ao nível de inadimplência do Locatário, bem como o andamento detalhado de seu fluxo;
 - j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Securitizadora, que será realizada às expensas da Securitizadora;
 - k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidor(es), na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - k.1) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo;
 - k.2) eventuais Modificações dos Créditos Imobiliários;
 - k.3) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRIs vencerem antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no presente Termo;
 - k.4) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos deste Termo e dos CRIs;
 - l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário.
- m) identificar os Investidor(es) e a Agência de *Rating*, se houver, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Securitizadora;
- n) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, na Instituição Custodiante dos Créditos Imobiliários e Garantias a elas vinculadas, bem como do desbloqueio das CCIs junto à Cetip;
- o) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRIs, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, através do envio de relatórios anuais disponibilizados pela Securitizadora.
- p) acompanhar e analisar: (i) a indicação de prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração dos Créditos Imobiliários; (ii) a formalização das cessões de Créditos Imobiliários em substituição aos atuais, quando for o caso. A formalização da cessão retro indicada deverá ser previamente informada ao Agente Fiduciário. O(s) Investidor(es) serão comunicados da substituição do prestador de serviços pelo Agente Fiduciário.

2.5. Fluxograma do Pagamento das Remunerações dos CRIs

2.5.1. Procedimento para liquidação dos CRIs

Dinâmica dos Pagamentos



1. 2 (dois) dias antes do evento, a Securitizadora comunica à CETIP os valores a serem pagos aos titulares de CRIs;
2. A Securitizadora disponibiliza os recursos na conta corrente;
3. No dia do evento, a CETIP envia arquivo ao banco liquidante da Emissora, informando os valores que serão debitados da conta corrente da Emissora;
4. Os recursos serão enviados à CETIP;
5. Os recursos serão creditados no banco custodiante do Investidor, que é responsável pela retenção dos impostos devidos; e
6. Os recursos são disponibilizados na conta corrente do Investidor.

3. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS QUE COMPÕEM O LASTRO DOS CRIS

3.1. Origem dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários que fazem lastro à Emissão são provenientes dos Contratos de Locação de Imóveis Comercial com finalidade não residencial. A cessão de créditos se deu em caráter definitivo e foi realizada entre a Emissora e Cedente em 30/12/2009.

3.2. Identificação dos Créditos Imobiliários

Foram emitidas 05 (cinco) Cédulas de Créditos Imobiliários que lastreiam a Emissão, emitidas sem garantia real, totalizam o montante de R\$ 121.164.538,22, em 30/12/2009. As CCI's representam, individualmente, cada um dos Contratos Imobiliários, e têm as seguintes características:

Nº: 01

Valor Nominal Total do Crédito: R\$ 54.526.341,05 (cinquenta e quatro milhões, quinhentos e vinte e seis mil, trezentos e quarenta e um reais e cinco centavos).

Locatários: UNILEVER BRASIL LTDA, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1309, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.154.554/0001-13 e UNILEVER BRASIL HIGIENE PESSOAL E LIMPEZA LTDA com sede na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na Avenida das Indústrias, nº 315, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.085.759/0001-02.

Imóvel: Galpão Logístico, localizado Rua José Luiz Mazalli, nº 450.

Nº da Matrícula: 68.722

Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, transferida para Comarca de Vinhedo.

Contrato: Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, firmado em 18/10/2006.

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

CCI Nº: 001

Série da CCI: BRP2

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM. S/A

Ambiente de Negociação: Cetip

Data de Vencimento: 31/07/2012

Nº: 02

Valor Nominal Total do Crédito: R\$ 62.482.974,50 (sessenta e dois milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, novecentos e setenta e quatro reais e cinquenta centavos).

Locatários: UNILEVER BRASIL LTDA, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1309, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.154.554/0001-13 e UNILEVER BRASIL HIGIENE PESSOAL E LIMPEZA LTDA com sede na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na Avenida das Indústrias, nº 315, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.085.759/0001-02.

Imóvel: Galpão Logístico, localizado Rua José Luiz Mazalli, nº 450.

Nº da Matrícula: 68.722

Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, transferida para Comarca de Vinhedo.

Contrato: Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, firmado em 18/10/2006.

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

CCI Nº: 002

Série da CCI: BRP2

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM. S/A

Ambiente de Negociação: Cetip

Data de Vencimento: 31/07/2014

Nº: 03

Valor Nominal Total do Crédito: R\$ 2.786.156,62 (dois milhões, setecentos e oitenta e seis mil, cento e cinquenta e seis reais e sessenta e dois centavos).

Locatário: K & G INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, com sede na Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, na Rua Karl Lielblock, nº 891, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.726.310/0001-45.

Imóvel: Galpão Logístico, localizado Rua José Luiz Mazalli, nº 480.

Nº da Matrícula: 68.723

Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, transferida para Comarca de Vinhedo.

Contrato: Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, firmado em 28/06/2007.

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

CCI Nº: 003

Série da CCI: BRP2

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM. S/A

Ambiente de Negociação: Cetip

Data de Vencimento: 02/07/2012

Nº: 04

Valor Nominal Total do Crédito: R\$ 234.018.631,10 (duzentos e trinta e quatro milhões, dezoito mil, seiscentos e trinta e um reais e dez centavos).

Locatário: BR PROPERTIES S/A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 15º andar, cj 1502, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.751/0001-49.

Imóvel: Galpão Logístico, localizado Rua José Luiz Mazalli, nº 450.

Nº da Matrícula: 68.722

Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, transferida para Comarca de Vinhedo.

Contrato: Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, firmado em 30/12/2009.

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

CCI Nº: 004

Série da CCI: BRP2

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM. S/A

Ambiente de Negociação: Cetip

Data de Vencimento: 05/08/2019

Nº: 05

Valor Nominal Total do Crédito: R\$ 10.425.618,32 (dez milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil, seiscentos e dezoito reais e trinta e dois centavos).

Locatário: BR PROPERTIES S/A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 15º andar, cj 1502, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.751/0001-49.

Imóvel: Galpão Logístico, localizado Rua José Luiz Mazalli, nº 480.

Nº da Matrícula: 68.723

Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, transferida para Comarca de Vinhedo.

Contrato: Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, firmado em 30/12/2009.

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

CCI Nº: 005

Série da CCI: BRP2

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM. S/A

Ambiente de Negociação: Cetip

Data de Vencimento: 05/08/2019

3.2.1. A Unilever



A Unilever é um grupo anglo-holandês, resultado da fusão, em 1929, de duas empresas que tinham nos óleos e gorduras vegetais as suas matérias-primas mais importantes: a inglesa Lever Brothers e a holandesa Margarine Unie.

Com a razão social S.A Irmãos Lever, a empresa iniciou suas atividades no Brasil naquele mesmo ano, comercializando o sabão Sunlight, importado da Inglaterra. Apenas um ano após sua fundação, a Irmãos Lever inaugurou sua primeira fábrica no Brasil, em Vila Anastácio (SP), e não parou mais de crescer. Diversificou sua produção, lançou produtos inovadores e passou a liderar mercados com marcas como Lux, Omo e Lever.

Em 1960, ao adquirir a Cia. Gessy Industrial, passou a adotar o nome Gessy Lever, que se transformou em referência de qualidade e pioneirismo para os brasileiros. Dez anos depois, decidiu entrar no mercado de alimentos, com o lançamento da Doriana – a primeira margarina cremosa do País. Neste segmento, obteve o mesmo sucesso que já tinha com os produtos de limpeza e, em 2000, já com marcas consolidadas como a Cica, adquiriu a Bestfoods – uma das maiores empresas de alimentos do mundo, que havia acabado de incorporar as operações da Arisco.

Nessa época, a Gessy Lever já havia adquirido também a Kibon, transação que aconteceu em 1997, ampliando sua área de atuação também para o segmento de sorvetes. Assim, a Gessy Lever passou a ser líder de mercado com marcas de produtos de limpeza, alimentos e sorvetes. Para fortalecer ainda mais sua presença no Brasil, em 2001, a então Gessy Lever decidiu adotar a identidade corporativa internacional, trocando seu nome e razão social para Unilever.

3.2.2. A Cedente e a BR Properties

A BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1.502, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.443.000/0001-30, é uma empresa controlada pela BR Properties S.A., conforme organograma abaixo.

A BR Properties S.A. é uma empresa constituída sob as leis brasileiras, possui registro de companhia aberta, desde 4 de janeiro de 2004, sob o n.º 19925 na CVM. É inscrita no CNPJ/MF sob nº 06.977.751/0001-49, e tem sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1.502. Foi constituída em 26 de maio de 2004, sob a denominação social de Itarema S.A., como resultado de uma cisão parcial da empresa Cabinda, que tinha por objeto social a participação em outras sociedades, como sócia ou acionista ou em consórcios, no País ou no exterior. Em 11 de dezembro de 2006 ocorreu a cisão parcial da Itarema, com a transferência de parcelas de seu patrimônio líquido para quatro novas sociedades, tendo sido mantido o mesmo objeto social para as quatro novas sociedades. A operação de cisão teve como objetivo a segmentação dos investimentos da Itarema, proporcionando maior eficiência operacional, sem a descontinuidade de suas atividades dela.

Em 22 de dezembro de 2006, ocorreu a alteração da denominação para BR Properties S.A., do objeto social e do Estatuto Social, além do ingresso de novos acionistas. O objeto social da companhia ficou assim estabelecido: (i) a compra, venda e incorporação de imóveis comerciais prontos ou a construir; (ii) a administração de imóveis próprios ou de terceiros; e (iii) o arrendamento, exploração comercial, locação e sub-locação de imóveis comerciais próprios ou de terceiros, incluindo imóveis comerciais construídos sob medida (*Built to Suit*). As atividades sociais deverão ser realizadas unicamente em imóveis comerciais,

frações de imóveis comerciais, terrenos ou em frações de terrenos, todos localizados no país, principalmente edifícios e andares comerciais e de escritórios, lojas de varejo e armazéns. É vedada de adquirir, participação, direta ou indireta, ou administrar shopping centers. As aquisições são feitas por meio das Controladas. Adicionalmente, exclusivamente para consecução do objeto social, pode deter ações ou quotas de sociedades ou associações ou fundo de investimentos imobiliários. Não é obrigada a deter qualquer ativo durante qualquer período de tempo, podendo vender os referidos ativos quando entender estar em conformidade com os seus interesses.

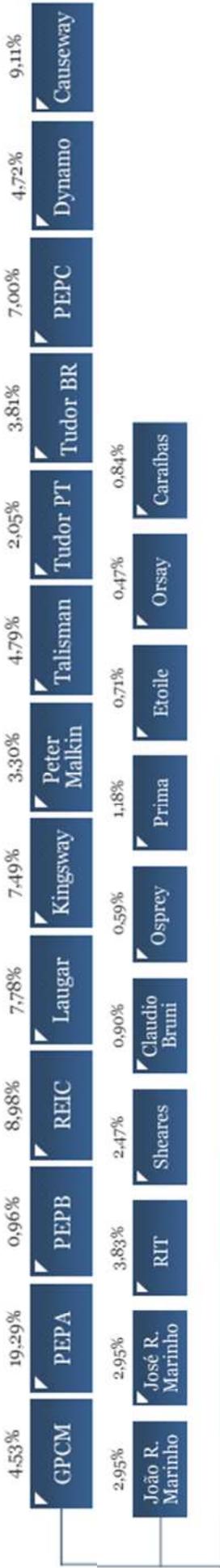
Resumo dos principais investimentos realizados pela empresa:

- Em 16 de abril de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR I, todos os andares do KPMG Tower;
- Em 25 de maio de 2007, adquiriu, por meio de nossa controlada BRPR II, todos os andares do Edifício Comercial Plaza Centenário;
- Em 29 de maio de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR II, o blocos 2,3,5 e 6 do Condomínio Panaméria Park;
- Em 17 de julho de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR III, finalizamos a aquisição de todos os andares do Edifício Glória;
- Em 31 de julho de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR I, finalizou a compra de um portfólio de imóveis comerciais contendo um prédio de escritório, o Edifício Visanet, quatro galpões industriais, uma loja de automóveis, a Autoshopping Piraporinha, bem como a compra das quotas da DVR V, proprietária dos imóveis Edifício Vetco e o Interfile;
- Em 2 de agosto de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR III, todos os andares do Edifício Generali São Paulo;
- Em 27 de agosto de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR III, dois andares do Edifício Bolsa RJ;
- Em 31 de agosto de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR IV, um portfólio completo, com os seguintes imóveis: Edifício Number One, Edifício Edifício Midas, Edifício Olympic Tower, Edifício Network Empresarial, Edifício Paulista Park, Edifício Isabella Plaza, Edifício Berrini, Flat George V, Joaquim Floriano, Edifício Paulista Plaza, Edifício Celebration e Edifício Athenas
- Em 3 de setembro de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR IX, todos os andares do Edifício Icomap;
- Em 12 de setembro de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR IV, todos os andares do Edifício Athenas;
- Em 28 de setembro de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR VII, todos os andares do Edifício Presidente Vargas e Edifício Avaya.
- Em 14 de novembro de 2007, adquiriu, por meio da controlada BRPR II, todos os andares do Edifício Henrique Schaumann.
- Em 3 de dezembro de 2007, firmou um Compromisso de Compra e Venda com o Fundo de Investimento Imobiliário Premier Realty, administrado pelo Banco Ourinvest S.A., pelo qual se comprometeu a comprar cinco imóveis comerciais localizados no Rio de Janeiro- RJ, Belo Horizonte-MG, Indaiatuba- SP e São José dos Pinhais-PR.
- Em 19 de dezembro de 2007, emitiu 87.278.150 novas ações ordinárias pelo preço de aproximadamente R\$ 3,093932, no montante total de R\$ 270.032.700,00.
- Em 17 de janeiro de 2008, adquiriu dois edifícios de escritórios na cidade de São Paulo, o Edifício Birmann 23 e o Edifício Santo Antônio, localizados na Rua Verbo Divino.
- Em 31 de janeiro de 2008, adquiriu o Edifício Egídio de Souza, localizado na Av. Alfredo Egídio de Souza Aranha na cidade de São Paulo, e o galpão industrial Araucária localizado no estado do Paraná.

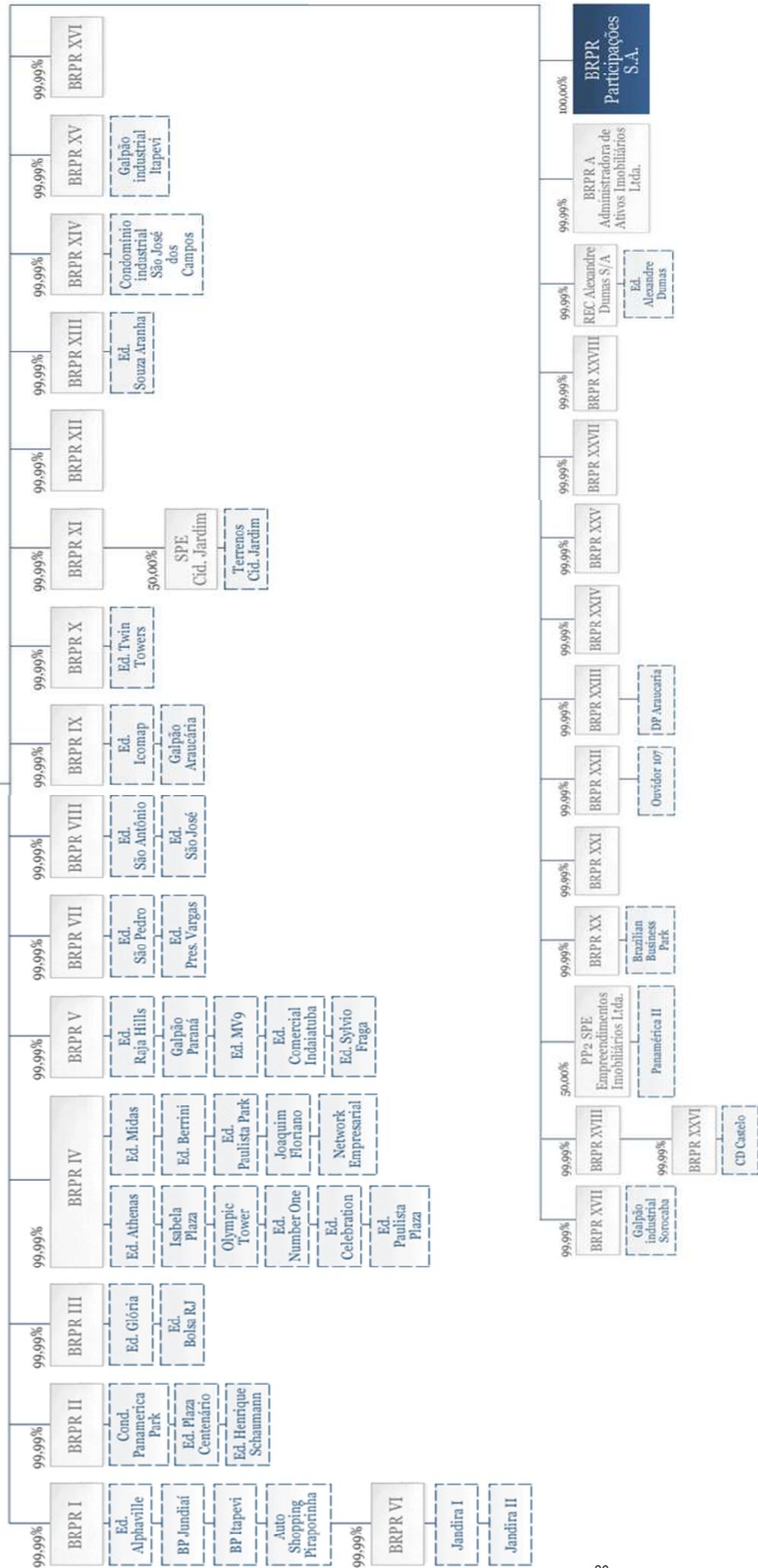
- Em 18 de fevereiro de 2008, adquiriu um complexo industrial, o Condomínio Industrial São José dos Campos, localizado da Rodovia Presidente Dutra, no Estado de São Paulo.
- Em 8 de maio de 2008, adquiriu o Galpão Industrial Itapevi, que atualmente está locado para a Trisoft.
- Em 4 de agosto de 2008, adquiriu o Galpão Industrial Sorocaba, localizado na cidade de Sorocaba/SP, e atualmente está locado para a Tectis.
- Em 11 de dezembro de 2008, adquiriu o Edifício Twin Towers, localizado na cidade de Belo Horizonte/MG, que atualmente está locado pra o Tribunal de Justiça de Minas Gerais.
- Em 30 de abril de 2009, vendeu o Edifício Comercial KPMG Tower, que foi adquirido pela empresa em 2007.
- Em 2 de outubro de 2009, adquiriu 100% das cotas da MGM Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda que é a proprietária de um imóvel comercial localizado na região de Itapevi. Este imóvel atualmente está locado para a Farma Logística.

3.2.2.1 Estrutura societária da BR Properties

A estrutura societária completa e demais informações da BR Properties encontra-se no site da empresa: [http://www.brpr.com.br/A_EMPRESA/ESTRUTURA SOCIEDADE](http://www.brpr.com.br/A_EMPRESA/ESTRUTURA_SOCIEDADE).



BRProperties



Dos Imóveis

Conforme o Laudo de Avaliação dos Imóveis, estes possuem as seguintes características:

Localização

O imóvel está localizado na Av. José Luis Mazzalli, nºs 450 e 480 – Bairro da Cruz Grande, do Rio Baixo e Santo Antonio, Louveira/SP (altura do Km 71 da rodovia Anhanguera). Dista cerca de 400 m do trevo da cidade na via Anhanguera e aproximadamente 70 km da capital e ainda 30 km da cidade de Campinas. No bairro onde está localizado o imóvel predomina a ocupação mista industrial e de armazenagem em diversos galpões médios e grandes, padrão médio. Conta com infraestrutura urbana oferecida pela cidade: água, esgoto, energia elétrica, telefonia e asfalto. Tem entrada pelo trevo na rodovia Anhanguera que dá acesso a cidade de Louveira. Localizada na periferia de Louveira na divisa com Jundiaí, a região tem grandes áreas para expansão no segmento de logística e armazenagem, atualmente principal atividade.

Descrição dos Imóveis

Dois galpões comerciais com área total de 144.336,94 m² ocupando diversas glebas de terreno com área total de 321.463,83 m², sendo 269.892,15 m² em área contígua com frente para a av. José Luiz Mazzalli e Estrada da Cruz Grande e outra com 51.571,68 m² para uma Estrada Municipal.

3.3 Informações estatísticas sobre inadimplimentos, perdas ou pré-pagamento de créditos de mesma natureza

As informações constantes do quadro abaixo decorrem da análise das Carteiras de Créditos adquiridas e geridas pela Securitizadora.

Características	2006	2007	2008	2009
Quantidade de Emissões	0	3	8	9
Volume das Emissões ³	0	165	265	294
Inadimplência	0%	0%	0%	0%
Pré-pagamento	0%	0%	0%	0%
Perdas	0%	0%	0%	0%

Metodologia:

Volume R\$: Volume inicial dos CRIs corrigido mensalmente pelo índice dos Contratos

% Inadimplência: Porcentagem de Inadimplência em relação aos CRIs

% Pré-pagamento: Porcentagem de Pré-pagamentos em relação aos CRIs

% Retomadas: Porcentagem de retomadas em relação aos CRIs

% Perdas: Porcentagem de perdas contabilizadas pelas carteiras.

A forma de cálculo da inadimplência é feita através saldo devedor do mutuário em atraso em relação ao saldo do CRIs atualizados. Já a de Pré-pagamentos é o número de créditos em que ocorreu o pré-pagamento em relação à quantidade de créditos que fizeram o lastro dos CRIs na data de emissão. A porcentagem de imóveis retomados foi realizada da seguinte forma: o número total de créditos retomados sobre o total inicial de créditos dos CRIs. As perdas contabilizadas foram calculadas considerando-se o

³ Valores de Emissão dos CRI em R\$ milhões

somatório das perdas realizadas dos imóveis retomados, sobre o saldo devedor total das carteiras, tomando-se por base os meses de abril de cada ano.

Análise dos Eventos de Inadimplência, Perdas e Pré-Pagamentos no Fluxo de Caixa dos CRIs:

O fluxo de caixa dos CRIs e seu conseqüente pagamento está diretamente associado ao pagamento dos Créditos Imobiliários, desta forma a ocorrência de eventos de Inadimplência, Pré-pagamentos e Perdas decorrentes do processo de retomada do imóvel, alteram o cronograma de pagamento dos CRIs e conseqüentemente afetam a sua remuneração.

A Securitizadora verificou com base nas emissões já liquidadas, que a perda efetiva da carteira está coberta pela reserva de 1% do valor de emissão, destinado a eventuais perdas decorrentes da retomada e revenda dos Imóveis, motivo este que já foi considerado esta perda quando da emissão dos CRIs.

Sob o ponto de vista da Inadimplência, a Securitizadora verificou com base nas Emissões passadas que 7% é o limite para que a Inadimplência afete o pagamento dos CRIs, sendo este o índice utilizado para gerar a alteração da forma de pagamento quando a emissão possui CRIs subordinados. Desta forma, verifica-se pelo quadro acima que a Inadimplência média dos últimos 3 anos dos Créditos é de 4,56% (média anual), o que não impacta o fluxo de caixa dos CRIs, pois neste nível de índice, o sucesso na recuperação dos atrasos de meses anteriores mostra-se suficiente para não interferir no fluxo de caixa dos CRIs.

Nos casos de Pré-Pagamentos, verifica-se que em média 8,66% dos Créditos antecipam parcialmente ou integralmente o seu financiamento, o que impacta diretamente o *duration*⁴ dos CRIs, alterando a expectativa de remuneração dos papéis, uma vez que o Investidor espera receber os juros que é auferido no tempo. Com base nas Emissões já efetuadas pela Securitizadora, demonstra-se abaixo o impacto do pré-pagamento no *duration* do papel, valendo ressaltar que estes dados podem variar de conformidade com a qualidade dos Créditos e das condições mercadológicas.

Ano de Emissão	Duration na data de Emissão	Duration em Dez/07
2004	26 meses	23 meses
2005	33 meses	31 meses
2006	26 meses	25 meses
2007	33 meses	32 meses

3.4. Modificações dos Créditos Imobiliários

A Securitizadora poderá promover alterações nos Contratos, e conseqüentemente nas CCI(s) que lastreiam os CRIs, em virtude de (i) transferências ou sub-rogações, (ii) renegociações, (iii) termos aditivos, (iv) acordos, ou (v) alteração do índice de correção monetária, prazo de financiamento, taxa de juros, caso venha a ocorrer devendo informar tais Modificações ao Agente Fiduciário.

⁴ *Duration*: representa uma média ponderada do tempo em que se espera receber os juros e principal de uma operação.

4. INFORMAÇÕES SOBRE A OPERAÇÃO DE SECURITIZAÇÃO

4.1. Identificação de administradores, consultores e auditores

Securizadora: Brazilian Securities Companhia de Securitização

At. Sr. Fernando Pinilha Cruz
Avenida Paulista, 1728 – 7º andar
Cerqueira César – São Paulo – SP
CEP: 01310-919
Tel.: (11) 4081-4477
Fax: (11) 4081-4652
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br
www.bfre.com.br

Agente Fiduciário: Oliveira Trust DTVM S.A.

At. Sr. José Alexandre de Costa Freitas
Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205
Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ
CEP: 22640-100
Tel.: (21) 2493-7003
Fax: (21) 2493-4746
E-mail: agente@oliveiratrust.com.br
www.oliveiratrust.com.br

CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos

Avenida República do Chile, 230 – 11º andar
Rio de Janeiro, RJ
Rua Líbero Badaró, nº 425, 24º andar.
São Paulo – SP – Departamento: Valores Mobiliários
www.CETIP.com.br

Comissão de Valores Mobiliários - CVM

Rua Sete de Setembro, 111 -2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º Andares
CEP - 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (21) 3233-8686
www.cvm.gov.br

Auditores da Companhia:

Exercícios referentes aos anos de 2008 e 2009 foram auditados pela:

Moore Stephens Lima Lucchesi Auditores Independentes

Auditor: Carlos Atushi Nakamuta
Rua La Place, 96 – 10º andar - Brooklin
CEP: 04622-000 - São Paulo - SP
Telefone: 55.11.5561-2230
Fax: 55.11.5511-6007
www.msbrasil.com.br

E os exercícios sociais de 2005, 2006 e 2007 foram auditados pela:

PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes.

Auditor: João Manoel dos Santos – CRC 1RJ054092/0 o “s” SP
Av Francisco Matarazzo, 1400 – Torre Torino
Caixa Postal – 61005
Cep: 05001-903 – São Paulo – SP

Telefone: 55.11.3674-2000
www.pwc.com.br

Empresa Administradora:

Brazilian Securities Companhia de Securitização
At. Sr. Fernando Pinilha Cruz
Avenida Paulista, 1.728 – 7º andar.
Cerqueira César – São Paulo – SP - CEP: 01310-919
Tel.: (11) 4081-4477
Fax: (11) 4081-4652
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br
www.bfre.com.br

Instituição Custodiante:

Oliveira Trust DTVM S.A.
Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205
Barra da Tijuca - Rio de Janeiro – RJ
CEP: 22640-100
Tel.: (21) 2493-7003
Fax: (21) 2493-4746
www.oliveiratrust.com.br

Empresa de Escrituração dos CRIs:

Banco Bradesco S.A.
At. Sr. José Donizetti de Oliveira
Avenida Yara, s/n
Cidade de Deus - Osasco – SP
CEP: 06029-900
www.bradesco.com.br

4.2. Procedimentos de Cobrança e Pagamentos dos Créditos

Caberá à Securitizadora a cobrança dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos Imobiliários. Os serviços a serem desenvolvidos pela Securitizadora na administração dos Créditos Imobiliários compreendem:

Cobrança: Emissão e encaminhamento das informações à rede bancária nacional para o processamento dos boletos de pagamento relativos às prestações semestrais devidas pelo Locatário em razão do Contrato Imobiliário, com base nas condições efetivamente contratadas, bem como o acompanhamento das respectivas baixas.

O pagamento referido neste item será efetuado pelo(s) locatário(s) através da rede bancária nacional diretamente na Conta da Emissão, de titularidade da Securitizadora, ficando esta responsável pelo pagamento aos Investidores.

Relatórios: Elaboração e envio ao Agente Fiduciário de relatórios anuais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento do Crédito Imobiliário sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos, volume de inadimplência e saldo devedor.

Alterações Contratuais: Cadastramento de eventuais alterações dos Contratos Imobiliários, decorrentes de transferências ou sub-rogações, renegociações, termos aditivos, acordos, ou alterações na legislação própria do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário.

Qualquer alteração nos termos e condições dos Contratos Imobiliários, deverão contar com a expressa anuência da Securitizadora dando esta, posteriormente, ciência ao Agente Fiduciário.

Guarda e Manutenção da Documentação: Guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle em decorrência da administração do Crédito Imobiliário.

4.3. Procedimentos da Securitizadora em relação à inadimplência dos créditos imobiliários

Cobrança do Crédito Imobiliário em Curso Anormal: Caso verifique-se a falta de pagamento de qualquer das parcelas devidas no Contrato Imobiliário a Securitizadora, adotará os seguintes procedimentos:

- D+01: Verificada a falta de pagamento da parcela, a Securitizadora telefonará ao locatário para verificar o motivo do atraso e solicitar que o pagamento seja efetuado em até D+01 e também notificará à Coobrigada do atraso ocorrido;
- D+02: Persistindo a inadimplência, a Securitizadora poderá requerer da Coobrigada o pagamento da parcela devida;
- D+30: Persistindo o inadimplemento. A Securitizadora poderá executar qualquer das garantias vinculadas a este Termo, inclusive a hipoteca dos Imóveis, na forma estabelecida no Instrumento Particular de Constituição de Hipoteca.

4.4. Critérios de substituição de Prestadores de Serviço

a. Agente Fiduciário

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

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

2 - A assembléia dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Emissora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRIs emitidos e subscritos;

3 - Aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRIs, em assembléia de Investidores, especialmente convocada para esse fim;

4 - A substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no art. 4º da Instrução CVM 28/1983;

5 - A substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização, cabendo à Emissora providenciar as correspondentes averbações e registros;

6 - O Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data do registro do Termo de Securitização na CVM, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRIs;

7 - O Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante no contrato, fixada para o Agente Fiduciário substituído;

8 - O Agente Fiduciário substituído deverá comunicar imediatamente a substituição aos Investidores, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como por carta com aviso de recebimento a cada detentor de CRIs, às expensas da Emissora.

A publicação descrita na alínea “8” acima será efetuada no jornal “O Dia – SP”, podendo a Emissora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos Investidores, alterar referido veículo.

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

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

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

b. Auditores Independentes

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 308 de 14 de maio de 1999, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a cinco anos consecutivos e ainda, exigindo-se um intervalo mínimo de três anos para a sua recontração. Assim sendo, a Securitizadora tem por obrigatoriedade trocar o auditor independente a cada período de cinco anos.

c. Instituição Custodiante

A Instituição Custodiante poderá ser substituída nos casos de: (i) rescisão contratual determinada pela Securitizadora caso os serviços não sejam prestados de forma satisfatória; (ii) renúncia da Instituição Custodiante ao desempenho de suas funções nos termos previstos em Lei, e; (iii) comum acordo entre as partes.

Nestes casos, a contratação de uma nova instituição custodiante deverá ser feita com anuência dos investidores.

d. Banco Escriturador

O Banco Bradesco poderá ser substituído nos seguintes casos: (i) se o Banco falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada a autorização do Banco para execução dos serviços contratados; (iii) se a Securitizadora suspender suas atividades por qualquer período de tempo igual ou superior a 30 (trinta) dias, e; (iv) de comum acordo entre as partes.

Neste caso, a contratação de um novo banco escriturador deverá ser feita com anuência do Agente Fiduciário e dos Investidores.

e. CETIP

A CETIP poderá ser substituída por outra câmara de liquidação e custódia, por exemplo a CBLC, nos seguintes casos: (i) se a CETIP falir, requerer recuperação judicial ou iniciar procedimentos de recuperação extrajudicial, tiver sua falência, intervenção ou liquidação requerida; (ii) se for cassada sua autorização para execução dos serviços contratados; (iii) a pedido dos Investidores.

4.5. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos com a distribuição dos CRIs serão utilizados para pagamento do preço da cessão dos Créditos Imobiliários.

4.6. Classificação de Risco

Os CRIs objeto desta Emissão não serão objeto de análise por Agência de *Rating* no momento da emissão. A qualquer tempo poderá ser requerida pelos Investidores a classificação de risco, que será contratada pela Securitizadora da seguinte forma: Uma análise inicial e/ou outras a cada 12 (doze) meses durante o prazo dos CRIs, Securitizadora, cujo relatório será disponibilizado no website da Securitizadora.

Caso os Investidores solicitem que a emissão em questão seja analisada por outra agência de risco, ou em forma e periodicidade diferente este custo adicional deverá ser arcado pelos Investidores.

4.7. Declarações

Declarações da Emissora

A Emissora declara, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400/03 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414/04, exclusivamente para os fins do processo de registro da Emissão e da Oferta na CVM, através do Sr. Fernando Pinilha Cruz, Diretor de Relações com Investidores, signatário da declaração anexa a este Prospecto que:

- a) o Anúncio de Distribuição e Encerramento, e o presente Prospecto contêm, nas datas da publicação, as informações relevantes a respeito dos CRIs da Emissora, de suas atividades, de sua situação econômico-financeira e dos riscos inerentes às suas atividades e outras informações relevantes, as quais são verdadeiras, precisas, consistentes, corretas e suficientes, para permitir aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta;
- b) o presente Prospecto foi preparado de acordo com os normativos em vigor; e
- c) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e concorrencial e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho da Companhia. Os potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

Declaração do Agente Fiduciário

Declaração do Agente Fiduciário sobre (i) a regularidade da constituição do regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, conforme artigo 12, IX, da Instrução CVM 28/83, e (ii) a legalidade e ausência de vícios na Emissão, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Prospecto, conforme item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414/04.

O Agente Fiduciário declara, nos termos do artigo 12, IX, da Instrução CVM 28/83 e do item 15 do Anexo III à Instrução CVM 414/04, exclusivamente para os fins do processo de registro da Emissão e da Oferta na CVM, que: (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização e neste Prospecto são verdadeiras, consistentes corretas e suficientes, de modo a permitir aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) as Garantias foram regularmente constituídos, observada a manutenção de sua eficiência e exequibilidade, com base nas informações, relativas ao 3º trimestre do

exercício de 2007, divulgadas pela Comissão de Valores Mobiliários; (iii) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no art. 10 da Instrução CVM 28/83.

4.8. Relacionamentos Societários, Negociais e Parcerias Comerciais entre os Participantes da Operação

4.8.1 Relacionamentos societários

No âmbito da operação, apenas existe relacionamento societário entre as empresas BR Properties e BRPR XVI, que integram o mesmo conglomerado econômico-financeiro controlado pela BR Properties, bem como entre as empresas Unilever Brasil Ltda. e Unilever Brasil Higiene Pessoal e Limpeza Ltda. também integrantes do mesmo grupo sócio-econômico.

4.8.2 Relacionamentos negociais

Os relacionamentos verificados entre as empresas são estritamente comerciais, e contratados em condições normais de mercado. A BRPR XVI e a BR Properties podem ceder créditos tanto para a Brazilian Securities como para empresas do mesmo grupo econômico que integra a Emissora, que também possuem dentre os seus objetos sociais, a atividade de aquisição de créditos imobiliários.

4.8.3 Relacionamentos decorrentes de parcerias comerciais

Após pesquisa realizada pela Securitizadora, junto às empresas envolvidas na operação não foi constatado nenhum relacionamento relevante decorrentes de parcerias comerciais entre as partes.

4.8.3.1 Detalhamento dos relacionamentos existentes entre os participantes da oferta

- 1) Relacionamentos BR Properties: Em dezembro de 2007, a Securitizadora emitiu CRIs da série 2.007-79 de aproximadamente 102 milhões, tendo por lastro compromissos de compra e venda de imóveis comerciais tendo como devedor a BRPR V e fiadora BR Properties, empresas do mesmo grupo da Cedente. E em dezembro de 2009, a Securitizadora e a BRPR X firmaram o Instrumento Particular de Cessão de Créditos mediante o qual foram cedidos 02 (dois) contratos de locação que fazem lastro a 133ª Série de CRIs da Securitizadora, no montante de 39,9 milhões de reais. Além do relacionamento referente à cessão dos créditos, a Securitizadora não mantém com as empresas da BR Properties nenhum outro relacionamento comercial, inclusive que possa ser considerado relevante para o âmbito da oferta, nem possuem qualquer relação societária com quaisquer outras partes integrantes da oferta.
- 2) Relacionamentos Oliveira Trust (Agente Fiduciário e Instituição Custodiante): A Oliveira Trust, na qualidade de Agente Fiduciário e Instituição Custodiante possui com a Securitizadora relacionamento exclusivamente para a respectiva prestação de serviços, regidas pelos Contratos de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário, datado de 5/12/2000, com vigência até a integral liquidação dos CRIs, e do Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédulas de Crédito Imobiliário, firmado em 01 de abril de 2007, que se encontra registrado sob o nº 01155673 no 5º Cartório de Título e Notas de São Paulo. Atualmente, a Oliveira Trust DTVM figura como Agente Fiduciário em 252 operações⁵ no mercado, sendo destas 104 séries de CRIs da Securitizadora. Em 2008 comparece como Agente Fiduciário de 24 séries no montante de R\$ 858 milhões, com custo médio por série de R\$ 5.200,00 por semestre. A Securitizadora e a Oliveira Trust não possuem exclusividade na prestação dos serviços. A Securitizadora se utiliza de serviços de outras empresas, bem como a Oliveira Trust presta serviços ao mercado e, inclusive, também para algumas empresas de nosso grupo. Não existe relacionamento societário entre a Securitizadora e a Oliveira Trust. A Oliveira Trust presta serviço de agente registrador e custodiante de CCIs para as empresas da BR Properties.

⁵ Informação prestada pela empresa.

- 3) Relacionamentos CETIP: A Securitizadora e a CETIP se relacionam estritamente no âmbito da prestação de serviços de custódia e negociação de títulos (CRIs e CCI's), não possuindo nenhum relacionamento além deste. A prestação destes serviços é regrada e precificada de acordo com as normas estabelecidas pela Cetip, sendo elas de acesso público através do site www.cetip.com.br. Até o ano de 2008 a CETIP custodiou 94 séries da companhia. A Securitizadora também utiliza serviços da CBLC como câmara de liquidação. Com a CBLC a Securitizadora custodiou cerca de 10 séries da companhia.

5. FATORES DE RISCO

O investimento em CRIs envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial adquirente dos CRIs. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentações específicas, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, à Cedente, aos Imóveis, aos locatários dos créditos que lastreiam esta Emissão e aos próprios CRIs. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste prospecto e no Termo antes de tomar uma decisão de investimento.

5.1. Fatores Relativos ao Ambiente Macroeconômico

Inflação

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

Em 1994, foi implementado o plano de estabilização (Real) que teve sucesso na redução da inflação. Desde então, no entanto, por diversas razões, (crises nos mercados financeiros internacionais, mudanças da política cambial, eleições presidenciais, etc.) ocorreram novos “repiques” inflacionários. Por exemplo, a inflação apurada pela variação do IGP-M nos últimos anos vem apresentando oscilações, em 2005 foram de 1,20%, 2006 ficou em 3,83%, já em 2007 passou para 7,75% e no ano 2008 subiu para 9,81%, o que representa a maior taxa desde 2004, quando o índice subiu 12,41%. A elevação da inflação poderá reduzir a taxa de crescimento da economia, causando, inclusive, recessão no país, ocasionando desemprego e eventualmente elevando a taxa de inadimplência.

Política Monetária

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

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderá entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital se eleva, os investimentos se retraem e assim, via de regra, eleva o desemprego e aumenta os índices de inadimplência.

Ambiente Macroeconômico Internacional

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

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

Assim, em consequência dos problemas econômicos em vários países de mercados emergentes em anos recentes (como por exemplo, a crise imobiliária nos EUA em 2008), os investidores estão mais cautelosos e prudentes em examinar seus investimentos e causam uma retração dos investimentos.

Essas crises podem produzir uma evasão de dólares norte-americanos do Brasil, fazendo com que as companhias brasileiras enfrentassem custos mais altos para captação de recursos, tanto nacionalmente como no exterior, impedindo o acesso ao mercado de capitais internacional. Desta forma, é importante ressaltar que eventuais crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro e ocasionarem uma redução ou falta de liquidez para os CRIs da presente emissão.

5.2. Fator Relativo ao Setor de Securitização Imobiliária e a Securitizadora

Recente Desenvolvimento da Securitização Imobiliária

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514, que criou os CRIs, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de CRI nos últimos 3 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Cedente e da Emissora.

Patrimônio de Afetação (MP 2.158-35)

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

Apesar de a Securitizadora ter instituído regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, por meio do Termo de Securitização, e ter por propósito específico a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a Securitizadora, eventualmente venha a ter, poderão concorrer com os titulares dos CRIs sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRIs após o pagamento das obrigações da Securitizadora, com relação às despesas envolvidas na Emissão.

Riscos decorrentes da Emissora

A Companhia Securitizadora, opera no mercado desde 2000, a sua atuação como Securitizadora das emissões de CRIs depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM, e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à Companhia Aberta, sua licença poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas Emissões de CRIs.

5.3. Fatores Relacionados aos Créditos Imobiliários e aos devedores

Inadimplência dos Locatários

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRIs depende do pagamento pelos Locatários dos Créditos Imobiliários representados pela CCI. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra o devedor, correspondentes aos saldos dos Contratos de Locação, que compreendem atualização monetária e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como, os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares dos CRIs, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRIs dos montantes devidos, conforme previsto neste Termo de Securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos Contratos de Locação, em tempo hábil para o pagamento dos valores

devidos aos detentores dos CRIs. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Locatários poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização.

Risco de Revisão do Aluguel ou Modificação nos Contratos de Locação

Nos termos da Lei do inquilinato, a cada três anos os locatários poderão pleitear a revisão judicial do valor do aluguel para adequá-lo ao valor de mercado. Caso os aluguéis tenham seus valores revisados de maneira que sejam diminuídos, haverá uma redução do fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, o que poderá afetar, total ou parcialmente, a capacidade de pagamento das obrigações sob os CRIs.

Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários

Conforme estabelecido no Contrato de Cessão, a Cedente tem a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários. Nesta hipótese, não haverá o a realização do Crédito Imobiliário, o que poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRIs, bem como diminuir a rentabilidade futura esperada pelos Investidores.

Desvalorização do valor de mercado dos Imóveis

Os imóveis podem ter valores de mercado valorizados ou desvalorizados em função da alteração da infra-estrutura da vizinhança, como por exemplo a construção de metrô, shoppings center, que podem valorizar o bairro, mas também pode ocorrer a instalação uma favela ou comércios que desvalorizem igualmente a vizinhança. Na situação de desvalorização do imóvel, no caso de retomada deste, o valor a ser recuperado na revenda do imóvel para pagamentos dos CRIs poderá ser inferior a dívida, de forma a faltar recursos para pagamento dos CRIs.

O Risco de Crédito dos locatários pode afetar adversamente os CRI

Uma vez que a renda locatícia proveniente da exploração do Imóvel constitui a única fonte de recursos para o pagamento dos CRIs, existe a possibilidade dos locatários deixar de arcar com as obrigações assumidas nos Contratos de Locação, em decorrência de fatores internos e/ou externos à elas, o que poderá afetar o fluxo de pagamentos dos CRIs.

5.4. Fatores relativos aos CRIs

Riscos Decorrentes da Destruição dos Imóveis

Caso um dos imóveis seja objeto de algum tipo de catástrofe como incêndio, alagamento, ou outro fator que constitua impedimento às Locatárias de exercer suas atividades, apesar da existência dos seguros que efetuam a cobertura para esses riscos, temporariamente até que o imóvel esteja em condições para o(s) Locatário(s) exercerem suas atividades, as rendas dos aluguéis podem ser prejudicadas e conseqüentemente afetar o fluxo de pagamento dos aluguéis e conseqüentemente o pagamento dos CRIs.

Risco do resgate antecipado dos CRIs

Caso ocorra qualquer eventos que possa levar ao resgate antecipado dos CRIs, como por exemplo uma desapropriação do imóvel, a Securitizadora promoverá o resgate antecipado dos CRIs, conforme a disponibilidade de recursos financeiros. Assim, os Investidores poderão sofrer perdas financeiras no que tange a não realização do investimento realizado (retorno do investimento), bem como os Investidores poderão incorrer numa dificuldade de re-investimento dos recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRIs.

Risco da não Divulgação dos Demonstrativos Financeiros do Cedente e dos Locatários

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

Risco da situação patrimonial e financeira dos originadores coobrigados

Uma vez que a cedente está coobrigada por força do Contrato de Cessão a recomprar os Créditos Imobiliários, os CRIs incorrem no risco de crédito da situação patrimonial e financeira da Cedente, já que, existe a possibilidade da Cedente deixar de arcar com as obrigações assumidas, em decorrência de fatores internos e/ou externos aos seus negócios. Ou seja, o coobrigado está exposto aos riscos inerentes às suas operações, e a não consecução de seu objeto social pode afetar negativamente a sua capacidade de honrar a recompra dos Créditos.

Riscos relativos a eventuais restrições de natureza legal ou regulatória que possam afetar adversamente a validade da constituição e da cessão dos direitos creditórios, bem como o conjunto dos CRIs e os fluxos de caixa gerados.

Não obstante os imóveis relacionados aos créditos imobiliários tenham sido objeto de diligências jurídica por ocasião de sua contratação, ao longo do pagamento da dívida poderão ocorrer eventos relacionados aos imóveis, tais como a edição de novas leis, portarias ou regulamentos, que acarretem a limitação de utilização do uso do imóvel, alteração das regras de zoneamento ou, ainda, que a área onde se engastam os imóveis seja declarada de utilidade pública; seja objeto de tombamento ou mesmo desapropriadas, sendo que todos estes eventos poderão afetar adversamente o crédito objeto da cessão, e assim poderão vir a prejudicar a capacidade de pagamento dos CRIs.

Alterações da Legislação Tributária

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

Baixa Liquidez dos CRIs no Mercado Secundário

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

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

Liquidação Financeira com base no Registro Provisório concedido pela CVM

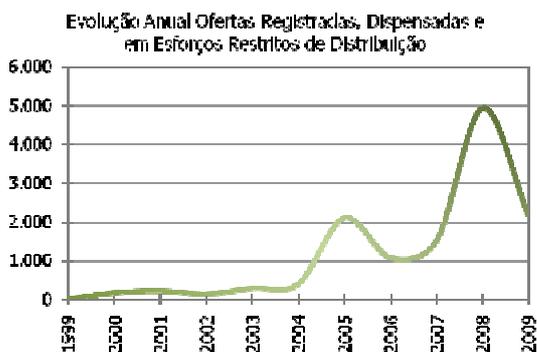
A Emissora poderá liquidar financeiramente a Emissão, desde que com a anuência dos investidores, com base no registro provisório dos CRIs concedido pela CVM. Caso o registro definitivo não seja concedido por essa autarquia, a Emissora deverá resgatar antecipadamente os CRIs. Caso os valores decorrentes da negociação dos CRIs tenham sido utilizados pela Emissora para outros fins não haverá disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRIs.

6. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A securitização de recebíveis imobiliários no Brasil tem se desenvolvido com extrema rapidez nos últimos anos.

Esse crescimento pode ser explicado pela necessidade de financiamento do setor imobiliário, aliado ao fato de tratar-se de uma opção atrativa de investimento. Os gráficos a seguir demonstram o mencionado crescimento, indicando o número de emissões públicas e volumes de 1999 até 30/10/2009.

Crescimento do Mercado de Securitização (R\$ mil):



Fonte: CVM e Associação Nacional dos Bancos de Investimento (ANBID)

Volume de CRIs por Securitizadoras de 1999 a 2009:



Fonte: CVM e Associação Nacional dos Bancos de Investimento (ANBID)

Histórico

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas.

Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como “a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor”.

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações com recebíveis comerciais de emissões públicas de endividamento.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Na década de 90, com as privatizações e a desestatização da economia, aliados a uma maior solidez na regulamentação, a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficaram mais voláteis com a velocidade e a complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária a realização de uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais que

passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos. Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias utilizaram-se da securitização como parte de sua estratégia de financiamento. A Lei 9514/97 fixou pela primeira vez no Brasil as regras e características de uma operação de securitização.

Securitização de Créditos Imobiliários

Nos termos da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário 9.514/97, securitização de créditos imobiliários é “a operação pela qual os créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante termo de securitização de créditos, lavrado por uma companhia securitizadora”.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação que atende, fundamentalmente, do ponto de vista do originador do crédito imobiliário, ao objetivo de obtenção de uma fonte alternativa de recursos, podendo oferecer vantagens mediante a redução da taxa de juros na tomada de empréstimos no mercado financeiro, e gerando fluxo de caixa.

Companhia Securitizadora

A securitização é efetuada por meio de companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras, constituídas sob a forma de sociedades por ações, que têm como objeto a aquisição e securitização dos créditos e a emissão e colocação dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado.

Regime Fiduciário

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário nº 9.514/97 contemplou a faculdade de adotar-se um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado regime fiduciário.

O regime fiduciário é uma espécie de garantia que consiste na formação, pelo termo de securitização, de patrimônio separado, o qual: (i) não está sujeito a qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora por mais privilegiados que sejam, mesmo em caso de insolvência, excetuando-se o disposto na MP 2158-35, como mencionado no item Fatores de Risco deste Prospecto; (ii) não pode ser objeto de garantia de operações da companhia securitizadora; e (iii) é destinado exclusivamente ao pagamento dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários. Em decorrência da afetação desse patrimônio, os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários são beneficiados na medida em que o risco de crédito do pagamento será, em regra, o risco dos devedores dos recebíveis imobiliários, e não o da companhia securitizadora.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

O regime fiduciário é instituído por meio da declaração unilateral da companhia securitizadora no respectivo termo de securitização.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

O certificado de recebíveis imobiliário é um título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que de um lado, compatibiliza-se com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando

vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade própria do mercado de valores mobiliários e a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

É considerado um valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, característica que lhe foi conferida pela Resolução nº 2.517, de 29 de junho de 1998 do Conselho Monetário Nacional.

Somente podem ser emitidos por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de CRI era regulada pela Instrução CVM nº 284, de 24 de julho de 1998, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM nº 284, somente era possível a distribuição de CRI cujo valor nominal fosse igual ou superior a R\$300.000,00.

Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM nº 414, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para os CRIs. A Instrução CVM nº 414 revogou a Instrução CVM nº 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. De acordo com a Instrução CVM nº 414, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

Dentre as disposições da Instrução CVM nº 414, com alterações dispostas na Instrução CVM 429 e 443 acerca da oferta pública, destacam-se as seguintes:

- » nas distribuições de certificados de recebíveis imobiliários com valor nominal unitário inferior a R\$300.000,00, exige a instrução que os créditos que lastreiam a emissão (a) estejam sob regime fiduciário; (b) sejam originados de imóveis com “Habite-se” concedido pelo órgão administrativo competente e, além disso, deve ser respeitado o limite máximo de 0,5% dos créditos por devedor;
- » se os créditos lastro dos certificados de recebíveis imobiliários forem decorrentes da aquisição ou promessa de aquisição de unidade imobiliária vinculadas às incorporações objeto de financiamento, para que seja concedido o registro deverá ser comprovada a constituição de patrimônio de afetação a que faz referência a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- » é facultada a obtenção do registro provisório para a distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários se o seu valor nominal unitário for igual ou superior a R\$300.000,00. Porém, caso o pedido de registro definitivo não seja formulado até o 30º dia do mês subsequente ao da concessão do registro provisório, este último será automaticamente cancelado;
- » o registro definitivo será cancelado se a companhia não proceder à formalização do termo de securitização ou não prestar garantia aos detentores dos certificados de recebíveis imobiliários, nos termos do artigo 7º, §5º da Instrução CVM nº 414; e
- » é facultado o desdobramento dos certificados de recebíveis imobiliários 18 meses após a data do encerramento da oferta, de modo que o valor nominal unitário do certificado de recebível imobiliário passe a ser inferior a R\$ 300.000,00, desde que observados os requisitos da Instrução CVM nº 414 e 442.

Os créditos imobiliários que lastreiam a emissão de CRI deverão observar o limite máximo de 20% (vinte por cento), por devedor ou co-obrigado. O percentual de 20% poderá ser excedido quando o devedor ou o co-obrigado: (i) tenha registro de companhia aberta; (ii) seja instituição financeira ou equiparada; ou (iii) seja sociedade empresarial que tenha suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior à data de emissão do CRI elaboradas em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e auditadas por auditor independente registrado na CVM, ressalvado o disposto no § 4º deste artigo.

Poderão ser dispensada a apresentação das demonstrações financeiras os CRIs que: (i) sejam objeto de oferta pública de distribuição que tenha como público destinatário exclusivamente sociedades integrantes do mesmo grupo econômico, e seus respectivos administradores, sendo vedada a negociação dos CRIs

no mercado secundário; ou (ii) possuam valor unitário igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), e sejam objeto de oferta pública destinada à subscrição por não mais do que 20 (vinte) investidores.

A oferta pública de distribuição de CRI será realizada com observância do disposto na Instrução CVM nº 400/03, sendo dispensada a participação de instituição intermediária nas ofertas públicas de distribuição de CRI para captação de importância não superior a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de Reais), ou que atendam ao disposto nos incisos I ou II do § 4º do art. 5º da Instrução.”

Termo de Securitização de Créditos

A emissão dos certificados de recebíveis imobiliários é realizada por meio de termo de securitização de créditos, que vincula os respectivos créditos imobiliários à série de títulos emitidos pela securitizadora. O termo de securitização é firmado pela securitizadora e o Agente Fiduciário, e deverá conter todas as características dos créditos, incluindo a identificação do devedor, o valor nominal do certificado de recebível imobiliário, o imóvel a que os créditos estejam vinculados, espécie de garantia, se for o caso, dentre outras.

Para os créditos imobiliários que sejam objetos de regime fiduciário, e que forem representados por CCIs, o termo de securitização deverá ser custodiado em ambas as Instituições Custodiantes.

Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras

As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda Pessoa Jurídica – IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R\$240.000,00 no ano), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – CSLL (9%), Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS (0,65%) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS (4%), nos termos da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, art. 3º, §§ 5º a 9º, da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, art. 10, I, e da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003, art. 18.

Pelo disposto no artigo 3º, §8º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pelo artigo 2º da MP 2.158-35, as companhias securitizadoras podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de *spread*.

7. INFORMAÇÕES SOBRE A SECURITIZADORA

7.1. Informações Cadastrais da Securitizadora

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob nº 01875-9, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembléia Geral de Constituição realizada em 10/04/2000, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE n. 35.300.177.401, em sessão de 14/04/2000.

Diretor de Relações com Investidores

Fernando Pinilha Cruz
Telefone: 55.11.4081-4677
Fax: 55.11.4081-4652
E-mail: fernando.cruz@braziliansecurities.com.br
www.braziliansecurities.com.br

Auditores Independentes

O exercício de 2008 foi auditado pela:
Moore Stephens do Brasil S.A
Auditor: Carlos Atushi Nakamuta
Rua La Place, 96 – 10º andar - Brooklin
CEP: 04622-000 - São Paulo - SP
Telefone: 55.11.5561-2230
Fax: 55.11.5511-6007
www.msbrasil.com.br

Os exercícios sociais de 2005, 2006 e 2007 foram auditados pela:
PriceWaterHouseCoopers Auditores Independentes.
Auditor: João Manoel dos Santos – CRC 1RJ054092/0 o “s” SP
Av Francisco Matarazzo, 1400 – Torre Torino
Caixa Postal – 61005
CEP: 05001-903 – São Paulo – SP
Telefone: 55.11.3674-2000
www.pwc.com.br

Jornais nos quais Divulga Informações

As informações referentes à Securitizadora são divulgadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no DCI – Diário Comércio Indústria & Serviços.

Informações referentes a fatos e/ou atos de interesse aos detentores dos CRIs são publicados no Jornal O Dia São Paulo.

Web Site para informações aos Investidores

<http://www.bfre.com.br/braziliansecurities/default.asp>

7.2. Sumário da Securitizadora

Criada em 2000, com o objetivo de desenvolver o mercado brasileiro de securitização imobiliária, a Brazilian Securities é uma securitizadora independente.

Foi responsável por uma série de inovações, entre as quais se destaca a utilização da alienação fiduciária no segmento imobiliário, o mais moderno mecanismo de garantia nas operações do setor.

No mesmo ano (2000), firmou um acordo com o IIC – Inter-American Investment Corporation, braço financeiro do BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento, por meio do qual se previu a aquisição de CRI de emissão da Brazilian Securities. Em função do sucesso desta parceria, a partir de 2001 houve uma ampliação da linha visando o desenvolvimento deste segmento do mercado de capitais no Brasil.

Foi também a empresa que, primeiramente, aprovou junto à CVM – Comissão de Valores Imobiliários, o conceito de Séries Sênior e Júnior (subordinadas), hoje amplamente utilizado, inclusive em outros produtos, como os FIDC – Fundos de Investimentos em Direitos Creditórios.

É pioneira no registro e utilização de CCIs – Cédulas de Créditos Imobiliários como lastro para suas emissões de CRIs, instrumento que hoje é vastamente utilizado, em razão da sua agilidade e da redução de custos que traz às operações de securitização.

Ainda, a Brazilian Securities foi a primeira companhia no Brasil a obter a classificação AA1.BR, pela Moody's Investors Services, para suas emissões de CRIs.

No ano de 2005, efetuou a maior emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários no mercado brasileiro, no montante de R\$ 1 Bilhão. Até junho de 2009, o volume emitido de CRI pela Brazilian Securities foi de R\$ 2.942.937, totalizando 26,3% das emissões do mercado.

A Securitizadora é uma das empresas da holding Brazilian Finance & Real State, composta ainda pelas plataformas Brazilian Mortgages, BM Sua Casa, e Brazilian Capital todas concebidas para proporcionar ao mercado soluções financeiras que fomentem o setor imobiliário. Devido ao desempenho da plataforma, empresas internacionais têm interesse em investir nas empresas, diretamente tornando-se acionista ou indiretamente, fornecendo linhas de créditos que capitalizam o grupo para alavancar seus negócios.

Dentre as linhas de crédito hoje existentes, a Securitizadora possui linhas de crédito junto ao BID – Banco Interamericano de Desenvolvimento, que concedeu à Securitizadora uma linha de U\$ 75 milhões, por sete anos, para aquisição de novos créditos imobiliários e conseqüente emissão de CRIs.

Em conformidade com sua característica de empresa “gestora” de créditos imobiliários para o mercado financeiro e de capitais, via emissão de séries de certificados de recebíveis imobiliários, a Securitizadora possui um quadro bastante restrito de colaboradores. Suas principais atividades administrativas e financeiras são geridas por empresas terceirizadas, restringindo a seus colaboradores às atividades relacionadas com os créditos imobiliários e o controle do regime fiduciário associado a estes créditos.

A Securitizadora está em dia com todas as suas obrigações trabalhistas e previdenciárias. Atualmente, não existe qualquer processo judicial ou administrativo com objetivo de cobrar obrigações de natureza, trabalhista ou previdenciária em face da Securitizadora.

7.3. Administração da Securitizadora

De acordo com o Estatuto Social da Securitizadora e com a Lei das Sociedades por Ações, a Securitizadora conta atualmente com:

- (i) um Conselho de Administração composto por três conselheiros,
- (ii) uma Diretoria composta por cinco diretores, e
- (iii) um Comitê de Investimentos composto por três membros.

Não existe qualquer relação familiar entre quaisquer dos membros da administração da Securitizadora ou entre qualquer um destes e o acionista controlador da Securitizadora. Não há qualquer contrato ou obrigação relevante entre os administradores e a Securitizadora.

Alguns membros da Administração da Securitizadora exercem função similar em outras empresas da Plataforma.

7.3.1 Descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Securitizadora

Geral

Atualmente o capital social totalmente subscrito e integralizado da Securitizadora é de R\$ 100.228.651,54, representado por 45.845.987 (quarenta e cinco milhões, oitocentos e quarenta e cinco mil, novecentas e oitenta e sete) ações nominativas ordinárias. A tabela a seguir apresenta os acionistas da Securitizadora e de suas empresas controladoras.

Composição societária								
Empresas ligadas - Brazilian Finance								
Ourinvest Real Estate Holding S.A.			Capital Social			Subscrito: R\$ 147.584.000,00		
CNPJ: 07.951.440/0001-73 Av. Paulista, 1728 - 3º andar - São Paulo - SP - CEP 01310-919			Integralizado: R\$ 147.584.000,00					
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	% Ações ON	Qtde ações PN	% Ações PN	Qtde ações TOTAL	% Ações TOTAL	ENTRADA
Bruce Thomas Philips	022.191.688-16	-	0,000000%	570.565	1,706147%	570.565	0,836012%	28/08/08
David Assine	769.483.078-68	8.898.672	24,985638%	1.849.104	5,529333%	10.545.776	15,452049%	28/08/08
Fábio de Araujo Nogueira	010.403.038-03	-	0,000000%	13.949.980	40,516327%	13.949.980	20,000000%	08/08/08
George Meisel	637.834.808-91	21.763.754	62,527613%	3.152.122	9,425718%	24.915.876	38,507534%	08/08/08
Moise Politi	043.054.888-06	-	0,000000%	14.220.245	42,522474%	14.220.245	20,804012%	08/08/08
Rodolfo Schwatz	668.912.488-68	4.348.258	12,488849%	-	0,000000%	4.348.258	6,368293%	28/08/08
Total		34.808.684	100,000000%	33.441.718	100,000000%	68.248.400	100,000000%	
Brazilian Finance & Real Estate S.A.			Capital Social			Subscrito: (*) R\$ 422.249.715,44		
CNPJ: 02.762.113/0001-50 Av. Paulista, 1728 - 4º andar - São Paulo - SP - CEP 01310-919			Integralizado: R\$ 422.249.715,44					
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	% Ações ON	Qtde ações PN	% Ações PN	Qtde ações TOTAL	% Ações TOTAL	ENTRADA
Adam Navroz Jivan	232.577.888-80	1	0,000002%	-	-	1	0,000002%	02/04/2007
Bruce Thomas Philips	022.191.688-16	1	0,000002%	-	-	1	0,000002%	02/04/2007
Dinakar Singh	232.577.878-98	1	0,000002%	-	-	1	0,000002%	02/04/2007
Fábio de Araujo Nogueira	010.403.038-03	1	0,000002%	-	-	1	0,000002%	02/04/2007
George Meisel	637.834.808-91	1	0,000002%	-	-	1	0,000002%	02/04/2007
Moise Politi	043.054.888-06	1	0,000002%	-	-	1	0,000002%	02/04/2007
Ourinvest Real Estate Holding S.A.	07.951.440/0001-73	209.022.491	50,4999990%	-	-	209.022.491	50,4999990%	02/04/2007
TPG-Axon BPRE Holding, LLC	09.354.002/0001-04	204.853.434	49,4999989%	-	-	204.853.434	49,4999989%	28/08/2007
Total		413.805.931	100,000000%	-	-	413.805.931	100,000000%	
Brazilian Securities Cia de Securitização			Capital Social			Subscrito: R\$ 100.228.651,54		
CNPJ: 03.767.538/0001-14 Av. Paulista, 1728 - 12º andar - São Paulo - SP - CEP 01310-919			Integralizado: R\$ 100.228.651,54					
Acionistas	CPF/CNPJ	Qtde ações ON	% Ações ON	Qtde ações PN	% Ações PN	Qtde ações TOTAL	% Ações TOTAL	ENTRADA
Brazilian Finance & Real Estate S.A.	02.762.113/0001-50	45.845.984	99,999999%	-	0,00%	45.845.984	99,999999%	19/04/02
George Meisel	637.834.808-91	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	15/07/04
Luz Augusto Prado Barreto	011.902.020-20	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	29/04/00
Moise Politi	043.054.888-06	1	0,000002%	-	0,00%	1	0,000002%	4/10/00
Total		45.845.987	100,000000%	0,000000%	0,00%	45.845.987	100,000000%	

Conselho de Administração

O Conselho de Administração é responsável pelo estabelecimento de políticas e orientação genérica dos negócios da Securitizadora, assim como pela nomeação e supervisão dos diretores. O Estatuto Social da Securitizadora prevê que o Conselho de Administração terá três membros. Os membros do Conselho de Administração são eleitos por meio de assembléia geral de acionistas, para mandato unificado de três anos, sendo admitida a reeleição. De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, cada membro do Conselho de Administração deve ser acionista da Securitizadora. O Conselho de Administração reúne-se, ordinariamente, a cada trimestre e, extraordinariamente, sempre que necessário, quando convocado por qualquer conselheiro.

Os atuais membros do Conselho de Administração, seus respectivos cargos e datas de nomeação são os seguintes:

Nome	Cargo	Nomeação
Moise Politi	Presidente	28.04.2009
George Meisel	Vice-Presidente	28.04.2009
Luz Augusto Prado Barreto	Conselheiro	28.04.2009

Dados Biográficos – Membros do Conselho de Administração

Constam abaixo dados biográficos básicos dos membros do Conselho de Administração da Securitizadora, essas informações encontram-se detalhadas no Anexo VIII do presente prospecto.

Moise Politi – Presidente do Conselho de Administração

Formação Acadêmica: Engenheiro civil - Escola de Engenharia Mauá

Experiência Profissional: Diretor Presidente da Brazilian Finance & Real Estate S/A

George Meisel – Vice- Presidente do Conselho de Administração

Formação Acadêmica: Universidade Presbiteriana Mackenzie

Experiência Profissional: Foi Diretor do Banco Ourinvest S/A e da Brazilian Mortgages Companhia Hipotecária. Atualmente, é Diretor da Ourinvest Real Estate Holding S/A

Luiz Augusto Prado Barreto – Conselheiro do Conselho de Administração

Formação Acadêmica: Bacharel em Direito (Pontifícia Universidade Católica - PUC)

Experiência Profissional: Sócio da Machado de Campos, Pizzo e Barreto Advogados (Atual)

Diretoria

A Diretoria, nos termos do Estatuto Social, é composta por, no mínimo, quatro e, no máximo, seis diretores, nomeados pelo Conselho de Administração para mandato de um ano, admitida a reeleição. A Diretoria é o órgão executivo da sociedade, cabendo-lhe assegurar o funcionamento regular desta, tendo poderes para praticar todos e quaisquer atos relativos aos fins sociais, exceto aqueles que, por lei ou pelo Estatuto Social da Securitizadora, dependam de prévia aprovação do Conselho de Administração ou da Assembléia Geral.

As reuniões da Diretoria são realizadas, sempre que necessário, mediante convocação do Diretor Presidente da Securitizadora, com a presença da maioria de seus membros. Os membros da Diretoria possuem atribuições individuais estabelecidas pelo Conselho de Administração e pelo Estatuto Social. Os atuais membros da Diretoria foram reeleitos por unanimidade na Reunião do Conselho de Administração que foi realizada em 28/04/2009, e todos possuem mandato até a Assembléia Geral de Acionistas na qual será aprovada as Demonstrações Financeiras do exercício a se encerrar em 31 de dezembro de 2009.

Nome	Cargo	Nomeação
Moise Politi	Presidente	28.04.2009
Fabio de Araújo Nogueira	Diretor-Presidente	28.04.2009
Fernando Pinilha Cruz	Diretor de Relação com Investidores	28.04.2009
Nome	Cargo	Nomeação
George Verras	Diretor sem designação específica	28.04.2009
André Bergstein	Diretor sem designação específica	28.04.2009

Dados Biográficos da Diretoria

Moise Politi – Presidente

Formação Acadêmica: Engenheiro civil - Escola de Engenharia Mauá

Experiência Profissional: Diretor Presidente da Brazilian Finance & Real Estate S/A

Fabio de Araújo Nogueira – Vice - Presidente

Formação Acadêmica: Bacharel em Direito (Pontifícia Universidade Católica de São Paulo - PUC/SP)

Experiência Profissional: Diretor de Produtos e Varejo, Crédito Imobiliário e Poupança do BankBoston (1995 - 1998)

Fernando Pinilha Cruz – DRI - Diretor de Relações com os Investidores

Formação Acadêmica: Engenheiro Civil (Universidade Estadual de Campinas - Unicamp)

Experiência Profissional: Diretor adjunto de créditos Imobiliários e Poupança do BankBoston (1997 - 1999)

George Demétrius Nicolas Verras – Diretor sem designação específica

Formação Acadêmica: Administrador de empresas (Universidade São Judas Tadeu)

Experiência Profissional: Superintendente de Cash Management do BankBoston (2004 - 2005)

André Bergstein – Diretor sem designação específica

Formação Acadêmica: Engenheiro elétrico (Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro - PUC/RJ)

Experiência Profissional: Diretor Administrativo-Financeiro da Atlântica Residencial S/A (2001- 2005)

Remuneração

De acordo com a Lei das Sociedades por Ações, os acionistas da Securitizadora são responsáveis pela fixação do valor total da remuneração dos membros do Conselho de Administração, dos membros do Conselho Fiscal e dos membros da Diretoria. O Conselho de Administração determinará observados os parâmetros previstos na Lei das Sociedades por Ações os níveis de remuneração de cada conselheiro, diretor ou membro do Conselho Fiscal com base no valor total previamente fixado pelos Acionistas.

Nenhum dos conselheiros e diretores da Securitizadora é parte de contrato de trabalho que preveja benefícios quando da rescisão de seu vínculo empregatício.

7.4. Resumo das Demonstrações Financeiras da Securitizadora

Os termos “Real”, “Reais” e o símbolo “R\$” referem-se à moeda oficial do Brasil. Os termos “dólar” e “dólares”, assim como o símbolo “US\$”, referem-se à moeda oficial dos Estados Unidos da América. As demonstrações financeiras auditadas da Securitizadora são apresentadas em reais e são elaboradas em conformidade com os Princípios Contábeis Brasileiros.

Alguns números podem não representar totais exatos em virtude de arredondamentos efetuados. Sendo assim, os resultados totais constantes de algumas tabelas podem não corresponder ao resultado exato da soma dos números que os precedem.

Introdução

As demonstrações financeiras da Securitizadora foram elaboradas em conformidade com os Princípios Contábeis Brasileiros. As demonstrações financeiras da Securitizadora e as respectivas notas explicativas datadas de 31 de dezembro de 2008, 2007 e 2006 e para os exercícios sociais encerrados nessas datas e referentes aos trimestres encerrados em 30 de setembro de 2009 e em 30 de setembro de 2008 foram auditadas respectivamente pela Moore Stephens do Brasil S.A. para os exercícios sociais de 2008 e 2009 e pela PriceWaterhouseCoopers para os exercícios sociais de 2005, 2006 e 2007.

3º TRIM (2007, 2008 E 2009) (em R\$ mil)	30/9/2009		30/9/2008		30/9/2007		VARIAÇÃO (%)	
							2009- 2008 (2%)	2008- 2007 64%
ATIVO	458.390	100%	459.102	100%	279.555	100%		
<u>CIRCULANTE</u>	<u>232.902</u>	<u>51%</u>	<u>124.494</u>	<u>27%</u>	<u>60.850</u>	<u>22%</u>	<u>87%</u>	<u>105%</u>
CAIXA E BANCOS	2.430		2.263		28.344			
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	83.621		69.091		11.315			
RECEBÍVEIS IMOBILIARIOS	54.853		40.325		9.411			
OUTROS CRÉDITOS	91.500		11.669		10.632			
OUTROS VALORES E BENS	498		1.146		1.148			
<u>NÃO-CIRCULANTE</u>	<u>225.488</u>	<u>49%</u>	<u>334.608</u>	<u>73%</u>	<u>218.705</u>	<u>78%</u>	<u>(33%)</u>	<u>53%</u>
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	70.340		69.377		190.591			
OPERAÇÕES SECURITIZADAS	23.813		31.222		14.668			

RECEBÍVEIS IMOBILIARIOS	110.506		233.640		13.216		
OUTROS CRÉDITOS	20.660		166		0		
IMOBILIZADO	169		200		224		
INTANGIVEL	0		3		6		
PASSIVO E PL	458.390	100%	459.102	100%	279.555	100%	(2%) 64%
<u>CIRCULANTE</u>	<u>119.383</u>	<u>26%</u>	<u>125.901</u>	<u>27%</u>	<u>63.877</u>	<u>23%</u>	<u>(5%) 97%</u>
OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS	12.221		15.618		9.802		
CRI	5.701		4.545		344		
INSTRUM. FINANCEIROS DERIVATIVOS	34.087		108		8.982		
OUTRAS OBRIGAÇÕES	67.374		105.630		44.749		
<u>NÃO-CIRCULANTE</u>	<u>194.930</u>	<u>43%</u>	<u>188.766</u>	<u>41%</u>	<u>91.369</u>	<u>33%</u>	<u>3% 107%</u>
OBRIGAÇÕES POR EMPRÉSTIMOS	134.325		139.162		86.428		
CRI	33.117		41.820		3.573		
INSTRUM. FINANCEIROS DERIVATIVOS	518		235		1.368		
FUNDO DE RESERVA	0		0		0		
OUTRAS OBRIGAÇÕES	26.970		7.549		0		
<u>PATRIMONIO LÍQUIDO</u>	<u>144.077</u>	<u>31%</u>	<u>144.435</u>	<u>32%</u>	<u>124.309</u>	<u>44%</u>	<u>(2%) 16%</u>
CAPITAL SOCIAL	100.229		100.229		96.000		
RESERVA DE CAPITAL	17.048		17.048		17.048		
RESERVA DE LUCRO	30.027		13.576		0		
LUCROS/(PREJUÍZOS) ACUMULADOS	(3.227)		13.582		11.261		

Balanço Patrimonial

Notas explicativas

Ativo Total

Os ativos totais da Securitizadora atingiram R\$ 458.390.000,00 no período encerrado em 30 de setembro de 2009, apresentando uma redução de 0,2% em relação a 30 de setembro de 2008.

Aplicações Financeiras

Aplicações financeiras são compostas, basicamente, por certificados de depósito bancários (CDBs) emitidos pelos Bancos Real e Bradesco, debêntures emitidas pelo Banco Itaú, letras hipotecárias, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário. O seu aumento está relacionado à caução de aplicações vinculadas à cessão de créditos imobiliários vinculados a registros definitivos de emissões de CRIs e à utilização de US\$ 75MM em recursos da linha de financiamento do BID.

Passivo Total

O saldo do passivo circulante e não circulante atingiu R\$ 458.390.000,00 em 30 de setembro de 2009, representando um decréscimo de 0,2% em relação ao saldo apurado em 30 de setembro de 2008. Os principais itens que compõem o passivo circulante e realizável estão comentados a seguir.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

O saldo em 30 de setembro de 2009 atingiu R\$ 38.818.000,00, apresentando um decréscimo de 16% em relação a 30 de setembro de 2008.

Outras Obrigações

Incluem principalmente compromissos ou cessões dos originadores de créditos imobiliários que foram ou serão lastro das emissões de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs).

Obrigações por Empréstimos

Em 24 de março de 2006, a Companhia firmou um contrato de linha de crédito, com o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, no valor de até US\$ 75 milhões. A linha de crédito é de sete anos, sendo utilizada nos primeiros cinco anos e paga nos dois anos subseqüentes, com taxa de juros correspondente a taxa LIBOR, acrescida de 1,75% ao ano, e tem como objetivo financiar a aquisição de instrumentos hipotecários (residenciais e comerciais) e instrumentos de locação comercial, para posterior emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs lastreados nestes instrumentos e sua colocação no mercado. Em 30 de setembro de 2009, o montante utilizado da linha de crédito é de US\$ 75 milhões (31.06.2009 – US\$ 75 milhões), sendo que o montante captado de R\$ 116.924 (Nota 4(d)) , em (31.06.2009 - R\$ 121.457 (Nota 4(d) e (e)) apresenta-se em conta restrita vinculada.

Capital Social

Na Assembléia Geral Extraordinária de 28 de abril de 2008, foi deliberado o aumento do capital social da Securitizadora, mediante a emissão de 1.445.987 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, com valor de emissão de R\$ 2,92 por ação, fixado de acordo com os parâmetros do artigo 170 da Lei das Sociedades por Ações, no total de R\$ 4.227,00, as quais foram totalmente integralizadas por meio dos créditos a pagar aos acionistas a título de dividendos.

Demonstrações de Resultado

<i>(em R\$ mil)</i>	30/9/2009		30/9/2008		30/9/2007		VARIÇÃO (%)	
							2009-2008	2008-2007
RESULTADO DO PERÍODO	(3.227)	(10%)	13.581	21%	11.995	29%	(124%)	13%
RECEITAS OPERACIONAIS	31.711	100%	65.113	100%	41.942	100%	(51%)	55%
OPER. DE CRÉDITO	13.769	43%	41.797	64%	12.701	30%		
OPER. SECURITIZADAS	(556)	(2%)	10.113	16%	5.353	13%		
PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS	3.523	11%	1.734	3%	718	2%		
APLICAÇÕES FINANCEIRAS	15.126	47%	11.469	18%	23.170	55%		
DESPESAS OPERACIONAIS	(36.542)	(115%)	(45.223)	(69%)	(25.584)	(61%)	19%	77%
CRI	(2.731)	(7%)	(1.388)	(3%)	(586)	(1%)		
OPER. COM DERIVATIVOS	(57.114)	(156%)	(4.211)	(9%)	(9.593)	(23%)		
PESSOAL	(4.621)	(13%)	(3.833)	(8%)	(2.809)	(7%)		

ADMINISTRATIVAS	(6.850)	(19%)	(4.166)	(9%)	(7.585)	(18%)		
TRIBUTÁRIAS	(3.937)	(11%)	(3.777)	(8%)	(2.510)	(6%)		
EMPRÉSTIMOS	38.315	105%	(27.845)	(62%)	(2.408)	(6%)		
OUTRAS	396	1%	(3)	0%	(93)	0%		
IR E CONTRIBUIÇÃO	1.453	5%	(6.309)	(10%)	(4.324)	1%	(77%)	46%

Análise Comparativa do Resultado Operacional

Receitas com Operações e Prestação de Serviços

A variação no total das receitas operacionais apuradas em setembro de 2008 para igual período de 2009 foi de -124%.

Aplicações Financeiras

As receitas com aplicações financeiras no montante de R\$ 15.126.000,00 em 30 de setembro de 2009 representam 47% das receitas operacionais.

Os principais componentes relacionados às despesas estão descritos a seguir.

Despesas com Certificados de Recebíveis Imobiliários

Estas despesas cresceram 97%, atingindo R\$ 2.731.000,00 no período encerrado em 30 de setembro de 2009 contra R\$ 1.388.000,00 em relação a 30 de setembro de 2008. O aumento das despesas se deve a emissões de novas séries com coobrigação.

Despesas com pessoal

As despesas com pessoal no montante de R\$ 4.621.000,00 em 30 de setembro de 2009 apresentam um incremento de 21% quando comparado com R\$ 3.833.000,00 em 30 de setembro de 2008.

Despesas administrativas

As despesas administrativas incluem principalmente: (a) servicer; (b) advogados e (c) cartórios, além da contratação de outros serviços especializados.

Despesas tributárias

Estas despesas, basicamente ISS, PIS e COFINS, acompanharam a diminuição do volume de negócios da Securitizadora.

Imposto de Renda e Contribuição Social

O IR e contribuição social são apurados com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10%, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor. No período encerrado em 30 de setembro de 2009, o IR e a contribuição provisionados, inclusive impostos diferidos, somaram R\$ 1.453.000,00 (receita), comparado com R\$ 6.309.000,00 (despesa), em 30 de setembro de 2008.

7.5 Informações sobre Títulos e Valores Mobiliários Emitidos pela Securitizadora

Certificados de Recebíveis Imobiliários

A Securitizadora já realizou 133 (cento e trinta e três) emissões públicas de certificados de recebíveis imobiliários. Suas principais características são sumariamente descritas abaixo.

<p>Série 2001-01</p> <p>a) Emissão: 1^a</p> <p>b) Série: 01^a</p> <p>c) Data de Emissão: 13.Fev.01</p> <p>d) Vencimento: 13.Nov.10</p> <p>e) Valor: R\$ 3.404.249,60</p> <p>f) Agência de Rating: Moody's</p> <p>g) Rating Inicial: Aa1.br</p> <p>h) Status: Liquidado</p> <p>i) Código do Ativo: BBRAZ S001</p> <p>j) Subordinação: Sênior</p> <p>k) Lastro: Residencial</p> <p>l) Câmara: Cetip</p> <p>m) Registro CVM: Definitivo</p> <p>n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p>Série 2001-02</p> <p>a) Emissão: 1^a</p> <p>b) Série: 02^a</p> <p>c) Data de Emissão: 13.Fev.01</p> <p>d) Vencimento: 13.Nov.10</p> <p>e) Valor: R\$ 560.699,88</p> <p>f) Agência de Rating: Não há</p> <p>g) Rating Inicial: Não Classificado</p> <p>h) Status: Liquidado</p> <p>i) Código do Ativo: BBRAZ J001</p> <p>j) Subordinação: Júnior</p> <p>k) Lastro: Residencial</p> <p>l) Câmara: Cetip</p> <p>m) Registro CVM: Definitivo</p> <p>n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p>Série 2001-03</p> <p>a) Emissão: 1^a</p> <p>b) Série: 03^a</p> <p>c) Data de Emissão: 13.Mar.01</p> <p>d) Vencimento: 13.Mar.11</p> <p>e) Valor: R\$ 3.342.989,21</p> <p>f) Agência de Rating: Moody's</p> <p>g) Rating Inicial: Aa1.br</p> <p>h) Status: Liquidado</p> <p>i) Código do Ativo: BBRAZ S002</p> <p>j) Subordinação: Sênior</p> <p>k) Lastro: Residencial</p> <p>l) Câmara: Cetip</p> <p>m) Registro CVM: Definitivo</p> <p>n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p>Série 2001-04</p> <p>a) Emissão: 1^a</p> <p>b) Série: 04^a</p> <p>c) Data de Emissão: 13.Mar.01</p> <p>d) Vencimento: 13.Mar.11</p> <p>e) Valor: R\$ 2.117.226,58</p> <p>f) Agência de Rating: Não há</p> <p>g) Rating Inicial: Não Classificado</p> <p>h) Status: Negociado</p> <p>i) Código do Ativo: BBRAZ J002</p> <p>j) Subordinação: Júnior</p> <p>k) Lastro: Residencial</p> <p>l) Câmara: Cetip</p> <p>m) Registro CVM: Definitivo</p> <p>n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p>Série 2001-05</p> <p>a) Emissão: 1^a</p> <p>b) Série: 05^a</p> <p>c) Data de Emissão: 13.Jul.01</p> <p>d) Vencimento: 13.Abr.11</p> <p>e) Valor: R\$ 4.203.411,24</p> <p>f) Agência de Rating: Moody's</p> <p>g) Rating Inicial: Aa1.br</p> <p>h) Status: Liquidado</p> <p>i) Código do Ativo: BBRAZ S003</p>	<p>Série 2001-06</p> <p>a) Emissão: 1^a</p> <p>b) Série: 06^a</p> <p>c) Data de Emissão: 13.Jul.01</p> <p>d) Vencimento: 13.Abr.11</p> <p>e) Valor: R\$ 692.326,56</p> <p>f) Agência de Rating: Não há</p> <p>g) Rating Inicial: Não Classificado</p> <p>h) Status: Liquidado</p> <p>i) Código do Ativo: BBRAZ J003</p>

<p>j) Subordinação: Sênior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p>j) Subordinação: Júnior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p>Série 2002-07 a) Emissão: 1ª b) Série: 07ª c) Data de Emissão: 13.Fev.02 d) Vencimento: 13.Nov.11 e) Valor: R\$ 5.463.957,06 f) Agência de Rating: Moody's g) Rating Inicial: Aa1.br h) Status: Liquidado i) Código do Ativo: BBRAZ S004 j) Subordinação: Sênior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p>Série 2002-08 a) Emissão: 1ª b) Série: 08ª c) Data de Emissão: 13.Fev.02 d) Vencimento: 13.Nov.11 e) Valor: R\$ 999.504,36 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não Classificado h) Status: Liquidado i) Código do Ativo: BBRAZ J004 j) Subordinação: Júnior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p>Série 2002-09 a) Emissão: 1ª b) Série: 09ª c) Data de Emissão: 13.Jul.02 d) Vencimento: 13.Jun.12 e) Valor: R\$ 5.075.074,72 f) Agência de Rating: Moody's g) Rating Inicial: Aa1.br h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BBRAZ S005 j) Subordinação: Sênior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p>Série 2002-10 a) Emissão: 1ª b) Série: 10ª c) Data de Emissão: 13.Jul.02 d) Vencimento: 13.Jun.12 e) Valor: R\$ 928.367,34 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não Classificado h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BBRAZ J005 j) Subordinação: Júnior k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p>Série 2003-13 a) Emissão: 1ª b) Série: 13ª c) Data de Emissão: 15.Jan.03 d) Vencimento: 15.Jan.09 e) Valor: R\$ 2.700.000,00 f) Agência de Rating: Fitch Ratings</p>	<p>Série 2003-14 a) Emissão: 1ª b) Série: 14ª c) Data de Emissão: 15.Jan.03 d) Vencimento: 15.Jan.09 e) Valor: R\$ 866.636,00 f) Agência de Rating: Fitch Ratings</p>

g) Rating Inicial: BBB-
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BBRAZ U001-5
j) Subordinação: Não Há
k) Lastro: Comercial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: C&D DTVM

g) Rating Inicial: BBB-
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BBRAZ U001-5
j) Subordinação: Não Há
k) Lastro: Comercial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: C&D DTVM

Série 2003-15

a) Emissão: 1ª
b) Série: 15ª
c) Data de Emissão: 15.Jan.03
d) Vencimento: 15.Jan.09
e) Valor: R\$ 834.508,00
f) Agência de Rating: Fitch Ratings
g) Rating Inicial: BBB-
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BBRAZ U001-5
j) Subordinação: Não Há
k) Lastro: Comercial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: C&D DTVM

Série 2003-16

a) Emissão: 1ª
b) Série: 16ª
c) Data de Emissão: 15.Jan.03
d) Vencimento: 15.Jan.09
e) Valor: R\$ 803.571,00
f) Agência de Rating: Fitch Ratings
g) Rating Inicial: BBB-
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BBRAZ U001-5
j) Subordinação: Não Há
k) Lastro: Comercial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: C&D DTVM

Série 2003-17

a) Emissão: 1ª
b) Série: 17ª
c) Data de Emissão: 15.Jan.03
d) Vencimento: 15.Jan.09
e) Valor: R\$ 773.782,00
f) Agência de Rating: Fitch Ratings
g) Rating Inicial: BBB-
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BBRAZ U001-5
j) Subordinação: Não Há
k) Lastro: Comercial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: C&D DTVM

Série 2003-20

a) Emissão: 1ª
b) Série: 20ª
c) Data de Emissão: 13.Abr.03

Série 2003-21

a) Emissão: 1ª
b) Série: 21ª
c) Data de Emissão: 13.Abr.03

d) Vencimento: 13.Ago.10
e) Valor: R\$ 11.732.874,66
f) Agência de Rating: Fitch Ratings
g) Rating Inicial: BBB+ (bra)
h) Status: Liquidado
i) Código do Ativo: BBRAZ S007
j) Subordinação: Sênior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

d) Vencimento: 13.Ago.10
e) Valor: R\$ 1.303.652,72
f) Agência de Rating: Não há
g) Rating Inicial: Não Classificado
h) Status: Liquidado
i) Código do Ativo: BBRAZ J007
j) Subordinação: Júnior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2003-22

a) Emissão: 1ª
b) Série: 22ª
c) Data de Emissão: 13.Nov.03
d) Vencimento: 13.Out.13
e) Valor: R\$ 1.500.000,00
f) Agência de Rating: Austin
g) Rating Inicial: AA
h) Status: Liquidado
i) Código do Ativo: BBRAZ S008
j) Subordinação: Sênior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2003-23

a) Emissão: 1ª
b) Série: 23ª
c) Data de Emissão: 13.Nov.03
d) Vencimento: 13.Out.13
e) Valor: R\$ 300.000,00
f) Agência de Rating: Não há
g) Rating Inicial: Não Classificado
h) Status: Liquidado
i) Código do Ativo: BBRAZ J008
j) Subordinação: Júnior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2004-24

a) Emissão: 1ª
b) Série: 24ª
c) Data de Emissão: 13.Jun.04
d) Vencimento: 13.Jun.09
e) Valor: R\$ 5.480.797,86
f) Agência de Rating: Austin
g) Rating Inicial: AA
h) Status: Liquidado
i) Código do Ativo: BBRAZ S009
j) Subordinação: Sênior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2004-25

a) Emissão: 1ª
b) Série: 25ª
c) Data de Emissão: 13.Jun.04
d) Vencimento: 13.Jun.09
e) Valor: R\$ 615.820,00
f) Agência de Rating: Não há
g) Rating Inicial: Não Classificado
h) Status: Liquidado
i) Código do Ativo: BBRAZ J009
j) Subordinação: Júnior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2004-26

Série 2004-27

a) Emissão: 1ª
b) Série: 26ª
c) Data de Emissão: 13.Ago.04
d) Vencimento: 13.Mai.14
e) Valor: R\$ 8.522.011,68
f) Agência de Rating: Austin
g) Rating Inicial: AA
h) Status: Liquidado
i) Código do Ativo: BBRAZ S010
j) Subordinação: Sênior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

a) Emissão: 1ª
b) Série: 27ª
c) Data de Emissão: 13.Ago.04
d) Vencimento: 13.Mai.14
e) Valor: R\$ 957.529,41
f) Agência de Rating: Não há
g) Rating Inicial: Não Classificado
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BBRAZ J010
j) Subordinação: Júnior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2004-28

a) Emissão: 1ª
b) Série: 28ª
c) Data de Emissão: 13.Nov.04
d) Vencimento: 13.Out.14
e) Valor: R\$ 9.137.256,90
f) Agência de Rating: Austin
g) Rating Inicial: AA
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BBRAZ S011
j) Subordinação: Sênior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2004-29

a) Emissão: 1ª
b) Série: 29ª
c) Data de Emissão: 13.Nov.04
d) Vencimento: 13.Out.14
e) Valor: R\$ 1.026.658,08
f) Agência de Rating: Não há
g) Rating Inicial: Não Classificado
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BBRAZ J011
j) Subordinação: Júnior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2005-30

a) Emissão: 1ª
b) Série: 30ª
c) Data de Emissão: 13.Mai.05
d) Vencimento: 13.Fev.15
e) Valor: R\$ 14.416.614,72
f) Agência de Rating: Austin
g) Rating Inicial: AA
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BBRAZ S012
j) Subordinação: Sênior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo

Série 2005-31

a) Emissão: 1ª
b) Série: 31ª
c) Data de Emissão: 13.Mai.05
d) Vencimento: 13.Fev.15
e) Valor: R\$ 1.619.844,35
f) Agência de Rating: Não há
g) Rating Inicial: Não Classificado
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BBRAZ J012
j) Subordinação: Júnior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo

n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust	n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust
<p>Série 2005-32</p> <p>a) Emissão: 1ª</p> <p>b) Série: 32ª</p> <p>c) Data de Emissão: 13.Set.05</p> <p>d) Vencimento: 13.Jun.15</p> <p>e) Valor: R\$ 10.408.737,90</p> <p>f) Agência de Rating: Moody's</p> <p>g) Rating Inicial: Aa2.br</p> <p>h) Status: Liquidado</p> <p>i) Código do Ativo: BBRAZ S013</p> <p>j) Subordinação: Sênior</p> <p>k) Lastro: Residencial</p> <p>l) Câmara: Cetip</p> <p>m) Registro CVM: Definitivo</p> <p>n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p>Série 2005-33</p> <p>a) Emissão: 1ª</p> <p>b) Série: 33ª</p> <p>c) Data de Emissão: 13.Set.05</p> <p>d) Vencimento: 13.Jun.15</p> <p>e) Valor: R\$ 1.169.521,14</p> <p>f) Agência de Rating: Não há</p> <p>g) Rating Inicial: Não Classificado</p> <p>h) Status: Liquidado</p> <p>i) Código do Ativo: BBRAZ J013</p> <p>j) Subordinação: Júnior</p> <p>K) Lastro: Residencial</p> <p>l) Câmara: Cetip</p> <p>m) Registro CVM: Definitivo</p> <p>n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p>Série 2005-34</p> <p>a) Emissão: 1ª</p> <p>b) Série: 34ª</p> <p>c) Data de Emissão: 13.Out.05</p> <p>d) Vencimento: 11.Out.25</p> <p>e) Valor: R\$ 822.964.186,20</p> <p>f) Agência de Rating: Não há</p> <p>g) Rating Inicial: Não Classificado</p> <p>h) Status: Negociado</p> <p>i) Código do Ativo: BBRAZ S015</p> <p>j) Subordinação: Sênior</p> <p>k) Lastro: Comercial</p> <p>l) Câmara: Cetip</p> <p>m) Registro CVM: Definitivo</p> <p>n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p>Série 2005-35</p> <p>a) Emissão: 1ª</p> <p>b) Série: 35ª</p> <p>c) Data de Emissão: 13.Out.05</p> <p>d) Vencimento: 11.Out.25</p> <p>e) Valor: R\$ 205.741.044,65</p> <p>f) Agência de Rating: Não há</p> <p>g) Rating Inicial: Não Classificado</p> <p>h) Status: Negociado</p> <p>i) Código do Ativo: BBRAZ J015</p> <p>j) Subordinação: Júnior</p> <p>k) Lastro: Comercial</p> <p>l) Câmara: Cetip</p> <p>m) Registro CVM: Definitivo</p> <p>n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p>Série 2005-36</p> <p>a) Emissão: 1ª</p> <p>b) Série: 36ª</p> <p>c) Data de Emissão: 11.Out.05</p> <p>d) Vencimento: 13.Ago.15</p> <p>e) Valor: R\$ 6.590.835,72</p> <p>f) Agência de Rating: Moody's</p> <p>g) Rating Inicial: A2.br</p> <p>h) Status: Negociado</p> <p>i) Código do Ativo: BBRAZ S014</p> <p>j) Subordinação: Sênior</p>	<p>Série 2005-37</p> <p>a) Emissão: 1ª</p> <p>b) Série: 37ª</p> <p>c) Data de Emissão: 11.Out.05</p> <p>d) Vencimento: 13.Ago.15</p> <p>e) Valor: R\$ 1.085.549,40</p> <p>f) Agência de Rating: Não há</p> <p>g) Rating Inicial: Não Classificado</p> <p>h) Status: Negociado</p> <p>i) Código do Ativo: BBRAZ J014</p> <p>j) Subordinação: Júnior</p>

<p>k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p>k) Lastro: Residencial l) Câmara: Cetip m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p>Série 2005-38 a) Emissão: 1ª b) Série: 38ª c) Data de Emissão: 15.Dez.05 d) Vencimento: 15.Out.15 e) Valor: R\$ 7.054.286,99 f) Agência de Rating: Moody's g) Rating Inicial: Aaa.br h) Status: Liquidado i) Código do Ativo: BSCS 38 j) Subordinação: Sênior k) Lastro: Residencial l) Câmara: CBLC m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p>Série 2005-39 a) Emissão: 1ª b) Série: 39ª c) Data de Emissão: 15.Dez.05 d) Vencimento: 15.Out.15 e) Valor: R\$ 792.616,52 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não Classificado h) Status: Liquidado i) Código do Ativo: BSCS 39 j) Subordinação: Júnior k) Lastro: Residencial l) Câmara: CBLC m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p>Série 2005-40 a) Emissão: 1ª b) Série: 40ª c) Data de Emissão: 15.Dez.05 d) Vencimento: 15.Set.15 e) Valor: R\$ 9.498.375,20 f) Agência de Rating: Moody's g) Rating Inicial: A2.br h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BSCS 40 j) Subordinação: Sênior k) Lastro: Residencial l) Câmara: CBLC m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>	<p>Série 2005-41 a) Emissão: 1ª b) Série: 41ª c) Data de Emissão: 15.Dez.05 d) Vencimento: 15.Set.15 e) Valor: R\$ 1.564.438,30 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não Classificado h) Status: Negociado i) Código do Ativo: BSCS 41 j) Subordinação: Júnior k) Lastro: Residencial l) Câmara: CBLC m) Registro CVM: Definitivo n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust</p>
<p>Série 2006-46 a) Emissão: 1ª b) Série: 46ª c) Data de Emissão: 20.Jun.06 d) Vencimento: 1.Jul.16 e) Valor: R\$ 88.250.000,58 f) Agência de Rating: Não há g) Rating Inicial: Não Classificado</p>	

- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BSCS 46
- j) Subordinação: Júnior
- k) Lastro: Comercial
- l) Câmara: CBLC
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2006-47

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 47ª
- c) Data de Emissão: 13.Jun.06
- d) Vencimento: 13.Abr.16
- e) Valor: R\$ 8.662.630,20
- f) Agência de Rating: Austin
- g) Rating Inicial: AA -
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BBRAZ S018
- j) Subordinação: Sênior
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2006-48

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 48ª
- c) Data de Emissão: 13.Jun.06
- d) Vencimento: 13.Abr.16
- e) Valor: R\$ 973.329,24
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não Classificado
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BBRAZ J018
- j) Subordinação: Júnior
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2006-49

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 49ª
- c) Data de Emissão: 13.Ago.06
- d) Vencimento: 13.Mar.16
- e) Valor: R\$ 28.291.427,22
- f) Agência de Rating: Fitch Ratings
- g) Rating Inicial: A (bra)
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BBRAZ S019
- j) Subordinação: Sênior
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2006-50

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 50ª
- c) Data de Emissão: 13.Ago.06
- d) Vencimento: 13.Mar.16
- e) Valor: R\$ 3.937.273,73
- f) Agência de Rating: Fitch Ratings
- g) Rating Inicial: Não há
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BBRAZ J019
- j) Subordinação: Júnior
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2006-51

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 51ª
- c) Data de Emissão: 15.Set.06
- d) Vencimento: 28.Mar.15

Série 2006-52

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 52ª
- c) Data de Emissão: 15.Set.06
- d) Vencimento: 28.Mar.15

e) Valor: R\$ 75.298.392,50
f) Agência de Rating: Fitch Ratings
g) Rating Inicial: AA (bra)
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BSCS 51
j) Subordinação: Sênior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: CBLC
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

e) Valor: R\$ 11.251.483,92
f) Agência de Rating: Não há
g) Rating Inicial: Não Classificado
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BSCS 52
j) Subordinação: Júnior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: CBLC
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2006-53

a) Emissão: 1ª
b) Série: 53ª
c) Data de Emissão: 13.Set.06
d) Vencimento: 13.Jun.16
e) Valor: R\$ 6.435.697,38
f) Agência de Rating: Fitch Ratings
g) Rating Inicial: BB (bra)
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BBRAZ S020
j) Subordinação: Sênior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2006-54

a) Emissão: 1ª
b) Série: 54ª
c) Data de Emissão: 13.Set.06
d) Vencimento: 13.Jun.16
e) Valor: R\$ 723.112,08
f) Agência de Rating: Não há
g) Rating Inicial: Não Classificado
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BBRAZ J020
j) Subordinação: Júnior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2006-55

a) Emissão: 1ª
b) Série: 55ª
c) Data de Emissão: 10.Out.06
d) Vencimento: 15.Out.16
e) Valor: R\$ 8.223.933,78
f) Agência de Rating: Austin
g) Rating Inicial: A-
h) Status: Liquidado
i) Código do Ativo: BSCS 55
j) Subordinação: Única
k) Lastro: Comercial
l) Câmara: CBLC
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2006-56

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 56ª
- c) Data de Emissão: 20.Out.06
- d) Vencimento: 20.Out.18
- e) Valor: R\$ 65.000.000,88
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não Classificado
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BBRAZ S021
- j) Subordinação: Única
- k) Lastro: Comercial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2006-57

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 57ª
- c) Data de Emissão: 18.Dez.06
- d) Vencimento: 13.Jan.13
- e) Valor: R\$ 9.612.983,25
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não Classificado
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BBRAZ S022
- j) Subordinação: Única
- k) Lastro: Comercial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2006-58

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 58ª
- c) Data de Emissão: 13.Dez.06
- d) Vencimento: 13.Dez.16
- e) Valor: R\$ 22.958.583,88
- f) Agência de Rating: Fitch Ratings
- g) Rating Inicial: A+ (bra)
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BBRAZ S023
- j) Subordinação: Sênior
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2006-59

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 59ª
- c) Data de Emissão: 13.Dez.06
- d) Vencimento: 13.Dez.16
- e) Valor: R\$ 2.579.616,16
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não Classificado
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BBRAZ J023
- j) Subordinação: Júnior
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2007-60

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 60ª
- c) Data de Emissão: 13.Fev.07
- d) Vencimento: 13.Jan.15
- e) Valor: R\$ 20.266.553,50
- f) Agência de Rating: Fitch Ratings
- g) Rating Inicial: A+(bra)
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BBRAZ S024
- j) Subordinação: Sênior
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2007-61

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 61ª
- c) Data de Emissão: 13.Fev.07
- d) Vencimento: 13.Jan.15
- e) Valor: R\$ 2.277.138,64
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não Classificado
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BBRAZ J024
- j) Subordinação: Júnior
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2007-64

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 64ª
- c) Data de Emissão: 13.Fev.07
- d) Vencimento: 13.Nov.21
- e) Valor: R\$ 45.570.075,58
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BBRAZ S026
- j) Subordinação: Sênior
- k) Lastro: Comercial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2007-65

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 65ª
- c) Data de Emissão: 13.Fev.07
- d) Vencimento: 13.Nov.21
- e) Valor: R\$ 5.063.341,76
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BBRAZ J026
- j) Subordinação: Júnior
- k) Lastro: Comercial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2007-66

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 66ª
- c) Data de Emissão: 13.Abr.07
- d) Vencimento: 13.Nov.21
- e) Valor: R\$ 24.983.435,28
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BBRAZ U027
- j) Subordinação: Única
- k) Lastro: Comercial

l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2007-67

a) Emissão: 1ª
b) Série: 67ª
c) Data de Emissão: 13.Mai.07
d) Vencimento: 13.Fev.28
e) Valor: R\$ 10.287.486,90
f) Agência de Rating: Não há
g) Rating Inicial: Não classificado
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BBRAZ S028
j) Subordinação: Sênior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2007-68

a) Emissão: 1ª
b) Série: 68ª
c) Data de Emissão: 13.Mai.07
d) Vencimento: 13.Fev.28
e) Valor: R\$ 2.571.871,72
f) Agência de Rating: Não há
g) Rating Inicial: Não classificado
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BBRAZ J028
j) Subordinação: Júnior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2007-69

a) Emissão: 1ª
b) Série: 69ª
c) Data de Emissão: 13.Mai.07
d) Vencimento: 13.Mar.22
e) Valor: R\$ 86.440.475,52
f) Agência de Rating: Fitch Ratings
g) Rating Inicial: AA(bra)
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BBRAZS029
j) Subordinação: Sênior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2007-70

a) Emissão: 1ª
b) Série: 70ª
c) Data de Emissão: 13.Mai.07
d) Vencimento: 13.Mar.28
e) Valor: R\$ 12.916.212,43
f) Agência de Rating: Não há
g) Rating Inicial: Não classificado
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BBRAZ J029
j) Subordinação: Júnior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Não há
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2007-71

a) Emissão: 1ª
b) Série: 71ª
c) Data de Emissão: 13.Jun.07
d) Vencimento: 13.Jun.22
e) Valor: R\$ 15.661.067,50
f) Agência de Rating: Fitch Ratings
g) Rating Inicial: BBB+(bra)
h) Status: Negociado

Série 2007-72

a) Emissão: 1ª
b) Série: 72ª
c) Data de Emissão: 13.Jun.07
d) Vencimento: 13.Jun.28
e) Valor: R\$ 2.135.699,11
f) Agência de Rating: Não há
g) Rating Inicial: Não classificado
h) Status: Negociado

i) Código do Ativo: BBRAZS030
j) Subordinação: Sênior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

i) Código do Ativo: BBRAZ J030
j) Subordinação: Júnior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2007-73

a) Emissão: 1ª
b) Série: 73ª
c) Data de Emissão: 05.Ago.07
d) Vencimento: 05.Mai.2017
e) Valor: R\$ 87.866.718,36
f) Agência de Rating: Fitch Ratings
g) Rating Inicial: B – (bra)
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BSCS-C56
j) Subordinação: Não há
k) Lastro: Comercial
l) Câmara: CBLC
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2007-74

a) Emissão: 1ª
b) Série: 74ª
c) Data de Emissão: 13.Set.07
d) Vencimento: 13.Mai.22
e) Valor: R\$ 23.397.723,75
f) Agência de Rating: Fitch Ratings
g) Rating Inicial: A+ (bra)
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BBRAZ S031
j) Subordinação: Sênior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2007-75

a) Emissão: 1ª
b) Série: 75ª
c) Data de Emissão: 13.Set.07
d) Vencimento: 13.Mai.22
e) Valor: R\$ 2.599.747,04
f) Agência de Rating: Não há
g) Rating Inicial: Não classificado
h) Status: Negociado
i) Código do Ativo: BBRAZ J031
j) Subordinação: Júnior
k) Lastro: Residencial
l) Câmara: Cetip
m) Registro CVM: Definitivo
n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2007-76

a) Emissão: 1ª
b) Série: 76ª
c) Data de Emissão: 05.Set.07
d) Vencimento: 13.Jun.2015
e) Valor: R\$ 12.480.798,00

- f) Agência de Rating: Fitch Ratings
- g) Rating Inicial: não há
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BBRAZ U032
- j) Subordinação: Não há
- k) Lastro: Comercial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2007-77

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 77ª
- c) Data de Emissão: 05.Nov.07
- d) Vencimento: 13.Jun.2021
- e) Valor: R\$ 13.133.033,18
- f) Agência de *Rating*: Não há
- g) *Rating* Inicial: Não há
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BBRAZ U033
- j) Subordinação: Não há
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: CETIP
- m) Registro CVM: Provisório
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2007-78

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 78ª
- c) Data de Emissão: 13.Dez.2007
- d) Vencimento: 13.Set.2024
- e) Valor: R\$ 21.326.224,71
- f) Agência de *Rating*: Não há
- g) *Rating* Inicial: Não há
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BBRAZ U034
- j) Subordinação: Não há
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2007-79

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 79ª

- c) Data de Emissão: 11.Dez.2007
- d) Vencimento: 20.Dez.2017
- e) Valor: R\$ 101.759.762,40
- f) Agência de *Rating*: Fitch *Ratings*
- g) *Rating* Inicial: B – (bra)
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: BSCS C79
- j) Subordinação: Não há
- k) Lastro: Comercial
- l) Câmara: CBLC
- m) Registro CVM: Definitivo
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2007-80

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 80ª
- c) Data de Emissão: 10.Jan.2008
- d) Valor: R\$ 12.751.941,00
- e) Câmara: Cetip
- f) Registro CVM: Dispensado

Série 2007-81

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 81ª
- c) Data de Emissão: 22.Abr.2008
- d) Valor: R\$ 17.454.742,60
- e) Câmara: Cetip
- f) Registro CVM: Dispensado

Série 2007-82

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 82ª
- c) Data de Emissão: 22.Jul.2008
- d) Valor: R\$ 17.810.281,00
- e) Câmara: Cetip
- f) Registro CVM: Dispensado

Série 2007-83

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 83ª
- c) Data de Emissão: 22.Out.2008
- d) Valor: R\$ 18.190.519,60
- e) Câmara: Cetip
- f) Registro CVM: Dispensado

Série 2007-84

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 84ª
- c) Data de Emissão: 22.Jan.2009
- d) Valor: R\$ 23.208.733,60
- e) Câmara: Cetip
- f) Registro CVM: Dispensado

Série 2009-124

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 124ª
- c) Data de Emissão: 29.junho.2009
- d) Valor: R\$ 9.070.039,08
- e) Câmara: Cetip

Série 2009-125

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 125ª
- c) Data de Emissão: 20.Agosto.2009
- d) Vencimento: 20/08/2029
- e) Valor: R\$ 14.899.278,75
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociação
- i) Código do Ativo: 09H0007932
- j) Subordinação: não há
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Provisório
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2009-126

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 126ª
- c) Data de Emissão: a definir
- d) Vencimento: 20/06/2029
- e) Valor: R\$ 88.100.000,00
- f) Agência de Rating: Fitch Ratings
- g) Rating Inicial: A-(bra)
- h) Status: Em negociação
- i) Código do Ativo: a definir
- j) Subordinação: não há
- k) Lastro: Comercial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: em análise
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2009-127

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 127ª
- c) Data de Emissão: 20.Out.2009
- d) Vencimento: 20/06/2029
- e) Valor: R\$ 10.718.884,25
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociação
- i) Código do Ativo: 09J0008264
- j) Subordinação: não há
- k) Lastro: Residencial e Comercial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Provisório
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2009-128

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 128ª
- c) Data de Emissão: 27.out.2009
- d) Valor: R\$ 75.000.000,00
- e) Câmara: Cetip

Série 2009-129

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 129ª
- c) Data de Emissão: 05.nov.2009
- d) Valor: R\$ 92.500.000,00
- e) Câmara: Cetip

Série 2009-130

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 130ª
- c) Data de Emissão: 20.Out.2009
- d) Vencimento: 20/08/2039
- e) Valor: R\$ 24.112.912,80
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociação
- i) Código do Ativo: 09J0016949
- j) Subordinação: Sênior
- k) Lastro: Residencial e Comercial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Provisório
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2009-131

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 131ª
- c) Data de Emissão: 20.Out.2009
- d) Vencimento: 20/08/2039
- e) Valor: R\$ 2.980.247,58
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociação
- i) Código do Ativo: 09J0016950
- j) Subordinação: Júnior
- k) Lastro: Residencial e Comercial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Provisório
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2009-132

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 132ª
- c) Data de Emissão: 13 Nov.09
- d) Vencimento: 13/02/2022
- e) Valor: R\$ 16.465.841,50
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociação
- i) Código do Ativo: 09K0006041
- j) Subordinação: Não há
- k) Lastro: Residencial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Provisório
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

Série 2.009-133

- a) Emissão: 1ª
- b) Série: 133ª
- c) Data de Emissão: 15.Dez.09
- d) Vencimento: 15/12/2019
- e) Valor: R\$ 39.913.918
- f) Agência de Rating: Não há
- g) Rating Inicial: Não classificado
- h) Status: Negociado
- i) Código do Ativo: 09L0009536
- j) Subordinação: Não há
- k) Lastro: Comercial
- l) Câmara: Cetip
- m) Registro CVM: Provisório
- n) Agente Fiduciário: Oliveira Trust

8. ANEXOS

Anexo I	Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora
Anexo II	Minuta do Termo de Securitização de Créditos Séries 2.010-134 e Anexos I e II ao Termo de Securitização
Anexo III	Contrato de Cessão
Anexo III-A	Anexo I-A à Cessão – Contratos de Locações Unilever
Anexo III-B	Anexo I-B à Cessão – Contrato de Locação K&G
Anexo III-C	Anexo II-A à Cessão – Nova Locação/Imóvel 1
Anexo III-D	Anexo II-B à Cessão – Nova Locação/Imóvel 2
Anexo III-E	Anexo III à Cessão – Individualização dos Créditos Imobiliários
Anexo III-F	Anexo IV à Cessão – Quantidade Mínima Mensal Atualizada
Anexo III-G	Anexo V à Cessão – Modelo de Notificação
Anexo III-H	Anexo VI à Cessão – Escrituras de Emissão de CCI
Anexo III-I	Anexo VII à Cessão – Instrumento Particular de Instituição de Hipoteca
Anexo III-J	Anexo VIII à Cessão – Descrição das Despesas de Emissão
Anexo IV	Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário
Anexo V	Modelo do Boletim de Subscrição
Anexo VI	Demonstrações Financeiras da Securitizadora e pareceres dos auditores independentes relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2008 e 31.12.2007 e 31.12.2006
Anexo VII	Informações Anuais (IAN) da Securitizadora relativas ao exercício social encerrado em 31.12.2008
Anexo VIII	Informações Trimestrais (ITR) da Securitizadora relativas ao trimestre encerrado em 30.09.2009

Anexo I

Ata da Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
COMPANHIA ABERTA

C.N.P.J. No. 03.767.538/0001-14
N.I.R.E. 35.300.177.401

ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO,
REALIZADA EM 08.08.2007

DATA, HORÁRIO E LOCAL: 08 de agosto de 2007, às 10:00 horas, na sede social da Companhia, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, 1.728, 7º andar, CEP 01310-919.

PRESENCAS: Presentes todos os membros do Conselho de Administração da Companhia, ficando dispensada a exigência de convocação, nos termos do Artigo 13, § 2º, do Estatuto Social da Companhia.

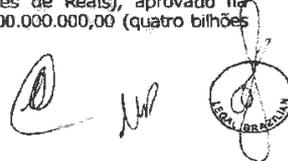
MESA: Presidente: Sr. Moise Politi; Secretário: Sr. George Meisel.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre: (i) limite de emissão, pela Companhia, de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's); e (ii) majoração do prazo para emissão de CRI's, dentro do limite aprovado para a Companhia.

DELIBERAÇÕES TOMADAS POR UNANIMIDADE E SEM QUATROUQUER RESTRICÇÕES:

Instalada a Reunião, após a discussão da matéria, os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade de votos, sem quaisquer restrições e em conformidade com o estabelecido no artigo 15, q, do Estatuto Social, aprovar:

I. O novo limite para a 1ª emissão de CRI's da Companhia, passando dos atuais R\$2.000.000.000,00 (dois bilhões de Reais), aprovado na ARCA realizada em 01.09.2005, para R\$4.000.000.000,00 (quatro bilhões

The block contains two handwritten signatures and a circular stamp. The stamp is circular with the text 'LEGAL BRASILEIRO' around the perimeter and a signature in the center.

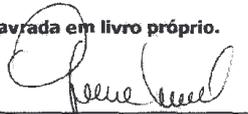
de Reais). Os CRI's serão emitidos em uma ou mais séries, nos termos da Lei nº 9.514/97 e poderão ter sua colocação realizada total ou parcialmente. Na hipótese de colocação parcial, a oferta poderá ser mantida desde que colocado um mínimo de 10% do montante ofertado, ficando facultado à Companhia cancelar ou subscrever os CRI's não colocados.

II. a extensão, pelo prazo adicional de 36 (trinta e seis) meses, do prazo para emissão de CRI's, pela Companhia, tal como aprovado na ARCA realizada em 01.09.2005 e que se encerraria em 11.03.2008. Com isso, o novo prazo para emissão dos CRI's, dentro do limite aprovado no item 1, passa a se encerrar em 11.03.2011.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrada a Reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada. São Paulo, 08 de agosto de 2007. Assinaturas: Presidente: Moise Politi; Secretário: George Meisel. Conselheiros: Moise Politi, George Meisel e Luiz Augusto Prado Barreto.

A presente é cópia fiel da ata lavrada em livro próprio.


Moise Politi
Presidente


George Meisel
Secretário



Anexo II

Termo de Securitização de Créditos Série 2.010-134



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS SÉRIE 2.010-134

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos, **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº. 1.728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 03.767.538/0001-14, inscrita na Comissão de Valores Mobiliários (CVM) sob nº. 01875-9, com seus atos constitutivos aprovados pela Assembleia Geral de Constituição realizada em 10/04/2000, cuja ata se encontra arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob NIRE n. 35.300.177.401, em sessão de 14/04/2000, neste ato representada por seus diretores em conformidade com seus atos constitutivos, doravante designada simplesmente Securitizadora, promove a Securitização de créditos adiante configurada e, para este efeito, vincula os Créditos Imobiliários, individualizados no Anexo I deste Termo, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários (doravante "CRIs"), de sua emissão, descritos e identificados neste Termo.

CLÁUSULA 1 - DEFINIÇÕES

Agência de Rating: empresa que poderá ser contratada, a critério da Securitizadora ou por solicitação dos titulares de CRI, para avaliar e classificar a presente Emissão.

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

Banco Escriturador: Banco Bradesco S/A, instituição financeira com sede na Cidade de Deus, Avenida Yara, s/n, Osasco, Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/MF sob o nº. 60.746.948/0001-12, ou quem vier a sucedê-lo.

CCIs: Cédula(s) de Crédito Imobiliário, emitida(s) por meio de Escritura de Emissão de acordo com as normas previstas na Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004, representativa(s) do(s) Créditos imobiliários, incluindo o principal, todos os seus respectivos acessórios, juros, atualização monetária, eventuais prêmios de seguros e quaisquer outros acréscimos de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade do locatário.

Cedente: BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda., com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1.502, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 09.352.411/0001-10.

Cetip: CETIP S/A - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº. 230, 11º andar, Instituição autorizada pelo BACEN a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira.

Conta da Emissão: Conta corrente nº. 130.034.020-3, da agência 2271, mantida no Banco Santander S/A de titularidade da Securitizadora.

Página 1 de 25

Contrato de Cessão: Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrado entre a Cedente e a Securitizadora, tendo por objeto a cessão dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato Imobiliário.

Contratos Imobiliários: Contratos de Locação de Imóvel com finalidade não residencial, firmados entre a Cedente e os locatários, identificados no Anexo I, pelos quais são constituídos os Créditos Imobiliários.

Créditos Imobiliários: direitos creditórios oriundos do(s) Contrato(s) Imobiliário(s).

CRIs: títulos de créditos nominativos, de livre negociação, integrantes da Série 2.010-134 da 1ª Emissão de CRIs pela Securitizadora, sob a forma escritural, os quais não se subordinam a nenhuma outra série ou classe de CRI para fins de amortização, pagamento de remuneração e resgate.

Coobrigação: a Cedente tem a obrigação de recomprar os Créditos Imobiliários, nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão.

Documentos da Operação: em conjunto, os Contratos de Locação, as CCIs, o Contrato de Cessão e o Instrumento Particular de Hipoteca.

Hipoteca: Instrumento Particular de Constituição de Hipoteca firmado em 30/12/2009 mediante o qual a Cedente constituiu a hipoteca de 100% (cem por cento) dos Imóveis em favor a Securitizadora, com o objetivo de garantir o cumprimento das obrigações garantidas assumidas no Contrato de Cessão.

Imóveis: em conjunto os seguintes imóveis comerciais, objeto dos Contratos Imobiliários: (i) imóvel comercial localizado na Avenida José Luiz Mazalli, nº 450, na Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, melhor descrito e caracterizado na matrícula 68.722, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí, transferida para a Comarca de Vinhedo atualmente constituído de um terreno com área total de 203.574,90 m² ("Imóvel I") e; (ii) imóvel comercial localizado na Avenida Marginal Louveira – Traviú entroncamento com a Estrada Municipal Cruz Grande – Área B, Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, melhor descrito e caracterizado na matrícula 68.723 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí, transferida para a Comarca de Vinhedo atualmente constituído de um terreno com área total de 14.601,25 m² ("Imóvel II").

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

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

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

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

Recupera: toda e qualquer compra de Créditos Imobiliários que constituam lastro dos CRIs emitidos pela Securitizadora, em função da coobrigação estabelecida no Contrato de Cessão.

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

Para fins deste Termo de Securitização, as expressões acima somente terão os significados ora definidos quando grafadas em maiúsculo. As expressões não definidas neste Termo encontram-se definidas ou Identificadas na Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997, Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, Lei 10.931 de 02 de agosto de 2.004 e demais disposições legais aplicáveis.

CLÁUSULA 2 - DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. O valor total dos Créditos Imobiliários vinculados à presente Securitização é de R\$121.164.538,22 (cento e vinte um milhões, cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e trinta e oito reais e vinte e dois centavos).

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

2.3. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo encontram-se representados pelas CCIs, emitidas pela Cedente, na forma da Lei nº 10.931/2004.

2.4. **Avaliação do Imóvel:** Os Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários foram avaliados em R\$ 217.220.000,00 (duzentos e dezessete milhões, duzentos e vinte mil reais) em dezembro de 2009, com a emissão do competente Laudo de Avaliação pela Avalicec Engenharia Ltda., inscrita no CREA-SP sob o nº 0856143, com sede na cidade de São João da Boa Vista, estado de São Paulo, Rua Antonio Fanelli, nº 210 CEP 13874-133.

2.5. **Administração do Crédito Imobiliário:** Os serviços a serem desenvolvidos pela Securitizadora na administração do Crédito Imobiliário compreendem:

2.5.1. **Cobrança:** Emissão e encaminhamento das informações à rede bancária nacional para o processamento dos boletos de pagamento relativos às prestações semestrais devidas pelo(s) locatário(s) em razão do Contrato Imobiliário, com base nas condições efetivamente contratadas, bem como o acompanhamento das respectivas baixas.

2.5.2. O pagamento referido neste item será efetuado pelo locatário através da rede bancária nacional diretamente na Conta da Emissão, de titularidade da Securitizadora, ficando esta responsável pelo pagamento aos Investidores.

Página 3 de 25

2.5.3. Relatórios: Elaboração e envio ao Agente Fiduciário de relatórios anuais contendo informações gerenciais e contábeis sobre o comportamento do Crédito Imobiliário sob sua administração, incluindo informações discriminadas sobre pagamentos recebidos, volume de inadimplência e saldo devedor.

2.5.4. Alterações Contratuais: Cadastramento de eventuais alterações dos Contratos Imobiliários, decorrentes de transferências ou sub-rogações, renegociações, termos aditivos, acordos, ou alterações na legislação própria do Sistema Financeiro da Habitação e do Sistema Financeiro Imobiliário.

2.5.4.1. Qualquer alteração nos termos e condições dos Contratos Imobiliários deverão contar com a expressa anuência da Securitizadora dando esta, posteriormente, ciência ao Agente Fiduciário.

2.5.5. Guarda e Manutenção da Documentação: Guarda e manutenção de toda a documentação que esteja na sua posse ou sob seu controle em decorrência da administração do Crédito Imobiliário.

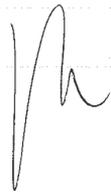
2.5.6. Cobrança do Crédito Imobiliário em Curso Anormal: Caso verifique-se a falta de pagamento de qualquer das parcelas devidas no Contrato Imobiliário a Securitizadora, adotará os seguintes procedimentos:

- D+01: Verificada a falta de pagamento da parcela, a Securitizadora telefonará ao locatário para verificar o motivo do atraso e solicitar que o pagamento seja efetuado em até D+01 e também notificará à Coobrigada do atraso ocorrido;
- D+02: Persistindo a inadimplência, a Securitizadora poderá requerer da Coobrigada o pagamento da parcela devida;
- D+30: Persistindo o inadimplemento. A Securitizadora poderá executar qualquer das garantias vinculadas a este Termo, inclusive a hipoteca dos Imóveis, na forma estabelecida no Instrumento Particular de Constituição de Hipoteca.

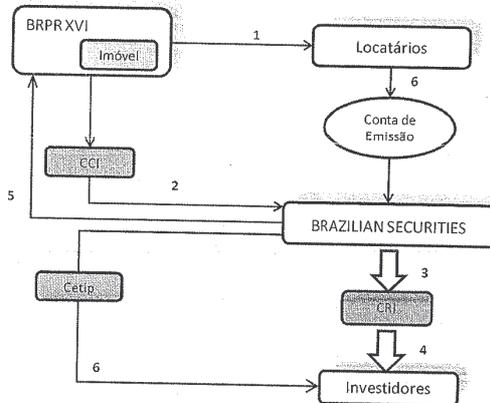
CLÁUSULA 3 – DA ESTRUTURA DA OPERAÇÃO

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

3.2. Uma vez identificada e selecionada a carteira de Créditos Imobiliários, a operação de Securitização é estruturada da seguinte forma:

Página 4 de 25



1. Foram firmados os contratos de locação dos imóveis com os locatários por um prazo de 116 (cento e dezesseis) meses.
2. Ocorrem as cessões dos Créditos Imobiliários entre a Cedente e a Securitizadora, por meio das CCIs. Em cumprimento as obrigações assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, foram constituídas a garantia hipotecária sobre os Imóveis e a coobrigação pela Cedente.
3. A Securitizadora emite escrituralmente, por meio da Cetip, os CRIs com lastro nos Créditos Imobiliários, formaliza o Termo de Securitização e institui o Patrimônio Separado. A Securitizadora solicita, primeiramente, o registro provisório na CVM, para posteriormente solicitar o registro definitivo desta emissão à CVM.
4. Os Investidores subscrevem e integralizam os CRIs.
5. Com os recursos da integralização a Securitizadora paga a Cedente pela cessão das CCIs.
6. Os pagamentos realizados pelas locatárias são creditados diretamente na Conta da Emissão de titularidade da Securitizadora. Estes recursos serão utilizados para o pagamento das obrigações relativas ao Patrimônio Separado, por meio da Cetip.

CLÁUSULA 4 – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRIS E SUA NEGOCIAÇÃO

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários identificados no Anexo I são emitidos os CRIs que integram a série 2.010-134, e que possuem as seguintes características de emissão:

A – Valor Total da Emissão	R\$ 121.164.538,22 (cento e vinte um milhões, cento e sessenta e quatro mil, quinhentos e trinta e oito reais e vinte e dois centavos), sendo emitidos 121 (cento e vinte e um) CRIs com valor unitário de R\$ 1.001.359,82 (um milhão, um mil, trezentos e cinquenta e nove reais e
----------------------------	--

oitenta e dois centavos),

B – Data e Local da Emissão	Para todos os efeitos legais, a data de emissão dos CRIs é o dia 04/01/2010, em São Paulo.
C – Prazo da Emissão	115 (cento e quinze) meses, a partir da Data de Emissão.
D – Vencimento Final	04/08/2019
E – Forma de Pagamento	Pagamentos anuais de juros e amortização, no mês de agosto de cada ano, a partir de 05/08/2010 inclusive, de acordo com o fluxo financeiro descrito no Anexo II ao presente Termo, por meio da Cetip.
F – Juros	10,5000% ao ano
F.1 – Cálculo dos Juros	$J_i = SDa \times (Fator_de_Juros - 1)$, onde:

J_i = Valor unitário dos i-ésimos juros acumulados no período, valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
SDa = Conforme definido no item G.3. adiante;

Fator_de_Juros = Fator de juros fixo calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

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

i = Taxa de Juros da respectiva série ao ano,

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

Nº meses = Número de meses inteiros entre a Data de Emissão e a data de incorporação inicial ou entre o pagamento anterior e o próximo pagamento de juros,

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

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

G – Atualização Monetária

Pela variação da Taxa Referencial - TR divulgado pelo BACEN, referente ao dia 04 (quatro) de cada mês.

G.1 – Periodicidade da Atualização Monetária

Diária.

G.2 – Substituição do índice de Atualização Monetária

Na hipótese de extinção da TR, o CRI passará a ser remunerado pelo Índice que vier a ser criado em sua substituição.

G.3 – Cálculo da Atualização Monetária:

O cálculo do saldo devedor unitário do CRI com atualização monetária será realizado da seguinte forma:

$$SDa = Sdmant \times C$$

onde:

SDa = Saldo do valor nominal unitário do CRI atualizado, para a data de aniversário no mês atual. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDmant = Saldo do valor nominal unitário do CRI relativo ao mês de emissão ou após incorporação de juros ou da última amortização, se houver. Valor em reais 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:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{TR_k}{100} + 1 \right)^{\frac{dup}{dut}} \right], \text{ onde :}$$

TR_k = Taxas Referenciais (TR's) da Data de Emissão e de cada Data de Aniversário, divulgadas pelo Banco Central do Brasil (Bacen), entre a Data de Emissão, incorporação ou última amortização, se houver, e a data de atualização, pagamento ou vencimento;

n = Número total de TR's consideradas entre a data de emissão, incorporação de juros ou última amortização, se houver, e data de atualização, pagamento ou data de aniversário;

dut = Número total de dias úteis do período de vigência da TR_k, sendo "dut" um número inteiro;

dup = Número de dias úteis entre a Data de Emissão ou data de

aniversário¹ mensal anterior, exclusive, e a data de atualização, inclusive, sendo "dup" um número inteiro.

Para os fins deste Termo, considera-se "data de aniversário" o dia 4 (quatro) de cada mês.

H - Amortização

$$AM_i = \left[SDa \times \left(\frac{Ta}{100} \right) \right]$$

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

SDa = conforme definido acima;

Ta = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, de acordo com a tabela anexa.

I - Garantias

- I. Instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos.
- II. Coobrigação da Cedente em recomprar os Créditos Imobiliários, conforme estipulado no Contrato de Cessão.
- III. No caso de inadimplência ou rescisão de qualquer um dos Contratos Imobiliários atualmente vigentes, estes serão automaticamente substituídos pelos Contratos de Locação, firmados entre a Cedente e a BR Properties S/A.
- IV. Hipoteca dos Imóveis constituída pela Cedente, como garantia das obrigações assumidas no Contrato de Cessão.

J - Código ISIN: BRBSCSCR13E5

K - Código do Ativo: 10A0000018

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

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

(b) pagamento das despesas administrativas da Securitizadora tais como: despesas cartorárias com autenticações, reconhecimento de firma; cópias de documentos, impressão, expedição, publicação de relatórios, informações periódicas; correspondências, emolumentos, despesas havidas com a contratação de empresas especializadas em cobrança, avaliação de Imóveis, de

Página 8 de 25

engenharia, e outras despesas necessárias ao processo de retomada do imóvel; honorários advocatícios, custos e despesas processuais incorridas na defesa da operação de Securitização, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação; incluindo ainda a remuneração e despesas relacionadas direta ou indiretamente com o exercício do direito de voto a ser exercido pela Securitizadora ou por seus representantes em Assembléias Gerais relacionadas à emissão em questão.

4.3. Despesas de Responsabilidade da Securitizadora: As seguintes despesas serão pagas diretamente pela Securitizadora: a taxa de registro dos CRIs na CVM e as despesas verificadas com a contratação da Securitizadora, da Cetip, do Banco Escriturador, do Agente Fiduciário e da Agência de Rating, se futuramente contratada.

4.4. Cronologia de Pagamentos das Obrigações do Patrimônio Separado: Os CRIs serão pagos anualmente conforme previsto em 4.1.E (forma de pagamento), através dos sistemas de liquidação da Cetip.

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

4.5. Seqüência Pro-Rata de Pagamento das Obrigações Relativas ao Patrimônio Separado: A prioridade nos pagamentos obedecerá à seguinte ordem:

- 1º pagamento dos juros referentes aos CRIs vencidos no respectivo ano do pagamento;
- 2º pagamento do principal dos CRIs relativo ao respectivo ano de pagamento;
- 3º pagamento relativo às antecipações e liquidações dos contratos ocorridos no Patrimônio Separado;
- 4º Residual. Na hipótese de pagamento integral das obrigações do Patrimônio Separado, os recursos residuais deverão ser devolvidos a Cedente em 01 (um) dia útil.

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

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

4.8. Da Amortização extraordinária: A Securitizadora promoverá a Amortização Antecipada, total ou parcial, dos CRIs vinculados a este Termo nas seguintes hipóteses: (i) caso a Cedente resolva amortizar antecipadamente as CCLs; (ii) nos casos em que ocorrer a venda de imóveis retomados, e (iii) no caso de recebimento de indenizações relacionadas a sinistro ou decorrentes de desapropriação dos

Página 9 de 25

imóveis. Nestas hipóteses, a amortização obedecerá à ordem e demais condições estabelecidas neste termo, e deverá ser comunicada ao Agente Fiduciário. No caso de amortização antecipada parcial, a Securitizadora informará à Cetip, via sistema o valor da Amortização Extraordinária dos CRIs, que contemple a amortização antecipada ocorrida, em até 1 (um) dia útil antes do próximo evento de amortização, inclusive o valor da Amortização Extraordinária deverá conter a anuência do Agente Fiduciário via sistema, à Cetip.

4.8.1. No caso de opção de recompra voluntária dos Créditos imobiliários, parcial ou integral, a Cedente notificará a Securitizadora com no mínimo 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência. A título de indenização, conforme disposto na cláusula 2.5. do Contrato de Cessão de Créditos, a Cedente pagará multa indenizatória, da seguinte forma:

- (a) antes de completado um ano entre a data da cessão e data do evento de recompra, a multa será equivalente à 2,00% (dois por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs;
- (b) antes de completado dois anos entre a data de cessão e a data do evento de opção de recompra, a multa será equivalente à 1,50% (um e meio por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs;
- (c) antes de completado três anos entre a data de cessão e a data do evento de recompra, a multa será equivalente à 1,00% (um por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs.

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

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

4.11. Da subscrição dos CRIs: Após o registro desta Emissão na CVM, os CRIs serão negociados pelo seu valor nominal unitário. A integralização ocorrerá em moeda corrente nacional, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela Cetip.

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

4.11.2. Negociação secundária dos CRIs: Os CRIs da presente emissão poderão ser negociados no mercado secundário, sendo que serão observados os procedimentos estabelecidos pela Cetip para sua negociação e liquidação, bem como as disposições legais vigentes.

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

4.12.1. Considerando que a presente emissão conta somente com Imóvel com o Habite-se já concedido pela respectiva Municipalidade, em atendimento ao que dispõe o §3º do artigo 7º da Instrução CVM 414/2004, os recursos destinados pelos Investidores para pagamento do preço de aquisição dos CRIs serão depositados em conta corrente mantida no Banco Real S/A, até a formalização deste Termo de Securitização.

4.12.2. À Securitizadora é facultado o direito de constituir garantia fidejussória em favor dos titulares dos CRIs, em substituição às garantias descritas na cláusula 4.12.1. desde que com a anuência, obtida previamente, de todos os Investidores afetados por referida substituição.

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

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

4.13.2. Os titulares dos CRIs pessoas físicas terão seus rendimentos isentos de Imposto de Renda (IRRF e na declaração de ajuste anual). Tal isenção não se aplica ao ganho de capital auferido na alienação dos CRIs a terceiros, que será tributado pelo IRRF, de acordo com as alíquotas constantes do item 4.13.1 acima, de acordo com o tempo de aplicação dos recursos pelo titular dos CRIs pessoa física. Os titulares dos CRIs a que se refere este item não estão sujeitos ao PIS e à COFINS.

4.13.3. As retenções do IRRF, do PIS e da COFINS, se devidos, deverão ser efetuadas por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos titulares dos CRIs.

Página 11 de 25

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

CLÁUSULA 5 - DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

5.1. Os CRIs objeto desta Emissão não serão objeto de análise por Agência de *Rating* no momento da emissão. A qualquer tempo poderá ser requerida pelos Investidores a classificação de risco, que será contratada pela Securitizadora da seguinte forma: Uma análise inicial e/ou outras a cada 12 (doze) meses durante o prazo dos CRIs, Securitizadora, cujo relatório será disponibilizado no website da Securitizadora.

5.2. Caso os Investidores solicitem que a emissão em questão seja analisada por outra agência de risco, ou em forma e periodicidade diferente este custo adicional deverá ser arcado pelos Investidores.

CLÁUSULA 6 - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Na forma do Artigo 9º da Lei nº. 9.514/97, a Securitizadora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

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

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

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

6.4. Nenhum outro custo de administração, senão aqueles listados neste Termo, será de responsabilidade do Patrimônio Separado sem a prévia e expressa autorização do(s) Investidor(es), na forma prevista neste Termo.

6.5. Na forma do Artigo 11 da Lei nº. 9.514/97, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, exceto pelo(s) Investidor(es), não se prestando à constituição de Garantias ou de excussão por outros credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam.



Página 12 de 25



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

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

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

7.1.1.1. A Securitizadora deverá manter a disposição dos Investidores, para consulta, na sua sede indicada no preâmbulo do presente Termo e na sede do Agente Fiduciário, um exemplar de contrato que eventualmente vier a ser firmado com outra empresa administradora dos Créditos Imobiliários, e de qualquer outro documento relativo à referida contratação.

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

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

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

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

CLÁUSULA 8 - DAS MODIFICAÇÕES

8.1. A Securitizadora promoverá alterações nos contratos, e conseqüentemente nas CCI(s) que lastreiam os CRIs, em virtude de (i) transferências ou sub-rogações, (ii) renegociações, (iii) termos aditivos, (iv) acordos, ou (v) superveniência de quaisquer disposições legais com repercussão direta ou indireta nas disposições aplicáveis ao Sistema Financeiro da Habitação e/ou Sistema de Financiamento Imobiliário, devendo informar tais Modificações ao Agente Fiduciário.

CLÁUSULA 9 - DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Securitizadora nomeia o Agente Fiduciário definido na Cláusula 1 deste Termo, com poderes gerais de representação da comunhão do(s) Investidor(es).

9.2. O Agente Fiduciário ora nomeado declara expressamente:

Página 13 de 25

- a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, com todas as suas cláusulas e condições;
- b) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o Parágrafo Terceiro do Artigo 66 da Lei nº. 6.404/76;
- c) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social; e que não possui nenhuma incompatibilidade e restrições para exercer o cargo, nos termos do artigo 10 da Instrução CVM 28/83;
- d) que verificou a regularidade da constituição das garantias reais e fidejussórias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos dos incisos IX do art. 12 da Instrução CVM 28/83, e;
- e) que tomou todas as cautelas e agiu com elevado padrão de diligência para assegurar que as informações prestadas pelo ofertante ao mercado durante a presente oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414/04.

9.3. O Agente Fiduciário deverá exercer suas funções de acordo com este Termo e com o Contrato de Prestação de Serviços de Agente Fiduciário na 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, firmado em 05/12/2000. Este contrato encontra-se registrado no 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos desta Capital de São Paulo, microfilmado sobre o nº. 798771 em 30/01/2001.

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

- a) uma parcela de implantação de serviços equivalente a 2 (duas) parcelas semestrais antecipadas, para o primeiro Termo de Securitização da 1ª emissão de CRIs pela Securitizadora, e uma parcela equivalente ao valor de uma parcela semestral antecipada, para os demais Termos de Securitização a serem celebrados, paga integralmente antes do início de cada implantação do serviço;
- b) parcelas semestrais de R\$ 4.167,32 (quatro mil, cento e sessenta e sete reais e trinta e dois centavos) por Termo de Securitização celebrado, paga a primeira 2 (dois) dias após a assinatura do Termo de Securitização. A data base do valor acima é o mês de novembro de 2009. As remunerações previstas nos itens anteriores serão devidas mesmo após o vencimento do CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de Créditos Imobiliários que ainda possuam parcelas em atraso;
- c) as parcelas referidas acima serão atualizadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços do Mercado), ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base acima até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro-rata die* se necessário;
- d) as remunerações não incluem as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a implantação do serviço a serem cobertas pela Securitizadora, mediante pagamento das respectivas faturas emitidas diretamente em seu nome, ou reembolso. Não estão incluídas igualmente despesas com especialistas, caso sejam necessários, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou

Página 14 de 25

- assessoria legal à Securitizadora ou aos Investidores, sendo que tais despesas com especialistas deverão ser, antes de incorridas, previamente aprovadas pela Securitizadora;
- e) no caso de inadimplemento da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Investidores, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRIs deverão ser previamente aprovadas e adiantadas por eles, e posteriormente ressarcidas pela Securitizadora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRIs incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRIs. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRIs, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Securitizadora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRIs desta por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRIs para cobertura do risco da sucumbência;
 - f) as remunerações serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (imposto sobre serviços de qualquer natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS e CSLL (Contribuição Social sobre Lucro Líquido) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidor(es), empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidor(es), bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- c) exercer a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo, na hipótese de (i) insolvência da Securitizadora, (ii) descumprimento de toda e qualquer obrigação não pecuniária prevista no Termo, não sanada em 60 (trinta) dias, contados de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, exceto por aquelas obrigações para as quais esteja previsto um prazo específico no Termo, hipótese em que tal prazo prevalecerá e (iii) o não pagamento das obrigações, juros e remuneração dos CRIs, havendo disponibilidade na conta corrente da Emissão, conforme previsto no Termo.
- d) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) convocar assembleia geral dos Investidor(es) para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- f) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inapetência, permanecer no exercício dessas funções pelo

Página 15 de 25

- prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, registros magnéticos de informação e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
 - h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo de Securitização, nos CRIs e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações dos Créditos Imobiliários e deste Termo de Securitização, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
 - i) exercer, especialmente quanto ao controle da efetividade e realização de Garantias constituídas em favor dos Investidor(es), a seguinte atribuição:
 - i.1) acompanhar, através de gestões junto à Securitizadora e do relatório que lhe for disponibilizado pela Securitizadora, diretamente ou através de prepostos que vier a indicar, o andamento do processo de modificação dos Créditos individualizados no Anexo I, conforme previsto neste Termo, especialmente quanto ao nível de inadimplência do Locatário, bem como o andamento detalhado de seu fluxo;
 - j) solicitar, quando considerar necessária, de forma fundamentada, auditoria extraordinária na Securitizadora, que será realizada às expensas da Securitizadora;
 - k) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidor(es), na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as seguintes informações:
 - k.1) Créditos Imobiliários, conforme identificados no presente Termo;
 - k.2) eventuais Modificações dos Créditos Imobiliários;
 - k.3) eventuais pagamentos antecipados dos Créditos Imobiliários, devendo, nesta hipótese, os CRIs vencerem antecipadamente na mesma proporção dos Créditos Imobiliários, conforme estabelecido no presente Termo;
 - k.4) cumprimento das obrigações assumidas pela Securitizadora nos termos deste Termo e dos CRIs;
 - l) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário.
 - m) notificar os Investidor(es) e a Agência de *Rating*, se houver, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente Securitização, por parte da Securitizadora;
 - n) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, na Instituição Custodiante dos Créditos Imobiliários e Garantias a elas vinculadas, bem como do desbloqueio das CCI's junto à Cetip;
 - o) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRIs, das despesas e das comissões relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, através do envio de relatórios anuais disponibilizados pela Securitizadora.
 - p) acompanhar e analisar: (i) a indicação de prestadores de serviços de análise prévia, auditoria e administração dos Créditos Imobiliários; (ii) a formalização das cessões de Créditos Imobiliários em substituição aos atuais, quando for o caso. A formalização da cessão retro indicada deverá

ser previamente informada ao Agente Fiduciário. O(s) Investidor(es) serão comunicados da substituição do prestador de serviços pelo Agente Fiduciário.

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

9.7. A Securitizadora fornecerá ao Agente Fiduciário, até o dia 30 de agosto de cada ano, os relatórios de gestão e posição financeira dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, referentes ao ano imediatamente anterior.

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

- a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembleia do(s) Investidor(es) para a escolha do novo Agente Fiduciário;
- b) a assembleia dos Investidor(es), referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidor(es) que representem no mínimo 20% (vinte por cento) dos CRIs emitidos e subscritos, ou pela CVM;
- c) se a convocação da assembleia não ocorrer até 20 (vinte) dias antes do termo final do prazo previsto na alínea "a" acima, caberá à Securitizadora convocá-la;
- d) Ao(s) Investidor(es) somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRIs, em assembleia de Investidor(es), especialmente convocada para esse fim;
- e) a convocação da assembleia geral do(s) Investidor(es) far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo a primeira com antecedência de 20 (vinte) dias, no jornal "O Dia", instalando-se em primeira convocação com a presença de titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) do valor global dos CRIs e, em segunda convocação, com qualquer número, somente sendo válida as deliberações tomadas pela maioria absoluta desse capital.
- f) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no art. 4º da Instrução CVM nº. 28/1983;
- g) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros;
- h) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de assinatura do presente Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRIs;
- i) o Agente Fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante no contrato anteriormente mencionado, fixada para o Agente Fiduciário substituído, e;
- j) o Agente Fiduciário substituído deverá comunicar imediatamente a substituição ao(s) Investidor(es), mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como por carta com aviso de recebimento a cada detentor de CRIs, às expensas da Securitizadora.

9.9. As publicações descritas nas alíneas "e" e "j" acima serão efetuadas no jornal O Dia - SP, podendo a Securitizadora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos detentores dos CRIs, alterar referido veículo. Tal alteração será objeto de aditamento ao presente tão logo o Agente Fiduciário e os

Página 17 de 25

detentores dos CRIs dêem ciência de qual será o novo veículo de comunicação a ser utilizado pela Emissora.

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

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

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

CLÁUSULA 10 – DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCIS

10.1. Compete à Instituição Custodiante, de acordo com o Contrato de Prestação de Serviços de Registro e Custódia, firmado com a Securitizadora:

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

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

- (i) os contratos de Custódia e Registro das CCIs serão firmados entre a Instituição Custodiante e a Cedente, ou eventualmente com a Securitizadora,;
- (ii) a Cedente emitirá e entregará à Instituição Custodiante a(s) Escritura(s) de Emissão das CCIs;
- (iii) a Instituição Custodiante verificará a regularidade da emissão das CCIs;
- (iv) a Instituição Custodiante levará as CCIs a registro na Cetip;
- (v) uma vez registradas escrituralmente as CCIs na Cetip, a Cedente solicitará a transferência das CCIs para a Securitizadora, sendo certo que na data de assinatura do presente termo, serão vinculados apenas as CCIs que já estiverem devidamente registradas na Cetip, e as demais CCIs, serão vinculadas à medida que os registros forem feitos;
- (vi) uma vez comprovada pela Securitizadora a liquidação dos Créditos Imobiliários, a CCI será retirada pela Instituição Custodiante do sistema da Cetip.

CLÁUSULA 11 - DAS ASSEMBLÉIAS GERAIS

11.1. O(s) Investidor(es) poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembléia especial a fim de deliberar sobre a matéria de interesse comum.

11.2. A assembléia do(s) Investidor(es) poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora, por Investidor(es) que representem, no mínimo, 20% (vinte por cento) dos CRIs em circulação, bem como pela CVM.

11.3. Aplicar-se-á à assembléia do(s) Investidor(es), no que couber, o disposto na Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, sobre a assembléia geral de debenturistas.

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

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

11.5. O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembléia e prestar ao(s) Investidor(es) as informações que lhe forem solicitadas.

CLÁUSULA 12 - DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Na hipótese de insolvência da Securitizadora, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, e nos 30 (trinta) dias subseqüentes convocará Assembléia Geral do(s) Investidor(es) a fim de deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão pelo Agente Fiduciário, cuja remuneração será oportunamente fixada, observados os itens 5.2. e 5.3. do contrato mencionado neste Instrumento.

CLÁUSULA 13 – DO DESDOBRAMENTO DOS CRIs

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

- I. que a Securitizadora esteja com seu registro de companhia aberta devidamente regularizado na CVM;
- II. que não tenha ocorrido, em nenhuma hipótese, o inadimplemento financeiro perante os Investidor(es);
- III. tal desdobramento deverá ser aprovado em Assembléia Geral por maioria simples dos detentores dos CRIs em circulação. Para efeito, conforme disposto no inciso IV do referido artigo, são considerados CRIs em circulação todos aqueles subscritos, excluídos aqueles

Página 19 de 25

- mantidos em tesouraria pela própria Securitizadora e os de titularidade de empresas por ela controlada;
- IV. que o relatório de classificação de risco da Emissão seja atualizado trimestralmente, e;
 - V. que sejam prestadas informações acerca da situação patrimonial e financeira do devedor e coobrigado, caso no desdobramento estas sejam responsáveis por mais de 20% (vinte por cento) dos Créditos Imobiliários, Essas informações devem também ser apresentadas à CVM, conforme dispõe o § 2º do art. 16 da Instrução CVM nº. 414/2004.

CLÁUSULA 14 - DAS DECLARAÇÕES DA SECURITIZADORA

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

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

- (i) a Securitizadora se responsabiliza pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições enunciadas no Contrato de Cessão desses créditos, firmado com a Cedente;
- (ii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus gravames ou restrições de qualquer natureza, não tendo ocorrido qualquer fato impeditivo à sua cessão.
- (iii) os Créditos Imobiliários desta operação referem-se a imóveis com "habite-se" concedido pelo órgão administrativo competente e que atendem a todas as exigências administrativas aplicáveis, inclusive às relativas ao meio ambiente, na forma da legislação específica.

14.1.2. Quanto à Propriedade:

- (i) a Securitizadora passou a ser legítima credora das locatárias mediante a cessão dos Créditos Imobiliários, transferidas por meio da Cetip, sob a forma escritural, e;
- (ii) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de qualquer ônus.

14.1.3. Quanto a esta operação de Securitização:

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

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

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

13.4. Para fins do item 14.3., a Securitizadora declara que os Créditos Imobiliários refletem as características e disposições constantes deste Termo.

CLÁUSULA 15 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

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

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

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

15.4. Poderá a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a qualquer momento, celebrar aditivos ao presente Termo, em decorrência de (i) exigências formuladas pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM; (ii) quando verificado de erro de digitação e (iii) modificações que beneficiem o(s) Investidor(es), desde que tais modificações não representem prejuízo aos Investidor(es).

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

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

15.7. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer avença contida neste Termo não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as partes a enviar

Página 21 de 25

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

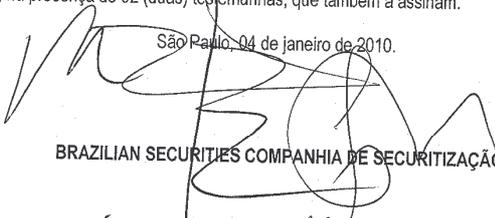
15.8. O presente Termo de Securitização de Créditos é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes contratantes e seus sucessores a qualquer título a cumpri-lo em todos os seus termos.

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

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

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

São Paulo, 04 de janeiro de 2010.


BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO


OLIVEIRA TRUST DTVM S/A

Nina Bueno Lahóz Moya Blasquez da Fonte

RG: 27.224.697-7

CPF: 305.540.188-37

TESTEMUNHAS:

1. 

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

2. 

Fernando Saiz Romero
RG: 27.811.443-X
CPF: 303.655.098-41

Página 22 de 25

Anexo I ao Termo de Securitização de Créditos
Série 2.010-134 – Identificação das Cédulas de Crédito Imobiliário

Nº: 01

Valor Nominal Total do Crédito: R\$ 54.526.341,05 (cinquenta e quatro milhões, quinhentos e vinte e seis mil, trezentos e quarenta e um reais e cinco centavos).
Locatários: UNILEVER BRASIL LTDA, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1309, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.154.554/0001-13 e UNILEVER BRASIL HIGIENE PESSOAL E LIMPEZA LTDA com sede na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na Avenida das Indústrias, nº 315, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.085.759/0001-02.
Imóvel: Galpão Logístico, localizado Rua José Luiz Mazalli, nº 450.
Nº da Matrícula: 68.722
Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, transferida para Comarca de Vinhedo.
Contrato: Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, firmado em 18/10/2006.
Assentamento: Dispensada o registro da CCI no cartório de registro de imóveis, uma vez que o crédito foi emitido sem garantia real nos termos do artigo 18 § 5º da Lei 10.931/04.
CCI Nº: 001
Série da CCI: BRP2
Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM. S/A
Ambiente de Negociação: Cetip
Data de Vencimento: 31/07/2012

Nº: 02

Valor Nominal Total do Crédito: R\$ 62.482.974,50 (sessenta e dois milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, novecentos e setenta e quatro reais e cinquenta centavos).
Locatários: UNILEVER BRASIL LTDA, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitscheck, nº 1309, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.154.554/0001-13 e UNILEVER BRASIL HIGIENE PESSOAL E LIMPEZA LTDA com sede na Cidade de Vinhedo, Estado de São Paulo, na Avenida das Indústrias, nº 315, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.085.759/0001-02.
Imóvel: Galpão Logístico, localizado Rua José Luiz Mazalli, nº 450.
Nº da Matrícula: 68.722
Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, transferida para Comarca de Vinhedo.
Contrato: Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, firmado em 18/10/2006.
Assentamento: Dispensada o registro da CCI no cartório de registro de imóveis, uma vez que o crédito foi emitido sem garantia real nos termos do artigo 18 § 5º da Lei 10.931/04.
CCI Nº: 002
Série da CCI: BRP2
Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM. S/A
Ambiente de Negociação: Cetip
Data de Vencimento: 31/07/2014

Nº: 03

Valor Nominal Total do Crédito: R\$ 2.786.156,62 (dois milhões, setecentos e oitenta e seis mil, cento e cinquenta e seis reais e sessenta e dois centavos).
Locatário: K & G INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, com sede na Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, na Rua Karl Lieblock, nº 891, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.726.310/0001-45.

Página 23 de 25

Imóvel: Galpão Logístico, localizado Rua José Luiz Mazalli, nº 480.

Nº da Matrícula: 68.723

Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, transferida para Comarca de Vinhedo.

Contrato: Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, firmado em 28/06/2007.

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

CCI Nº: 003

Série da CCI: BRP2

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM. S/A

Ambiente de Negociação: Cetip

Data de Vencimento: 02/07/2012

Nº: 04

Valor Nominal Total do Crédito: R\$ 234.018.631,10 (duzentos e trinta e quatro milhões, dezoito mil, seiscentos e trinta e um reais e dez centavos).

Locatário: BR PROPERTIES S/A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 15º andar, cj 1502, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.751/0001-49.

Imóvel: Galpão Logístico, localizado Rua José Luiz Mazalli, nº 450.

Nº da Matrícula: 68.722

Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, transferida para Comarca de Vinhedo.

Contrato: Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, firmado em 30/12/2009.

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

CCI Nº: 004

Série da CCI: BRP2

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM. S/A

Ambiente de Negociação: Cetip

Data de Vencimento: 05/08/2019

Nº: 05

Valor Nominal Total do Crédito: R\$ 10.425.618,32 (dez milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil, seiscentos e dezoito reais e trinta e dois centavos).

Locatário: BR PROPERTIES S/A, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 15º andar, cj 1502, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.751/0001-49.

Imóvel: Galpão Logístico, localizado Rua José Luiz Mazalli, nº 480.

Nº da Matrícula: 68.723

Cartório: 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí-SP, transferida para Comarca de Vinhedo.

Contrato: Contrato de Locação de Imóvel não Residencial, firmado em 30/12/2009.

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

CCI Nº: 005

Série da CCI: BRP2

Instituição Custodiante: Oliveira Trust DTVM. S/A

Ambiente de Negociação: Cetip

Data de Vencimento: 05/08/2019

Anexo II ao Termo de Securitização de Créditos
Série 2.010-134 - Fluxo Financeiro Original
Data Base: 04/01/2010

Datas de Pagamento	% de Amortização	Saldo devedor	Amortização	Juros	Total
4/1/2010		121.164.538	-	-	-
5/8/2010	13,7864%	127.366.927	17.559.314	1.064.171	18.623.485
5/8/2011	14,7471%	120.332.020	17.745.483	1.005.393	18.750.876
6/8/2012	15,9669%	112.418.846	17.949.805	939.277	18.889.082
5/8/2013	17,5580%	103.523.337	18.176.627	864.954	19.041.581
5/8/2014	19,7075%	93.526.684	18.431.771	781.430	19.213.201
5/8/2015	22,7538%	82.292.313	18.724.628	687.565	19.412.193
5/8/2016	27,3764%	69.660.269	19.070.474	582.022	19.652.496
7/8/2017	35,1739%	55.438.526	19.499.892	463.198	19.963.089
6/8/2018	51,0072%	39.383.139	20.088.236	329.052	20.417.289
5/8/2019	100,0000%	21.144.204	21.144.204	176.663	21.320.867

Anexo III Contrato de Cessão

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças ("INSTRUMENTO"), as partes adiante nomeadas e qualificadas, a saber:

BRPR XVI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 15º andar, conjunto 1502, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.352.411/0001-10, doravante designada simplesmente **CEDENTE**; e

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede nesta Capital, na Avenida Paulista, nº 1728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social, doravante designada simplesmente **CESSIONÁRIA**,

CEDENTE e **CESSIONÁRIA** quando em conjunto, doravante denominadas "Partes";

CONSIDERANDO QUE:

I. Em 30/12/2009, mediante Escritura Pública de Venda e Compra, a **CEDENTE** adquiriu de **ANHANGUERA DO BRASIL PROJETOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.364.848/0001-98, com sede nesta Capital na Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, 19º andar, cj. 1906 ("ANHANGUERA"): (i) um imóvel comercial, localizado na Avenida José Luiz Mazalli, nº 450, na Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, melhor descrito e caracterizado na matrícula 68.722, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiá, transferida para a Comarca de Vinhedo, atualmente constituído de um terreno com área total de 203.574,90 m² ("Imóvel 1") e; (ii) um imóvel comercial localizado na Avenida Marginal Louveira – Traviú entroncamento com a Estrada Municipal Cruz Grande – Área B, Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, melhor descrito e caracterizado na matrícula 68.723 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiá, transferida para a Comarca de Vinhedo, atualmente constituído de um terreno com área total de 14.601,25 m² ("Imóvel 2"), sendo o Imóvel 1 e o Imóvel 2 em conjunto denominados "Imóveis";

II. Em consequência da aquisição mencionada no item anterior, a **CEDENTE** sucedeu a **ANHANGUERA**:

II.1. na condição de Comodatária do Instrumento Particular de Comodato firmado com a MLC LOUVEIRA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº

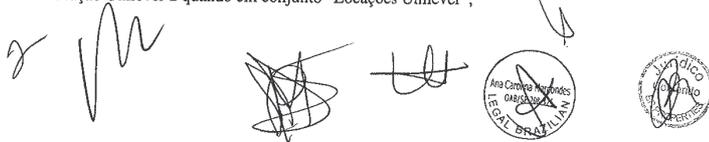


07.802.869/0001-07, com sede nesta Capital na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 22º andar, Cj. 2202-Torre Oeste ("MLC"), cujo objeto é o empréstimo gratuito do Imóvel 1 para a MLC para o fim exclusivo de demolição de 16.068,10m² e construção de 48.395,13m², de forma que o Imóvel 1 passe a contar com área de 138.095,50m². O comodato, firmado com prazo de 58 (cinquenta e oito) meses e 4 (quatro) dias, com início em 06/10/2006 e término em 10/08/2011 ("Comodato"). Referido comodato foi rescindido em 30/12/2009, nos termos da Escritura Pública de Venda e Compra;

II.2. na condição de Consorciada nos termos do Instrumento Particular de Consórcio de Sociedades firmado em 14/09/2006 entre a ANHANGUERA e a MLC, com o objetivo de execução das obras de expansão nos Imóveis. Referido consórcio foi rescindido na mesma data de assinatura deste instrumento;

III. Também em consequência das aquisições mencionadas no CONSIDERANDO I acima, a CEDENTE sucedeu a ANHANGUERA na condição de locadora das locações vigentes dos Imóveis adquiridos pela CEDENTE, sendo que:

- a) O Imóvel 1 encontra-se locado para UNILEVER BRASIL LTDA, inscrita no CPNP/MF sob o nº 61.068.276/0001-04, com sede nesta Capital na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1309, 13º andar, sala 1 ("Unilever Brasil"), e UNILEVER BRASIL PRODUTOS DE TOUCADOR LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.085.759/0001-02, com sede na Cidade de Vinhedo-SP, na Avenida das Indústrias, nº 135, parte ("Unilever Brasil Produtos"), , Unilever Brasil e Unilever Brasil Produtos quando em conjunto "Unilever", nos termos do Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças, firmado em 18/10/2006, pelo prazo de 52 (cinquenta e dois) meses, com início em 18/06/2007, conforme Termo de Aceitação das Obras do Imóvel Expandido ("Termo de Aceitação") firmado em 18/06/2007, com aluguel anual de R\$19.800.000,00 (dezenove milhões e oitocentos mil reais), data base do contrato, reajustado anualmente pelo IGP-M/FGV, com pagamentos anuais em vencimento no dia 31 de julho de cada ano ("Locação Unilever 1");
- b) Ainda, na mesma data de assinatura da Locação Unilever 1 foi celebrado outro Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças, com cláusula suspensiva, de forma que sua vigência fica suspensa até o término da Locação Unilever 1, com prazo de 32 (trinta e dois) meses a contar do término da Locação Unilever 1, e com uma opção de renovação da locação por mais 36 (trinta e seis) meses ("Locação Unilever 2"); Locação Unilever 1 e Locação Unilever 2 quando em conjunto "Locações Unilever";



The image shows several handwritten signatures and two circular stamps. The first stamp is from 'Área Competência Jurídica' of 'BANCA DE REGULAÇÃO E FISCALIZAÇÃO DO MERCADO DE VALORES MOBILIÁRIOS DO BRASIL' (CVM). The second stamp is from 'Unilever' and contains the text 'Unilever Brasil Produtos' and 'Unilever Brasil'.

c) O Imóvel 2 encontra-se locado para K & G INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.726.310/0001-45, com sede na Cidade de Louveira, na Rua Karl Kielblock, nº 891 ("K&G"), nos termos do Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças, firmado em 28/06/2007, pelo prazo de 5 (cinco) anos, com vigência de 03/07/2007 à 02/07/2012, aluguéis mensais de R\$ 78.038,29 (setenta e oito mil, trinta e oito reais e vinte e nove centavos), na data base do contrato, reajustados anualmente pelo IGP-M/FGV, com vencimento no 5º dia útil de cada mês ("Locação K&G");

Sendo Unilever e K & G Indústria e Comércio Ltda, em conjunto denominadas simplesmente "Locatárias";

Sendo a Locação Unilever 1, a Locação Unilever 2 e a Locação K&G, em conjunto denominadas "Locações";

III. Na forma da lei 8.245/91 foram conferidos às Locatárias direito de preferência na aquisição dos Imóveis, tendo as Locatárias expressamente recusado a preferência;

IV. É intenção da CEDENTE ceder à CESSIONÁRIA os créditos imobiliários decorrentes das Locações dos Imóveis, consistentes dos aluguéis, juros, penalidades, indenizações e garantias ("Créditos Imobiliários") para fins de viabilizar uma operação de securitização, que se dará com a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") com prazo de vencimento de 116 (cento e dezesseis) meses.;

V. Para estruturar a operação de securitização na forma acima indicada, considerando que os fluxos das Locações hoje vigentes alcançam período menor do que o prazo estabelecido pelas Partes para o fluxo dos CRIs, de 116 (cento e dezesseis) meses, nesta data a CEDENTE firmou dois novos instrumentos particulares de locação de imóveis não residenciais com a BR Properties S.A ("BR Properties"), sob condição suspensiva ("Novas Locações"), nos termos do Anexo II-A e Anexo II-B a este contrato, de forma a compor o prazo de 116 (cento e dezesseis) meses do fluxo do CRI, nas mesmas condições das Locações vigentes, sendo que somente passarão a vigor as Novas Locações caso haja quebra das Locações em vigor, seja por inadimplência das Locatárias, seja por rescisão unilateral por qualquer uma das partes, ou seja por término do prazo locatício sem que haja sua expressa renovação;



The image shows four handwritten signatures and two circular stamps. The first signature is a large, stylized cursive mark. The second is a smaller, more complex cursive mark. The third is a simple horizontal line with a small loop. The fourth is a cursive mark that looks like the letters 'G' and 'K'. The first stamp is circular and contains the text 'Ass. Carteira de Recebíveis Imobiliários' and 'F. GAL BRASILIAN'. The second stamp is also circular and contains the text 'Ass. Carteira de Recebíveis Imobiliários' and 'F. GAL BRASILIAN'.

VI. A **CESSIONÁRIA** é uma companhia securitizadora de Créditos Imobiliários, que tem como principal objetivo a aquisição de Créditos Imobiliários e conseqüente securitização, mediante a emissão de CRIs nos termos da Lei n.º 9.514/1997;

RESOLVEM as Partes firmar o presente instrumento, mediante as cláusulas e condições a seguir dispostas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

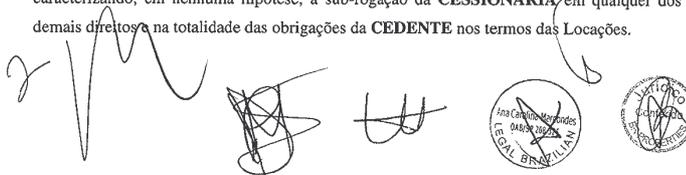
1.1. O presente instrumento tem por objeto a cessão onerosa pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA** (“Cessão”), em caráter irrevogável e irretroatável dos Créditos Imobiliários correspondentes a 100% (cem por cento) dos aluguéis mensais vincendos a partir de 01/01/2010 decorrentes das Locações (“Créditos Imobiliários”).

1.2. A individualização dos Créditos Imobiliários e suas características encontram-se devidamente descritas no Anexo III do presente instrumento, que para todos os fins e efeitos de direito dele faz parte integrante e indissociável.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA CESSÃO

2.1. Por este instrumento, a **CEDENTE** cede à **CESSIONÁRIA**, que por sua vez adquire os Créditos Imobiliários decorrentes das Locações, vencíveis a partir de 01/01/2010, inclusive, e se compromete a ceder à **CESSIONÁRIA**, que, por sua vez, se compromete a adquirir, até 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários relativos aos aluguéis das Novas Locações dos Imóveis, vencíveis a partir de 18/06/2014 e 03/07/2012, inclusive.

2.1.1. Fica ajustado pelas Partes que o presente negócio jurídico resume-se apenas à cessão dos Créditos Imobiliários, conforme descrita no item 2.1 supra, não representando, em qualquer momento, presente ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela **CESSIONÁRIA**, da posição contratual da **CEDENTE** em relação às Locatárias, como locadora e/ou sublocadora dos Imóveis, sendo desde já ajustado entre as Partes que a cessão de direitos, objeto deste contrato limita-se aos Créditos Imobiliários representados pelas CCIs oriundos da relação contratual existente entre a **CEDENTE** e as Locatárias, não se caracterizando, em nenhuma hipótese, a sub-rogação da **CESSIONÁRIA** em qualquer dos demais direitos e na totalidade das obrigações da **CEDENTE** nos termos das Locações.



The image shows four handwritten signatures and two circular stamps. The first signature is a large, stylized cursive signature. The second is a more complex, scribbled signature. The third is a signature that looks like 'W'. The fourth is a signature that looks like 'G'. The first stamp is circular and contains the text 'ATA CANCELADA' and 'LOCAL BRASÍLIA'. The second stamp is circular and contains the text 'ATA CANCELADA' and 'LOCAL BRASÍLIA'.

2.2. O Preço da Cessão é de R\$ 121.400.000,00 (cento e vinte e um milhões e quatrocentos mil reais) e deverá ser pago à vista pela **CESSIONÁRIA** à **CEDENTE** até o dia 11/01/2010, desde que satisfeitas as condições precedentes dispostas na cláusula 2.3 abaixo. O pagamento do Preço da Cessão será feito diretamente à **CEDENTE**, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, a ser efetuada na conta corrente nº 09941-5, agência 0910, do Banco Itau -341.

2.2.1. Ajustam as Partes que o Preço da Cessão, somente terá correção monetária até a data limite de 11/01/2010, após o que não mais será corrigido, ainda que não tenha ocorrido o efetivo pagamento do Preço da Cessão.

2.2.2. No dia útil subsequente à data de vencimento das obrigações de pagamento dos valores relativos aos aluguéis, nos termos das Locações, de cada mês-calendário (“Data de Verificação”), o valor dos Créditos Imobiliários, reajustados até o mês de apuração com base no índice estabelecido nos Contratos de Locação (“Parcela Contratual Atualizada”), será comparado com o valor da quantidade mínima mensal atualizada, conforme Anexo IV deste Contrato (“Quantidade Mínima Mensal Atualizada”), corrigida conforme previsto no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Série da 1ª Emissão de CRI da **CESSIONÁRIA**. Do valor apurado serão debitadas eventuais despesas da emissão dos CRIs.

2.2.3. Quando, na Data de Verificação, o valor da Parcela Contratual Atualizada for superior ao valor da Quantidade Mínima Mensal Atualizada, a diferença entre esses valores será restituída pela **CESSIONÁRIA** à **CEDENTE**, na mesma Data de Verificação (“Restituição Parcial do Valor de Cessão”).

2.2.4. Quando, na Data de Verificação, o valor da Parcela Contratual Atualizada for inferior ao valor da Quantidade Mínima Mensal Atualizada, a diferença entre esses valores será paga pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA**, em até 1 (um) dia útil da data de vencimento da respectiva parcela dos Créditos Imobiliários (“Pagamento Adicional pela Cessão”), mediante depósito na Conta Corrente em recursos livres e imediatamente disponíveis.

2.2.5. O atraso na Restituição Parcial do Valor de Cessão pela **CESSIONÁRIA** ou no Pagamento Adicional pela Cessão pela **CEDENTE**, implicará a parte faltosa o pagamento de juros e correção a ser calculado com base na Cláusula 2.2.2. acima até o seu efetivo pagamento a outra parte.



The bottom of the page contains several handwritten signatures and two circular stamps. The first signature is a large, stylized cursive mark. To its right is another signature, followed by a third signature that appears to be 'LH'. To the right of these signatures are two circular stamps. The first stamp is from 'Itaú - 341' and contains the text 'Ata Legítima Procedida' and 'LEGAL BR 21/11/10'. The second stamp is from 'Itaú - 341' and contains the text 'Ata Legítima Procedida' and 'LEGAL BR 21/11/10'.

2.2.6. A **CESSIONÁRIA** concede a **CEDENTE** o prazo de carência de 1 (um) dia útil, contado de cada uma das datas de vencimento dos Créditos Imobiliários, para efetuar o pagamento do valor integral devido dos Créditos Imobiliários que tenham vencido e, eventualmente, não tenham sido pagos nas suas respectivas datas de vencimento nos termos das Locações e das Escrituras de CCI. Fica obrigada a **CEDENTE** a efetuar o pagamento até as 11:00 horas (onze horas) do dia acertado entre as Partes. A fim de viabilizar que a **CEDENTE** tenha conhecimento de eventual não pagamento dos Créditos Imobiliários em suas respectivas datas de vencimento, a **CESSIONÁRIA** se compromete a comunicar a **CEDENTE**, por escrito, caso não tenha havido o pagamento dos Créditos Imobiliários em cada uma das respectivas datas de vencimento, até às 11:00 (onze horas) do dia útil subsequente à data do vencimento dos Créditos Imobiliários. Referida comunicação deverá conter o valor dos Créditos Imobiliários vencidos e não pagos pelos locatários na respectiva data de vencimento.

2.2.7. Observados o prazo de carência e o horário para pagamento acima previstos, caso a **CESSIONÁRIA** não receba o pagamento da totalidade do valor devido e não pago, todos os encargos previstos nas Locações e nas Escrituras de CCI serão devidos à **CESSIONÁRIA** desde a respectiva data de vencimento dos Créditos Imobiliários nos termos das Locações e das Escrituras de CCIs.

2.2.8. Sem prejuízo das cláusulas 2.2.3, 2.2.5. e 2.2.7. acima, em caso de inadimplência, total ou parcial, no Pagamento Adicional pela Cessão pela **CEDENTE**, esta autoriza a **CESSIONÁRIA** a reter mensalmente os créditos oriundos da Locação K&G e utilizá-los para a amortização das parcelas do CRI.

2.3. Constituem-se condições precedentes para pagamento do Preço da Cessão pela **CESSIONÁRIA** ("Condições Precedentes"):

- a) apresentação pela **CEDENTE** à **CESSIONÁRIA** de cópia do comprovante do protocolo do pedido de registro do Instrumento Particular de Instituição de Hipoteca na matrícula dos Imóveis, junto ao Cartório de Registro Imóveis competente, para que a referida garantia produza todos os seus efeitos, inclusive contra terceiros
- b) entrega, pela Instituição Custodiante, dos comprovantes da obtenção dos registros das CCIs para negociação na CETIP S.A. - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("Cetip") e a

transferência, via Cetip, das CCIs emitidas pela **CEDENTE** para titularidade da **CESSIONÁRIA**;

- c) emissão, subscrição e integralização dos CRIs pelo Investidor;
- d) registro do Termo de Securitização dos CRIs junto à Instituição Custodiante;
- e) tenha sido obtido o registro provisório dos CRIs junto à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM");
- f) apresentação da ata de aprovação da BR Properties S.A e da BRPR Participações S.A. na qualidade de únicas sócias da **CEDENTE** para operação de securitização e outorga de garantias.

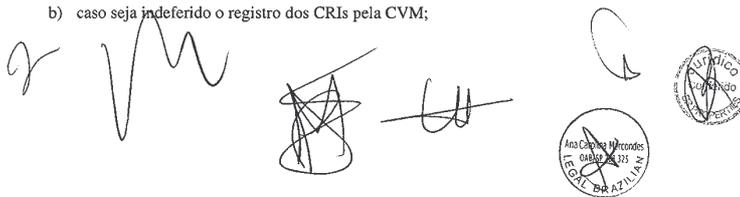
2.3.1. Atendidas as Condições Precedentes, o Preço da Cessão deverá ser pago na forma prevista na cláusula 2.2. acima, servindo a efetiva disponibilidade do valor na conta corrente indicada pela **CEDENTE** como termo de quitação.

2.3.2. A critério exclusivo da **CESSIONÁRIA**, o Preço da Cessão poderá ser pago antes de integralmente satisfeitas as condições estabelecidas na cláusula 2.3. sendo fixado novo prazo para comprovação do cumprimento dos itens faltantes.

2.4. Após a quitação do Preço da Cessão na forma do item 2.2 acima, os Créditos Imobiliários passarão a pertencer à **CESSIONÁRIA**, podendo ela exercer sobre eles todos os direitos e ações que antes competiam ao **CEDENTE**, independentemente da formalização desta cessão perante a Cetip, obrigando-se a **CEDENTE**, no entanto, a responder com diligência pelos Créditos Imobiliários objeto desta Cessão e sobre eles exercer todas ações necessárias a manter a integridade da Cessão ora formalizada.

2.5. Os CRIs serão emitidos com a instituição do regime fiduciário e contarão com coobrigação da **CEDENTE**, que se obriga a **recomprar** da **CESSIONÁRIA** os Créditos Imobiliários nas situações em que se verificar o que segue abaixo:

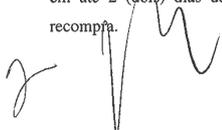
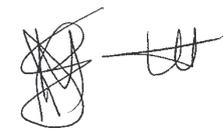
- a) a inadimplência no pagamento dos aluguéis dos Imóveis ou no Pagamento Adicional pela Cessão, conforme cláusula 2.2.4;
- b) caso seja indeferido o registro dos CRIs pela CVM;



The image shows several handwritten signatures and two circular stamps. The stamps are from the Comissão de Valores Mobiliários (CVM) and the Associação Brasileira de Arrendamento Imobiliário (ABRAFIN). One stamp is from the 'Área Captação Recursos' (Resource Acquisition Area) and the other is from the 'Área Registro' (Registration Area). The signatures are in black ink and appear to be of various individuals.

- c) em caso de não comprovação do arquivamento dos atos societários exigidos neste contrato perante a Junta Comercial de São Paulo, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste instrumento;
- d) em caso de não comprovação do registro da Escritura Pública de Venda e Compra e do Instrumento Particular de Instituição de Hipoteca na matrícula dos Imóveis no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste instrumento;
- e) em caso de não comprovação do recolhimento integral das parcelas do Imposto Predial Territorial Urbano ("IPTU") que estão em aberto, nos termos da Escritura de Venda e Compra, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura deste instrumento;
- f) caso em 60 (sessenta) dias não seja obtida a classificação de risco mínimo equivalente ao *investment grade* pela Fitch Ratings;
- g) em caso de não alteração do beneficiário dos seguros contratados nos Imóveis para a **CESSIONÁRIA** conforme disposto na cláusula 8.2 abaixo;
- h) em caso de não **renovação** anual dos contratos de seguro dos Imóveis estabelecendo no mínimo as garantias já asseguradas nos termos do contrato vigente, com indicação da **CESSIONÁRIA** como beneficiária destes seguros;
- i) caso no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do presente instrumento a **CESSIONÁRIA** não conclua a auditoria legal da **CEDENTE** e Imóveis, de forma satisfatória à **CESSIONÁRIA**, e;
- j) caso seja verificada, na *due diligence*, pela **CESSIONÁRIA** a necessidade de apresentação, pela **CEDENTE**, de alguma declaração das partes ou aditamento de algum dos documentos lastro da emissão dos CRIs para o fim de formalizar adequadamente os documentos da operação, e esta necessidade não seja atendida pela **CEDENTE** no prazo de até 30 (trinta) dias contados de recebimento de notificação enviada pela **CESSIONÁRIA** para tal propósito.

2.5.1. A recompra dos Créditos Imobiliários na forma descrita cláusula anterior deverá ocorrer em até 2 (dois) dias da data em que for verificada alguma das situações ensejadoras da recompra.




2.5.2. Na ocorrência de qualquer uma das hipóteses previstas na cláusula 2.5.acima, obriga-se a **CEDENTE** a recomprar os Créditos Imobiliários pelo seu saldo devedor conforme estabelecido nos Contratos de Locação.

2.5.3. Caso a **CEDENTE** deixe de efetivar a recompra dos Créditos Imobiliários no prazo previsto neste instrumento, sem prejuízo da imediata execução das garantias prevista neste Contrato, incorrerá no pagamento de multa de até 2% (dois por cento) do valor dos respectivos dos Créditos Imobiliários, além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, enquanto perdurar a mora na efetivação da recompra.

2.5.4. Na hipótese prevista na cláusula anterior, considera-se este instrumento como título executivo, nos termos do Código de Processo Civil, passível de execução no valor dos Créditos Imobiliários objeto da recompra, incluindo o reajuste monetário, as taxas de juros remuneratórios e os demais acessórios pactuados nos Contratos de Locação bem como a multa moratória e os juros moratórios acima convencionados. Independentemente das penalidades moratórias acima pactuadas, a **CEDENTE** responderá pela reparação das perdas e danos a que comprovadamente der causa em razão da inexecução das obrigações ora assumidas.

2.5. A **CEDENTE** poderá optar pela recompra voluntária dos Créditos Imobiliários, parcial ou integral, devendo, nesta hipótese, notificar a **CESSIONÁRIA**, com no mínimo 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência. A título de indenização pela recompra voluntária, a **CEDENTE** arcará com multa indenizatória ("Multa Indenizatória"), da seguinte forma:

- (a) antes de completado um ano entre a data da cessão e data do evento de recompra, a Multa Indenizatória será equivalente à 2% (dois por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs;
- (b) antes de completar dois anos entre a data de cessão e a data do evento de opção de recompra, a Multa Indenizatória será equivalente à 1,50% (um e meio por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs;
- (c) antes de completar três anos entre a data de cessão e a data do evento de recompra, a Multa Indenizatória será equivalente à 1% (um por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRIs.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA CONTA-CORRENTE

3.1. Para vincular o direcionamento dos recursos oriundos da presente cessão, após sua devida formalização nos termos deste instrumento, a **CESSIONÁRIA** declara que providenciará a abertura de uma conta-corrente na qual serão depositados integralmente os valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, diretamente pelas Locatárias das Locações. Os custos de contratação e manutenção desta conta corrente correrão às exclusivas expensas da **CEDENTE**.

3.2. Obriga-se a **CEDENTE** a dar ciência desta cessão às Locatárias e à BR Properties, nos termos do artigo 290 do Código Civil, no prazo máximo de 15 (quinze) dias a contar da data do pagamento do Preço da Cessão, informando-lhes, ainda, os dados da conta-corrente de que trata a cláusula 3.1 acima, onde deverá ser efetuado o depósito dos aluguéis relativos aos Créditos Imobiliários.

3.2.1. A comunicação de que trata o item 3.2 acima deverá ser feita por meio de notificação na forma do modelo que integra o Anexo V ao presente Instrumento.

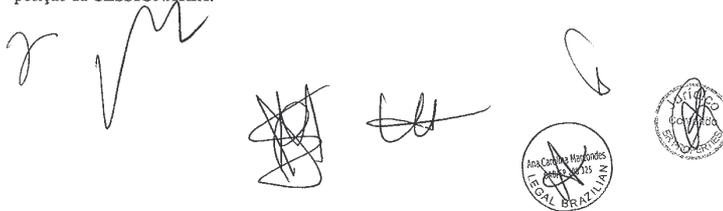
3.3. Em razão da presente cessão, em nenhuma hipótese, até a integral liquidação do pagamento dos Créditos Imobiliários, poderá a **CEDENTE** orientar as Locatárias ou a BR Properties a proceder ao pagamento de tais créditos diretamente na conta corrente da **CEDENTE**.

3.3.1. Qualquer importância recebida pela **CEDENTE** diretamente a título do pagamento dos Créditos Imobiliários o será na qualidade de fiel depositária da **CESSIONÁRIA**, obrigando-se a **CEDENTE** a transferir tal importância à **CESSIONÁRIA** no prazo máximo de até 2 (dois) dias úteis após referido pagamento.

CLÁUSULA QUARTA – DA FORMALIZAÇÃO DA CESSÃO E DAS CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

4.1. Os Créditos Imobiliários serão representados por 5 (cinco) Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCIs”), emitidas pela **CEDENTE** nos termos dos Instrumentos Particulares de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário sob a Forma Escritural (“Escrituras de Emissão”) firmados nesta data (Anexo VI).

4.2. A Cessão de Créditos será formalizada mediante a transferência das CCIs, via Cetip, para a posição da **CESSIONÁRIA**.



The image shows several handwritten signatures and two circular stamps. The stamps are from the 'Associação Brasileira de Emissores de Cédulas de Crédito Imobiliário' (ABRACCI) and the 'Associação Brasileira de Emissores de Cédulas de Crédito Imobiliário' (ABRACCI). The signatures are in black ink and appear to be of the parties involved in the agreement.

4.3. A **CEDENTE** autoriza a **CESSIONÁRIA**, desde logo, registrar e transferir as CCI's para sua posição, cabendo à **CEDENTE** todas as despesas verificadas com a emissão, custódia, registro e averbação das CCI's.

4.4. Até a efetiva transferência das CCI's no âmbito da Cetip para a **CESSIONÁRIA**, obriga-se o **CEDENTE**, a adotar, em nome da **CESSIONÁRIA**, todas as medidas que se fizerem necessárias a fazer a cessão sempre boa, firme e valiosa.

CLÁUSULA QUINTA – DECLARAÇÕES DAS PARTES

5.1. A **CEDENTE** declara que os Créditos Imobiliários se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza, não havendo qualquer fato impeditivo à sua cessão.

5.2. Cada uma das Partes declara e garante à outra que:

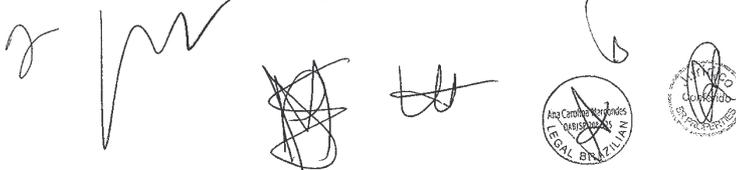
(a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias, para implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações assumidas;

(b) este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos; e

(c) a celebração deste instrumento e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) obtiveram todos os consentimentos e autorizações estatutárias.

5.3. A **CEDENTE** desde logo se obriga a repassar para a **CESSIONÁRIA** eventuais créditos que receba diretamente das Locatárias e/ou BR Properties referentes aos aluguéis devidos em razão dos Contratos de Locação, sendo certo que sobre referidos créditos não serão devidos juros ou correção monetária.

CLÁUSULA SEXTA – DAS GARANTIAS



The image shows several handwritten signatures and two circular stamps. The stamps are from 'Associação Brasileira de Locatários' and 'Associação Brasileira de Proprietários'.

6.1. Como garantia do integral pagamento dos Créditos Imobiliários, a **CEDENTE** constituiu, nesta data, em favor da **CESSIONÁRIA**, a hipoteca dos Imóveis, mediante a celebração do competente Instrumento Particular de Instituição de Hipoteca, nos termos do Anexo VII a este Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DESPESAS

7.1. A **CEDENTE**, desde logo se obriga a reembolsar a **CESSIONÁRIA**, em até 5 (cinco) dias úteis da comunicação que receber da **CESSIONÁRIA** neste sentido, de todas as despesas incorridas com a emissão dos CRIs, descritas no Anexo VIII ao presente.

7.2. Caso a **CEDENTE**, não efetue o reembolso nos valores e datas estabelecido acima, à **CESSIONÁRIA**, incidirá sobre o valor devido e não pago multa de 2% (dois por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês.

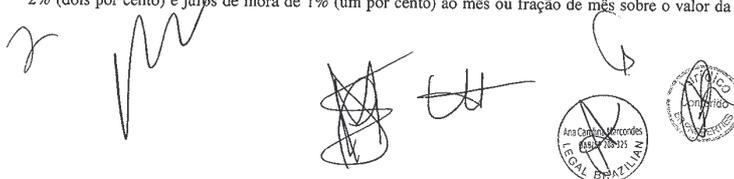
7.3. Caso o atraso no reembolso das despesas perdure por mais de 10 (dez) dias, é assegurado a **CESSIONÁRIA** abater tais despesas da Restituição Parcial do Valor de Cessão, prevista na cláusula 2.2.3 acima.

CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes deste instrumento, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato.

8.2. No prazo de 60 (sessenta) dias a contar desta data, obriga-se a **CEDENTE** a indicar, a **CESSIONÁRIA** como beneficiária exclusiva nas apólices de seguro dos Imóveis contratadas com companhia idônea de primeira linha e de acordo com as melhores práticas de mercado, prevendo indenização em valor suficiente para assegurar a cobertura da destruição parcial ou total dos Imóveis, comprovando a alteração acima estabelecida à **CESSIONÁRIA** sob pena de recompra dos Créditos Imobiliários conforme disposto na cláusula 2.5. acima.

8.3. O descumprimento de qualquer estipulação da presente Cessão de Créditos acarretará multa de 2% (dois por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês sobre o valor da

The image shows several handwritten signatures and two circular stamps. The stamps are from the 'Arca Cativa Mercantil' (Arca Cativa Mercantil) and contain the text 'Arca Cativa Mercantil', 'CNPJ 08.942.125', and 'LEGAL BRASILEIRO'. The signatures are in black ink and appear to be from the parties involved in the contract.

cessão, ressalvadas as penas específicas estabelecidas neste instrumento e a adoção de outras medidas asseguradas a **CEDENTE**.

8.4. O não exercício por qualquer das Partes de qualquer dos direitos que lhe sejam assegurados por este Contrato ou pela lei, bem como a sua tolerância com relação à inobservância ou descumprimento de qualquer condição ou obrigação aqui ajustada pela outra parte, não constituirá novação, nem prejudicará o posterior exercício dos mesmos direitos, a qualquer tempo.

8.5. À **CESSIONÁRIA** é permitido ceder os direitos e obrigações decorrentes desta Cessão, independentemente de prévia anuência ou comunicação ao **CEDENTE**, cabendo-lhe, entretanto, notificá-la da cessão havida, bem como as Locatárias ou a BR Properties.

8.5.1. A **CEDENTE** não é permitida a cessão dos direitos e obrigações decorrentes desta Cessão, exceto se expressamente autorizada pela **CESSIONÁRIA**.

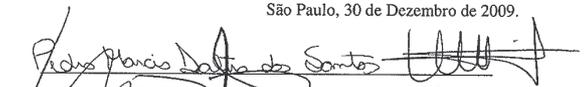
8.6. Fica eleito o Foro da Comarca da capital da Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas da Cessão de Créditos, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

8.7. As Partes autorizam, desde já, o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente a proceder a todos os registros e averbações necessários decorrentes da presente cessão.

8.8 O **CEDENTE** nomeia a **CESSIONÁRIA** sua bastante procuradora com poderes para atender a qualquer exigência formulada pelo Sr. Oficial de Registro de Imóveis com relação aos registros e averbações necessários decorrentes da presente cessão.

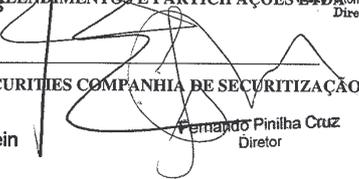
E assim por estarem as Partes justas e contratadas, assinam o presente em 03 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

São Paulo, 30 de Dezembro de 2009.


Pedro Marcio Daltro dos Santos Diretor
Antonio Cordeiro Diretor

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO


André Bergstein
Diretor


Fernando Pinilha Cruz
Diretor



Testemunhas: Isabela
Nome: _____
CPF n°: _____
Isabela T. N. Cobra
Advogada
OAB/SP 211.422

Nome: _____
CPF n°: _____

Anexo III-A

Anexo I-A à Cessão – Contratos de Locações Unilever

CIVIL
nato
- SP

- 10 -

observando o grau de preferência estabelecido na Cláusula 16.4.

16.4. A LOCADORA poderá, a qualquer tempo, sem prévia comunicação à LOCATÁRIA, e esta, desde já, consente e dá sua anuência e renuncia ao direito de preferência para que a LOCADORA: (a) efetue a venda do IMÓVEL a qualquer empresa sua coligada; (b) transfiram o IMÓVEL, a qualquer título a empresa ou fundo de investimento imobiliário controlado pela ou controladora da LOCADORA; (c) transfiram o IMÓVEL objeto deste a qualquer empresa controlada ou controladora que venham a ser incorporadas, desde que a adquirente ou cedente deste CONTRATO não tenham em sua composição societária qualquer concorrente da LOCATÁRIA. Única e exclusivamente para efeitos de ciência da LOCATÁRIA a respeito do credor dos aluguéis, em qualquer das hipóteses previstas nas alíneas "a", "b" e "c" desta Cláusula 16.4, a LOCADORA deverá comunicar a venda ou transferência ocorrida à LOCATÁRIA, por escrito com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência do vencimento do primeiro aluguel após a venda ou transferência. O negócio jurídico efetuado sob as condições previstas nesta Cláusula exime a LOCADORA da multa prevista no item 10.3 acima. Uma vez obedecido o procedimento constante desta cláusula e alienado o IMÓVEL pela LOCADORA, a LOCATÁRIA a eximirá de toda e qualquer responsabilidade referente a presente locação, desde que tenha cumprido integralmente com o disposto no presente CONTRATO até a data efetiva da transferência.

16.5. O direito de preferência de que trata o artigo 32 da Lei 8.245/91 não alcançará os casos de constituição de propriedade fiduciária e de perda de propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial.

17- RISCOS AMBIENTAIS

17.1. Cada PARTE ("PARTE INDENIZADORA") concorda em defender, resguardar e indenizar a outra PARTE frente a todos e quaisquer custos (inclusive honorários advocatícios justificáveis), perdas, reivindicações e responsabilidades relacionadas ou resultantes de:
(i) violação de qualquer lei, regulamento ou ordem federal, estadual ou municipal pela PARTE INDENIZADORA, relacionada a materiais explosivos ou radioativos, detritos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos, PCBs ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso de acordo com a legislação ambiental brasileira (os "MATERIAIS PERIGOSOS") introduzidas no IMÓVEL pela PARTE INDENIZADORA;
(ii) manuseio, remoção, tratamento, armazenagem, transporte ou emissão de MATERIAIS PERIGOSOS pela PARTE INDENIZADORA no IMÓVEL; e
(iii) quaisquer riscos ambientais gerados pela PARTE INDENIZADORA.

18- APURAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO ALUGUEL

18.1. Caso solicitada a negociação de novo valor do aluguel por uma das PARTES, nos termos da Lei nº 8.245/91, e as PARTES não chegarem a um acordo quanto ao novo valor locatício, em um prazo compreendido nos 60 (sessenta) dias que antecedem o terceiro aniversário da locação e triênios subsequentes a estes, então, o aluguel será considerado igual ao VALOR DE MERCADO DO ALUGUEL, tal como definido neste CONTRATO, o qual será determinado de acordo com os procedimentos abaixo. Para verificação do VALOR DE MERCADO DO ALUGUEL, deverão ser levadas em conta as características do IMÓVEL.

The bottom of the page contains several handwritten signatures in black ink. To the right, there are two circular stamps. The first is a blue stamp with the text 'Para Contratos de Cessão' and 'CERT. DE ATUALIZ.' around a central emblem. The second is a red stamp with a similar design. The page is otherwise blank.

Arbitragem
Civil
Ilionato
ra - SP

- 11 -

18.2. Para os fins deste CONTRATO, o VALOR DE MERCADO DO ALUGUEL do IMÓVEL será obtido através da média do valor do aluguel de áreas na mesma região, o qual esteja vigendo desde a data de vigência deste Contrato. Para a determinação do VALOR DE MERCADO DO ALUGUEL, aplicar-se-ão os seguintes procedimentos:

(i) Em até 55 (cinquenta e cinco) dias anteriores ao término do prazo da locação objeto deste CONTRATO, a LOCADORA e LOCATÁRIA indicarão 2 (duas) empresas independentes e idôneas de consultoria imobiliária ("AVALIADORES") para apresentar, em até 45 (quarenta e cinco) dias antes do término do prazo da locação, relatórios escritos, estimando o VALOR DE MERCADO DO ALUGUEL, levando em conta as características e especificidades da presente locação;

(ii) se os valores alcançados pelos AVALIADORES das PARTES divergirem em até 10% (dez por cento), será adotada a sua média aritmética, sendo então firmado um aditivo a este CONTRATO em até 30 (trinta) dias antes do término do prazo da locação;

(iii) se a diferença exceder a 10% (dez por cento) do valor mais alto, os AVALIADORES das PARTES indicarão uma companhia independente e idônea, especializada no mercado imobiliário da região da Via Anhanguera ("ÁRBITRO") para reavaliar e indicar por escrito qual o valor do novo aluguel, tomando por limite os valores apontados pelos dois relatórios dos AVALIADORES, em até 25 (vinte e cinco) dias anteriores ao término do prazo da locação. As PARTES deverão aceitar a decisão do ÁRBITRO, firmando um aditivo a este CONTRATO em até 20 (vinte) dias antes do término do prazo da locação;

(iv) os honorários e as despesas dos AVALIADORES e do ÁRBITRO serão divididos igualmente entre LOCADORA e LOCATÁRIA

(v) os padrões de comparação a serem utilizados pelos AVALIADORES e ÁRBITRO levarão em consideração: (a) imóveis com uma área de terreno maior de 50.000,00 m², contendo edifícios com área de construção até 20.000,00 m², com sistema de sprinklers, altura entre dez e doze metros, docas e áreas de carga e descarga, capacidade para 1 (uma) doca para cada 1.125,00 m² de área do IMÓVEL, nivelador de docas e sistema de combate a incêndio ESFR, e terem sido construídos em até cinco anos contadas da data da realização da avaliação; (b) a localização, qualidade e acabamento em prédios similares; (c) devendo dito valor ser baseado na avaliação de imóveis situados em locais da região da Via Anhanguera com características equivalentes ao do objeto deste CONTRATO, tais como Jundiá, Indaiatuba, Campinas e começo da Via Anhanguera (Jaraguá);

(vi) o VALOR DE MERCADO DO ALUGUEL, assim estabelecido, entrará em vigor no primeiro dia do novo prazo de locação.

19.- GARANTIA:

19.1. A LOCATÁRIA deverá apresentar em até 5 (cinco) dias da Data de início do Prazo da Locação, Carta de Fiança Bancária emitida por instituição financeira de primeira linha, aceitável a critério exclusivo da LOCADORA, de forma a garantir as obrigações da LOCATÁRIA nos termos deste CONTRATO. Caso a validade da Carta de Fiança Bancária seja inferior ao prazo desta locação, a LOCATÁRIA deverá providenciar a renovação da referida carta de fiança nos mesmos termos e condições, com antecedência de, no mínimo, 60 (sessenta) dias da data de vencimento da carta de fiança bancária que estiver em vigor, sob pena de dar ensejo à rescisão deste CONTRATO pela LOCADORA. A redação e condições da Carta de Fiança Bancária deverão ser consistentes com as práticas de mercado, inclusive no que se refere às renúncias aos benefícios de ordem e divisão do banco emissor e ser aprovada pela LOCADORA.

[Handwritten signatures and stamps]

[Circular stamp: ARBITRAGEM CIVIL ILIONATO RA - SP]

Procedimento Administrativo nº 001/2014

19.2. O valor da Carta de fiança Bancária deverá ser equivalente R\$ 936.459,36 (novecentos e trinta e seis mil, quatrocentos e cinquenta e nove reais e trinta e seis centavos).

20- DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. O presente CONTRATO é firmado de forma irrevogável e irretroatável pelas partes e será regido de acordo com a Lei nº 8245/91 conforme aplicável.

20.2. O não exercício por uma das partes de quaisquer de seus poderes ou direitos adquiridos nos termos do presente CONTRATO não constituirá uma renúncia pela referida parte a tais poderes ou direitos adquiridos, nem constituirá uma novação contratual. As alterações ao presente instrumento serão realizadas por escrito, mediante acordo mútuo por escrito entre as partes.

20.3. A LOCADORA declara que o IMÓVEL e suas condições técnicas relacionadas à estrutura de fornecimento e abastecimento de (a) telecomunicações; (b) energia elétrica; (c) água e saneamento; (d) combustíveis de qualquer natureza, e outros (designados em conjunto como sendo "utilidades") estão adequados e atendem às necessidades da LOCATÁRIA e estão em conformidade com os documentos referentes IMÓVEL, assim como conforme as normas da ABNT e demais regulamentos legais. Desta forma, a LOCADORA não será responsável em relação à LOCATÁRIA e a LOCATÁRIA não poderá responsabilizar a LOCADORA por (a) qualquer interferência de frequência, variação na corrente nos equipamentos fixos ou portáteis utilizados pela LOCATÁRIA e seus prepostos no IMÓVEL; (b) interrupção do fornecimento das utilidades por problemas da concessionária; e (c) impossibilidade técnica do IMÓVEL suportar a demanda de suporte para as utilidades e/ou necessária às operações da LOCATÁRIA.

20.4. Sem prejuízo de outras disposições constantes deste CONTRATO, e com exceção de quaisquer responsabilidades geradas pela LOCADORA decorrentes de dolo e/ou culpa grave, a LOCATÁRIA especialmente concorda em defender, manter o estado de indene e indenizar a LOCADORA, seus sócios, subsidiárias, acionistas, quotistas, administradores e/ou empregados de todo e qualquer custos (inclusive honorários advocatícios razoáveis), perdas, reclamações e contingências relativas ou decorrentes dos atos da LOCATÁRIA ou dos seus clientes, consumidores, fornecedores, convidados, empregados e pessoas relacionadas. Por sua vez, e com exceção de quaisquer responsabilidades geradas pela LOCATÁRIA decorrentes de dolo e/ou culpa grave, a LOCADORA especialmente concorda em defender, manter o estado de indene e indenizar a LOCATÁRIA, seus sócios, subsidiárias, acionistas, quotistas, administradores e/ou empregados de todo e qualquer custos (inclusive honorários advocatícios razoáveis), perdas, reclamações e contingências relativas ou decorrentes dos atos da LOCADORA ou dos seus clientes, consumidores, fornecedores, convidados, empregados e pessoas relacionadas.

21- AVISOS

21.1. Todos os avisos, notificações judiciais, citações, intimações e outras comunicações referentes ao CONTRATO deverão ser entregues por escrito, contendo a assinatura da PARTE que os enviar ou sendo assinados em nome desta, e serão enviados por meio de carta registrada ou carta protocolada, ou via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou se necessário, de qualquer outra forma contemplada no Código de Processo Civil brasileiro, aos seguintes endereços:

The bottom of the page contains several handwritten signatures and two circular stamps. The stamps are from the 'Cartório de Registro de Títulos e Documentos' (Registry of Titles and Documents) and include the text 'CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS' and 'CARTÓRIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS'.

Foro Civil
Lionato
ra - SP

Se para a LOCADORA:

ANHANGUERA DO BRASIL PROJETOS LTDA.
Avenida das Nações Unidas 12.901 - 22º andar - Torre Oeste - 22º andar
04578-910 - São Paulo - SP
Tel: (11) 5504-7600
Fax: (11) 5504-7556
At: Srs. Douglas F. F. Munro / Eduardo Barbosa de Oliveira

Se para a LOCATÁRIA:

K & G INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA.
Rua Karl Kielblock 891 - Bairro Santo Antônio
13290-000 - Louveira - SP
Tel: (19) 3878-1847
Fax: (19) 3878-3611
At: Sr. José Roberto dos Santos

Ou para qualquer outro endereço que venha a ser indicado por escrito por uma das partes à outra.

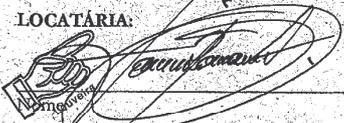
22- FORO

22.1 As PARTES elegem o Foro Central (João Mendes Jr.) da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas ou disputas oriundas do presente CONTRATO, excluindo-se quaisquer outros por mais privilegiados que sejam. As custas e taxas judiciais resultantes de quaisquer ações, bem como os honorários advocatícios estipulados em 10% (dez por cento) do valor da ação serão arcados pela PARTE vencida.

O presente CONTRATO é celebrado em 3 (três) vias de igual teor para os mesmos efeitos de direito.

São Paulo, 28 de junho de 2007.

LOCATÁRIA:


Nome: _____

Nome: _____

LOCADORA:


Nome: _____

Nome: _____



o Civil
onato
a - SP

TESTEMUNHAS:


Louveira

Nome: MARCOs ROBERTO PAVANIN
R.G.: 19.876.747-X

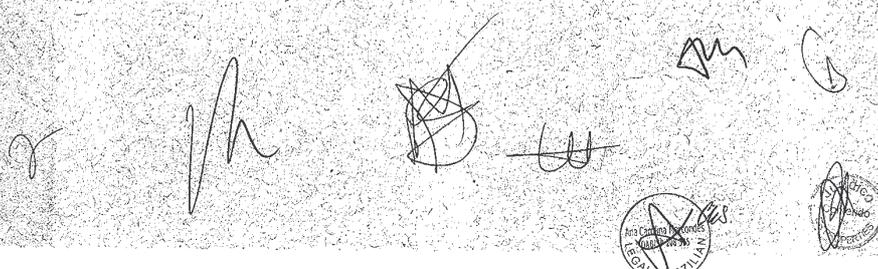
2. 

Nome: EDUARDO BAMBOSA DE OLIVEIRA
RG: 5854604-2

(esta folha de assinaturas é parte integrante do INSTRUMENTO PARTICULAR DE
CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS, firmado entre
ANHANGUERA DO BRASIL PROJETOS LTDA. e K & G INDUSTRIA E
COMERCIO LTDA.)

Tabellão e Registro Civil de Louveira
Rua Armando Steck, 408 - Louveira - SP - Fone: (19) 3870-1100
RECONHECIMENTO POR SEMELHANÇA - 0001 - 001 (E) de
001-MARCOs ROBERTO PAVANINXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Louveira em 08/08/2007. Em testemunha da verdade.
SILVANA CRISTINA PUFFA - ESCRIVENTE AUTORIZADA
Total: R\$ 200,00 (COM VALOR ECONOMICO) - Car. 093501
VALIDO SOMENTE COM SELLO DE AUTENTICIDADE







5 Civil
Jonatas
a - SP

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
ATÍPICO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS**

Anexo 6.1.2. – ESCOPO DOS SERVIÇOS DE GERENCIAMENTO PREDIAL

1. OPERAÇÃO E MANUTENÇÃO PREVENTIVA / CORRETIVA
- 1.1. Sistemas Elétricos
- 1.2. Sistemas de Ar Condicionado
- 1.3. Sistemas de Telecomunicações
- 1.4. Sistemas Hidráulicos
- 1.5. Sistemas Mecânicos
- 1.6. Sistemas Estruturais
- 1.7. Sistemas de Detecção, Prevenção e Combate a Incêndio
- 1.8. Sistemas de Circuito Fechado de Monitoração por Câmeras
- 1.9. Sistemas de Comunicação Visual
- 1.10. Áreas Internas e Acabamentos
- 1.11. Áreas Externas e Paisagismo
- 1.12. Atualização e Arquivo de Documentação Técnica

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



2 Civil
Monato
re - SF

- 16 -

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
ATÍPICO DE LOCAÇÃO E OUTRAS AVENÇAS**

Anexo 8.1 - TERMO DE VISTORIA

[Handwritten signatures and stamps]

[Handwritten initials: M, W, AM, G]

[Circular stamp: Aca Credora... LEGAL BRAZILIAN]

[Circular stamp: JUS... CIVIL...]

[Handwritten initials: CIB]

**PRIMEIRO ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO
DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL "Locação Fase II"**

1.1.- Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, de um lado como locadora, doravante simplesmente denominada por "LOCADORA", a saber:

Anhanguera do Brasil Projetos Ltda., sociedade limitada com sede nesta Capital, na Avenida das Nações Unidas, n° 12.551 - 19° andar, conjunto 1906, inscrita no CNPJ sob n° 03.364.848/0001-98, por seu representante legal abaixo assinado.

1.2.- de outro lado, como locatária, doravante simplesmente denominada por "LOCATÁRIA", a saber:

Exel do Brasil Ltda., sociedade limitada com sede na Avenida José Luiz Mazzali, n°s 450 e 480, na Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob n° 02.487.195/0001-71, por seu representante legal abaixo assinado.

1.3.- E de outro lado, como fiadora, doravante simplesmente denominada por "FIADORA", a saber:

Unilever Brasil Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Maria Coelho de Aguiar, 215, Bloco C, 2° andar, inscrita no CNPJ sob n° 61.068.276/0001-04, por seu representante legal abaixo assinado.

DA LOCAÇÃO

1.- As partes celebraram em 1º de setembro de 2001 o "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Comercial "Locação Fase II" (doravante designado simplesmente "Locação"), tendo como objeto a locação, pela LOCADORA à LOCATÁRIA, do prédio localizado na Cidade de Louveira, no Estado de São Paulo, na Avenida José Luiz Mazzali, 480, identificado como Fase II, com área total locável de 6.503,19 m2 e área de terreno de 14.601,25 m2. A locação foi celebrada pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados a partir de 1º de maio de 2001 ("Data de Início da Locação"), com término em 30 de abril de 2006.

2.- Conforme ajustado na cláusula 7.1 da Locação, o valor do aluguel mensal pago pela LOCATÁRIA à LOCADORA poderá ser revisto no terceiro aniversário da Data de Início da Locação e, em caso de revisão, o novo valor do aluguel passará a vigorar a partir do 37º (trigésimo sétimo) mês da Locação.

(Handwritten signatures and stamps)

as

Legal

LEGAL BRASILEIRO

DO PRIMEIRO ADITIVO

3.- Tendo em vista o disposto no item 2 acima, pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes resolvem aditar a Locação para constar que o valor de aluguel mensal a vigorar a partir de 1º de maio de 2004 é de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais). Assim sendo, o valor do aluguel mensal em vigor passa de R\$ 84.246,00 (oitenta e quatro mil e duzentos e quarenta e seis reais) para R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) a partir de 1º de maio de 2004.

4.- A FIADORA comparece neste ato para manifestar sua concordância ao disposto neste instrumento.

5.- As definições utilizadas neste instrumento são as mesmas definidas na Locação.

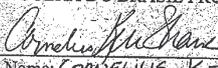
6.- As partes ratificam os termos e condições da Locação que não colidirem com o disposto neste instrumento.

7.- Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou disputas oriundas do presente aditivo, excluindo-se quaisquer outros por mais privilegiados que sejam.

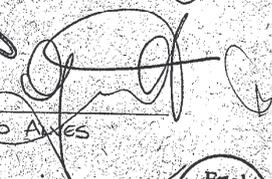
E por assim estar justo e contrato, as partes assinam o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas abaixo assinadas.

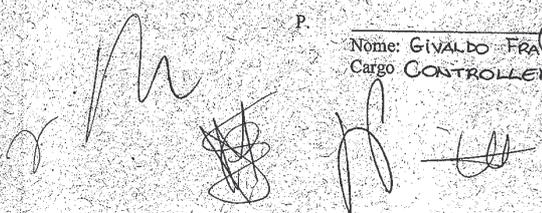
São Paulo, 20 de julho de 2004

Assinado por e em nome de ANHANGUERA DO BRASIL PROJETOS LTDA.

P. 
Nome: CORNELIUS KEVIN SHANMAHAN
Cargo PROCURADOR

Assinado por e em nome de EXEL DO BRASIL LTDA

P. 
Nome: GIVALDO FRANCO ALVES
Cargo CONTROLLER






**COMPROVANTE DE RECEBIMENTO DO IMÓVEL
E ENTREGA DE CHAVES**

ANHANGUERA DO BRASIL PROJETOS LTDA. ("Locadora"), neste ato representada por seu representante legal abaixo assinado, declara que recebeu, de EXEL DO BRASIL LTDA. ("Locatária"), nesta data, as chaves do imóvel denominado FASE II ("Imóvel"), conforme Contrato de Locação de Imóvel Comercial ("Contrato"), firmado em 1º de setembro de 2001, cessando, a partir de 1º de maio de 2006, os alugueis e encargos de responsabilidade da Locatária nos termos do Contrato.

A Locatária continua responsável pelo pagamento dos encargos de responsabilidade da Locatária nos termos do Contrato até a presente data, mesmo que lançados posteriormente.

Este documento é assinado pelas partes em duas vias de igual teor e forma.

São Paulo, 02 de maio de 2006.


ANHANGUERA DO BRASIL PROJETOS LTDA.

De acordo:


EXEL DO BRASIL LTDA.
10/05/06





**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
CESSÃO DE DIREITOS, OBRIGAÇÕES E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos, Obrigações e Outras Avenças ("CESSÃO") e na melhor forma de direito, as partes ("PARTES"), a seguir identificadas e qualificadas:

De um lado, na qualidade de **CEDENTE** e assim doravante denominada, **HINES DO BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade estabelecida na Avenida Nações Unidas 12.901, Torre Oeste, 11º Andar, Brooklin Novo, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.541.350/0001-90; neste ato representada por seu representante legal, abaixo assinado;

De outro lado, na qualidade de **CESSIONÁRIA** e assim doravante denominada, **HINES GERENCIAMENTO DE PROPRIEDADES LTDA.**, sociedade estabelecida na Avenida Nações Unidas 12.901, Torre Oeste, 11º Andar, Brooklin Novo, São Paulo-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.422.274/0001-22, neste ato representada por seu representante legal, abaixo assinado; e

De outro lado, na qualidade de **ANUENTE** e assim doravante denominada, **K&G INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA.**, sociedade estabelecida na Rua Karl Kielblock, 891, Bairro Santo Antônio, Louveira-SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.726.310/0001-45, neste ato representada por seu representante legal, abaixo assinado.

CONSIDERANDO QUE:

A. A **ANUENTE** celebrou, em 28 de junho de 2007, com a **ANHANGUERA DO BRASIL PROJETOS LTDA.**, o "Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e outras Avenças" ("**CONTRATO**") em que é mencionada, na Cláusula 6.1./ item (k) a prestação de serviços de Gerenciamento Predial, a ser executada pela **CEDENTE** e remunerada pela **ANUENTE**, no imóvel locado pela **ANUENTE**; e

B. Em virtude da reorganização de suas atividades no Brasil, a **CEDENTE** tem interesse em ceder à **CESSIONÁRIA** todos os direitos e obrigações decorrentes do **CONTRATO**.

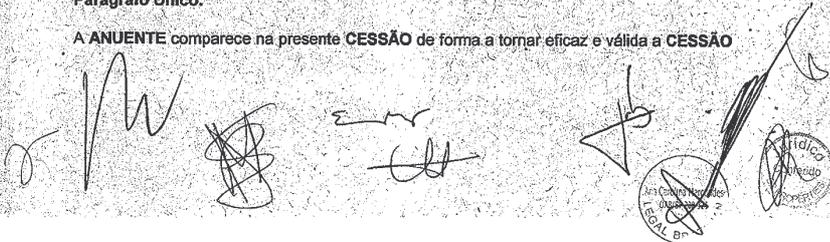
ISTO POSTO, resolvem as **PARTES** celebrar a presente **CESSÃO**, mediante as seguintes cláusulas e condições, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E PRAZO

Pela presente **CESSÃO** e na melhor forma de direito, a **CEDENTE** cede à **CESSIONÁRIA**, a partir de 1º de janeiro de 2009, nos termos e condições aqui ajustados, a totalidade dos direitos e obrigações advindos do **CONTRATO**, no que se refere à prestação de serviços de Gerenciamento Predial, abrangendo a presente **CESSÃO** todos os direitos e obrigações oriundos do referido **CONTRATO**, no que se refere à prestação de serviços de Gerenciamento Predial.

Parágrafo Único:

A **ANUENTE** comparece na presente **CESSÃO** de forma a tornar eficaz e válida a **CESSÃO**



The bottom of the document features several handwritten signatures in black ink. On the right side, there are two circular stamps. The first stamp is from 'K&G Indústria e Comércio Ltda.' with the text 'Assinado em 20/08/2008' and 'LEGAL BR'. The second stamp is from 'Hines Gerenciamento de Propriedades Ltda.' with the text 'Assinado em 20/08/2008' and 'LEGAL BR'.

celebrada entre a **CEDENTE** e a **CESSIONÁRIA**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA CEDENTE

A **CEDENTE**, sob as penas da lei civil e criminal, declara e garante à **CESSIONÁRIA** que:

- (a) o **CONTRATO** consubstancia-se em relação contratual regularmente constituída e válida, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no referido **CONTRATO**;
- (b) o **CONTRATO** encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não havendo, não sendo do conhecimento da **CEDENTE** a existência ou a eminência de existência, nem havendo fatos ou indícios que permitam supor a existência ou eminência de existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da **CEDENTE** em realizar a presente **CESSÃO**; e
- (c) que está adimplente em relação a todas as obrigações previstas nos termos do **CONTRATO**, com o qual a **ANUENTE** expressamente aceita e concorda.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO

A **CEDENTE** e a **CESSIONÁRIA** mutuamente aceitam e concordam que a presente **CESSÃO** tem o valor de R\$ 1,00 (um real), pago neste ato, pela **CESSIONÁRIA** à **CEDENTE**, valor este que a **CEDENTE** outorga, à **CESSIONÁRIA**, a mais ampla, geral, rasa e irrevogável quitação, para nada mais reclamar presente ou futuramente.

CLÁUSULA QUARTA – DA INDENIZAÇÃO À CESSIONÁRIA

A **CEDENTE** neste ato compromete-se a eximir e isentar a **CESSIONÁRIA** na hipótese de perda da titularidade sobre os direitos advindos do **CONTRATO**, principalmente se motivados por eventual descumprimento da **CEDENTE** em relação às obrigações previstas no **CONTRATO**, até a presente data.

CLÁUSULA QUINTA – DA NOVAÇÃO

Qualquer tolerância por parte da **CESSIONÁRIA** no que tange às obrigações aqui assumidas pela **CEDENTE** não será considerada novação, devendo as cláusulas aqui contidas permanecer em pleno vigor e efeito na forma aqui prevista.

CLÁUSULA SEXTA – DA ANUÊNCIA

A **ANUENTE** declara, para todos os efeitos, inclusive com relação ao previsto nesta **CESSÃO**, expressamente anuir com todos os termos e condições desta **CESSÃO**, razão pela qual assina o presente na qualidade de Interviente Anuente.

The bottom of the document features several handwritten signatures in black ink. On the right side, there are two circular stamps. The first stamp is from 'Des. Genésio Rodrigues' and the second is from 'Des. José Roberto'. The text 'Des. Genésio Rodrigues' and 'Des. José Roberto' is visible within the stamps. There is also a small handwritten number '2' near the stamps.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS NOTIFICAÇÕES

Qualquer notificação decorrente da presente **CESSÃO** deverá ser formulada por escrito e será considerada devidamente entregue e recebida quando entregue pessoalmente ou enviada por carta registrada ou fac-símile endereçado como segue:

- (a) se para a **CEDENTE**:
Avenida Nações Unidas 12.901 - Torre Oeste - 11º Andar
04578-910 - Brooklin Novo - São Paulo - Capital
Fax nº: 5504-7556
At.: Douglas Frederick Ferguson Munro
- (b) se para a **CESSIONÁRIA**:
Avenida Nações Unidas 12.901 - Torre Oeste - 11º Andar
04578-910 - Brooklin Novo - São Paulo - Capital
Fax nº: 5504-7556
At.: Eduardo Barbosa de Oliveira

CLÁUSULA OITAVA - DAS DESPESAS

A **CEDENTE** será responsável pelo pagamento de todas as despesas incorridas com relação (a) à assinatura da presente **CESSÃO**; e (b) qualquer outra despesa incorrida pela **CESSIONÁRIA** para fazer valer seus direitos aqui previstos. As **PARTES** arcarão individualmente com os honorários de seus advogados utilizados na negociação e elaboração desta **CESSÃO**.

CLÁUSULA NONA - DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

A presente **CESSÃO** tem caráter irrevogável e irretroatável, vinculando as respectivas **PARTES**, seus cessionários autorizados e/ou sucessores, observada a condição suspensiva acima mencionada.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Esta **CESSÃO** substitui todos os acordos anteriormente negociados entre as **PARTES**, com relação especificamente ao objeto aqui tratado, qual seja, a cessão dos direitos advindos do **CONTRATO**. Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO FORO

As **PARTES** elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, para dirimir quaisquer disputas daqui oriundas, com a exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por assim estarem justas e contratadas, as **PARTES** assinam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma na presença de duas testemunhas igualmente signatárias.



The bottom of the document features several handwritten signatures in black ink. To the right, there are two circular stamps. The first stamp is from the 'Cartório de Registro de Imóveis' (Real Estate Registry Office) in São Paulo, with the number '3' written above it. The second stamp is from the 'Cartório de Registro de Títulos e Documentos' (Registry Office of Titles and Documents) in São Paulo. The signatures and stamps are arranged horizontally across the bottom of the page.

São Paulo, 6 de Janeiro de 2009.

CEDENTE
HINES DO BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA.

Eduardo Barbosa de Oliveira
Procurador

CESSIONÁRIA
HINES GERENCIAMENTO DE PROPRIEDADES LTDA.

Eduardo Barbosa de Oliveira (Bo)
Property Management Director
Hines Propriedades

ANUENTE
K&G INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.

Testemunhas:

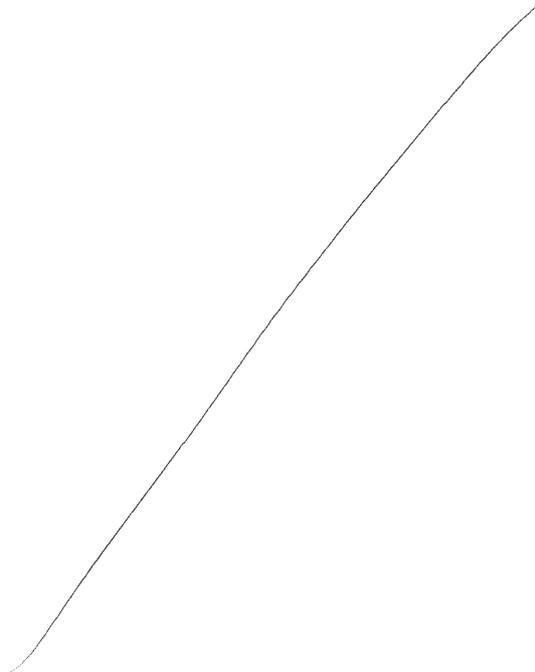
1.
Nome: JOB HARLING MALAGA
R.G.: 23.328.413-8

2.
Nome: MARIANA FREDE
R.G.: 33.732.433-5

(esta folha de assinaturas é parte integrante do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Direitos, Obrigações e Outras Avenças, firmado entre HINES DO BRASIL EMPREENDIMENTOS LTDA. e HINES GERENCIAMENTO DE PROPRIEDADES LTDA., com a anuência de K&G INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA.)

Anexo III-C
Anexo II-A à Cessão – Nova Locação/Imóvel 1

ANEXO II A – NOVA LOCAÇÃO / IMÓVEL 1



Handwritten signatures and stamps. From left to right: a small signature, a larger signature, a signature with a circular stamp, a signature with a horizontal line, and a signature with a circular stamp. The circular stamps contain text, including "Área Competente" and "L.º 10.724/2003".

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
NÃO RESIDENCIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA E OUTRAS AVENÇAS**

São partes deste instrumento:

1.1. De um lado, como **LOCADORA**:

BRPR XVI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 15º andar, conjunto 1502, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.352.411/0001-10, neste ato representada na forma de seu contrato social;

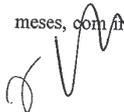
1.2. De outro lado, como **LOCATÁRIA**:

BR PROPERTIES S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1502, inscrita no CNPJ sob n. 06.977.751/0001-49, neste ato legalmente representada na forma do disposto em seu Estatuto Social;

CONSIDERANDO QUE:

I) O objeto da presente locação é o imóvel comercial, localizado na Avenida José Luiz Mazalli, nº 450, na Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, melhor descrito e caracterizado na matrícula 68.722, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiá, transferida para a Comarca de Vinhedo, atualmente constituído de um terreno com área total de 203.574,90 m² ("**Imóvel I**");

II) O **Imóvel I** encontra-se locado para UNILEVER BRASIL LTDA, inscrita no CPNP/MF sob o nº 61.068.276/0001-04, com sede nesta Capital na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1309, 13º andar, sala 1, e UNILEVER BRASIL HIGIENE PESSOAL E LIMPEZA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.085.759/0001-02, com sede na Cidade de Vinhedo-SP, na Avenida das Indústrias, nº 135-parte (denominadas em conjunto "Unilever"), nos termos do Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças, firmado em 18/10/2006, pelo prazo de 52 (cinquenta e dois) meses, com início em 18/06/2007, conforme Termo de Aceitação das Obras do Imóvel

Expandido ("Termo de Aceitação") firmado em 18/06/2007, aluguel anual de R\$ 19.800.000,00 (dezenove milhões e oitocentos mil reais), reajustado anualmente pelo IGP-M/FGV, com vencimento no dia 31 de julho de cada ano ("Locação Unilever1").

III) Na mesma data de assinatura da Locação1 foi firmado outro Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças, com cláusula suspensiva de forma que sua vigência fica suspensa até o término da Locação1, com prazo de 32 (trinta e dois) meses a contar do término da Locação1, uma opção de renovação da locação por mais 36 (trinta e seis) meses ("Locação Unilever2");

Sendo Locação Unilever1 e Locação Unilever2 em conjunto denominadas "Locações";

IV) O fluxo das Locações alcança apenas 84 (oitenta e quatro) meses, e é intenção da LOCADORA realizar uma operação de securitização de créditos imobiliários com lastro nos aluguéis advindos da locação acima mencionada, com a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI's") pelo prazo de 116 (cento e dezesseis) meses;

Resolvem as partes acima qualificadas, com base na boa fé e equilíbrio contratual, ajustarem as cláusulas abaixo, com efeito suspensivo, que irá vigor na forma e condições a seguir:

OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA: A LOCADORA firma nesta data com a LOCATÁRIA, Contrato de Locação do Imóvel1, descrito e caracterizado no "Considerando I", com data de início de locação conforme a cláusula segunda do presente Contrato, e com data de vencimento 05/08/2019 ("Nova Locação").

DA CLÁUSULA SUSPENSIVA E DO PRAZO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SEGUNDA: A presente Locação é firmada nesta data com cláusula suspensiva, sendo que sua vigência somente começará a fluir quando e se a Locação1 ou a Locação2, dependendo de qual das Locações estiver em vigor, forem rescindidas,

seja por ato unilateral de uma das partes, por inadimplemento, por acordo, ou por término do prazo locatício, sem que haja expressa renovação da locação conforme previsão expressa das Locações. Para todos os fins de direito, ajustam as Partes que a Nova Locação vigorará até que o prazo de 116 (cento e dezesseis) meses dos CRIs emitidos com lastro nos créditos imobiliários das Locações e da Nova Locação, seja cumprido.

CLÁUSULA TERCEIRA: Ocorrendo a rescisão das Locações do **Imóvel1**, conforme disposto na cláusula segunda acima, a **LOCADORA** pode, com a anuência dos Investidores titulares dos CRIs emitidos nesta data, com lastro nos créditos imobiliários consistentes dos aluguéis, e desde que o fluxo dos recebíveis dos CRIs se mantenham inalterados, locar o **Imóvel1** para terceiros. Nesta hipótese, esta Nova Locação se resolverá de pleno direito, nada podendo ser exigido de parte a parte a qualquer título.

DO VALOR DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA QUINTA: Pela locação do **Imóvel1**, a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA** o valor do último aluguel anual pago pela Unilever por ocasião da rescisão da Locação Unilever1 ou da Locação Unilever2, dependendo de qual estiver em vigor na época, devidamente corrigido na forma do contrato de locação rescindendo.

Parágrafo Primeiro: Caso a **LOCADORA** celebre nova locação com terceiros, fica desde já estabelecido que o valor do aluguel não poderá ser inferior ao valor do aluguel constante das Locações Unilever1 e Unilever2.

Parágrafo Segundo: Observado o disposto na Cláusula Terceira acima, caso a **LOCADORA** firme com terceiros nova locação, com valor de aluguel acima do valor acima disposto, a diferença deverá ser creditada à **LOCADORA** nos termos do contrato de cessão de créditos firmado nesta data.

CLÁUSULA SEXTA: O valor do aluguel será reajustado anualmente, a cada período de 12 (doze) meses, contado a partir do recebimento do primeiro pagamento da locação, reajustado nas mesmas condições ajustadas com a Unilever.

2



The bottom of the page contains several handwritten signatures and circular stamps. On the left, there is a signature and a stamp that reads 'Área Comercial - Negócios LEGAL BRITANNIA'. In the center, there is another signature. On the right, there are two more stamps: one that reads 'Jurídico' and another that reads 'Comércio'. There are also some scribbles and additional signatures scattered around these stamps.

DO PAGAMENTO

CLÁUSULA SÉTIMA: O aluguel será pago mediante depósito em conta de titularidade da **LOCADORA** ou em outra conta que a **LOCADORA** venha expressa e oportunamente indicar.

Parágrafo Único. Nos casos de eventuais atrasos no pagamento do aluguel a **LOCATÁRIA** será cobrada multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel atrasado, além da correção monetária com base no índice de reajuste do IGP-M/FGV e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

Parágrafo Segundo. As partes resolvem, para efeito de atualização do valor do aluguel o reajuste será feito pela variação acumulada do IGP-M/FGV, acumulado nos onze meses, mais a projeção do IGP-M divulgada pela ANDIMA para o décimo segundo mês. A conciliação do valor do aluguel anual, calculado nos termos desta cláusula, será feita em até 30 (trinta) dias após a divulgação do IGP-M referente ao décimo segundo mês do período locativo.

Parágrafo Terceiro. Na hipótese de ocorrer a impossibilidade ou impedimento a aplicação do IGP-M/FGV, ele será substituído pela variação do Índice de Preços ao Consumidor (IPC/FIPE), e nos caso de impossibilidade deste será utilizado outro índice oficial escolhido de comum acordo entre as partes, que traduza a desvalorização do poder de compra da moeda corrente do País.

DOS ENCARGOS

CLÁUSULA OITAVA: São de responsabilidade da **LOCATÁRIA** o pagamento das tarifas de energia elétrica, água, telefone, manutenção de elevadores e aparelhos de ar condicionado.

Parágrafo Único: O pagamento do Imposto Predial Territorial (IPTU) do Imóvel ficará a cargo da **LOCADORA**, sendo-lhe devido o reembolso dessa despesa, pela **LOCATÁRIA**, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da comunicação e comprovação do pagamento pela **LOCADORA**.

DA RESCISÃO

CLÁUSULA NONA: O presente contrato poderá ser rescindido por acordo entre as partes; em caso de infração de qualquer uma de suas cláusulas; em virtude de fatos alheios à vontade dos contratantes que impeçam o uso total ou parcial do **Imóvel I**, dispensando as partes, neste último caso, de qualquer indenização.

Parágrafo Único. Em caso de rescisão unilateral, a parte que pretender a rescisão deverá notificar a outra, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA: A **LOCATÁRIA** deverá devolver o **Imóvel I** livre de pessoas e coisas, nas condições de uso e habitabilidade em que o locou, ressalvado os desgastes naturais de uso.

DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Ajustam as partes, desde logo, que não haverá indenização por benfeitorias voluptuárias realizadas no **Imóvel I**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: A **LOCATÁRIA** não poderá ceder, sublocar total ou parcialmente, ou dar em comodato o **Imóvel I**, sem prévio e expreso consentimento da **LOCADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: As partes elegem o Foro da Comarca de SP/SP para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente Contrato.

São Paulo, 30 de Dezembro de 2009.

Pedro Marcio Dalto dos Santos

BRPR XVI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Pedro Marcio Dalto dos Santos

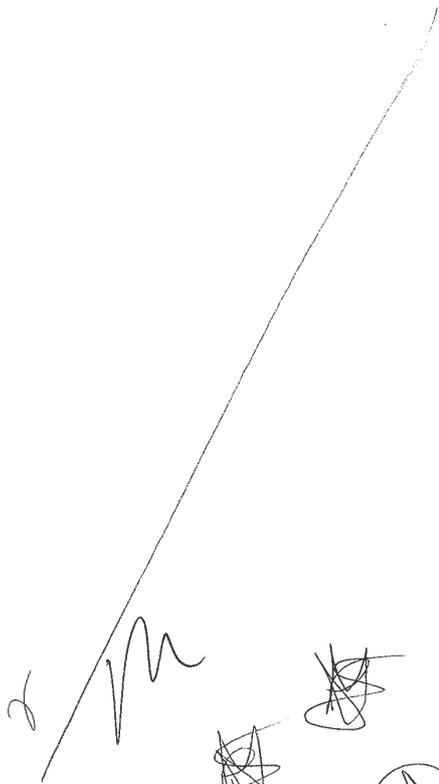
BR PROPERTIES S.A.



Testemunhas:

1. 
Isabela T. N. Cobra
Advogada
OAB/SP 211.422

2. 
Rodrigo Schneider Borelli
RG 30 760 051-8
CPF 331 257 668-77





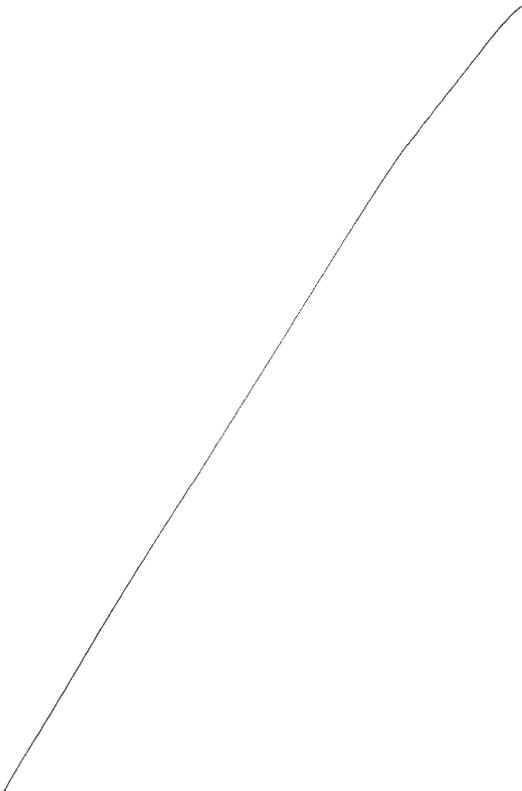







Anexo III-D
Anexo II-B – Nova Locação/Imóvel 2

ANEXO II B – NOVA LOCAÇÃO / IMÓVEL 2



Handwritten signatures and stamps:

- A small handwritten mark resembling the number '2' on the left.
- A large, stylized handwritten signature in the center.
- A circular stamp with a star in the center and text around the perimeter: "Município de São Carlos - SP" and "CML BR/12".
- A handwritten signature to the right of the first stamp.
- A circular stamp with a star in the center and text around the perimeter: "Município de São Carlos - SP" and "CML BR/12".
- A handwritten signature to the right of the second stamp.
- A handwritten signature on the far right.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
NÃO RESIDENCIAL COM CLÁUSULA SUSPENSIVA E OUTRAS AVENÇAS**

São partes deste instrumento:

1.1. De um lado, como **LOCADORA**:

BRPR XVI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 15º andar, conjunto 1502, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.352.411/0001-10, neste ato representada na forma de seu contrato social;

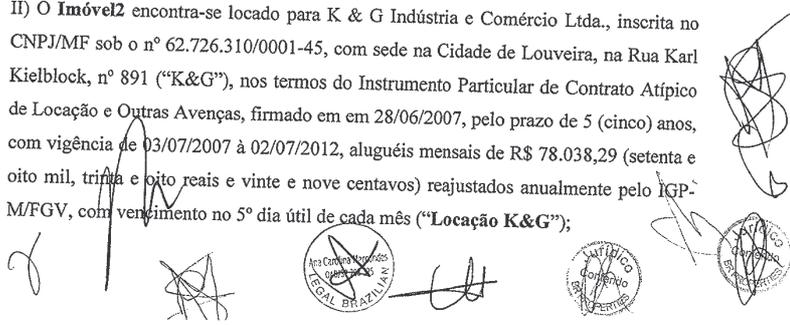
1.2. De outro lado, como **LOCATÁRIA**:

BR PROPERTIES S.A., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, 418, 15º andar, conjunto 1502, inscrita no CNPJ sob n. 06.977.751/0001-49, neste ato legalmente representada na forma do disposto em seu Estatuto Social;

CONSIDERANDO QUE:

I) O objeto da presente locação é o imóvel comercial localizado na Avenida Marginal Louveira – Traviú entroncamento com a Estrada Municipal Cruz Grande – Área B, Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, melhor descrito e caracterizado na matrícula 68.723 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí, transferida para a Comarca de Vinhedo, atualmente constituído de um terreno com área total de 14.601,25 m² (“**Imóvel2**”);

II) O **Imóvel2** encontra-se locado para K & G Indústria e Comércio Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.726.310/0001-45, com sede na Cidade de Louveira, na Rua Karl Kielblock, nº 891 (“**K&G**”), nos termos do Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças, firmado em em 28/06/2007, pelo prazo de 5 (cinco) anos, com vigência de 03/07/2007 à 02/07/2012, aluguéis mensais de R\$ 78.038,29 (setenta e oito mil, trinta e oito reais e vinte e nove centavos) reajustados anualmente pelo IGP-M/FGV, com vencimento no 5º dia útil de cada mês (“**Locação K&G**”);

The bottom of the document features several handwritten signatures and official stamps. On the left, there are three distinct signatures. In the center, there is a circular stamp with the text 'Ata Certificada' and 'LEGAL BRASILEIRO'. To the right of this stamp is another signature. Further right, there is a circular stamp with the text 'ANTÍFICO' and 'Cópia'. On the far right, there is a large, complex handwritten scribble and another circular stamp with illegible text.

III) O fluxo das Locações alcança apenas 84 (oitenta e quatro) meses, e é intenção da **LOCADORA** realizar uma operação de securitização de créditos imobiliários com lastro nos aluguéis advindos da locação acima mencionada, com a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") pelo prazo de 116 (cento e dezesseis) meses;

Resolvem as partes acima qualificadas, com base na boa fé e equilíbrio contratual, ajustarem as cláusulas abaixo, com efeito suspensivo, que irá vigor na forma e condições a seguir:

OBJETO

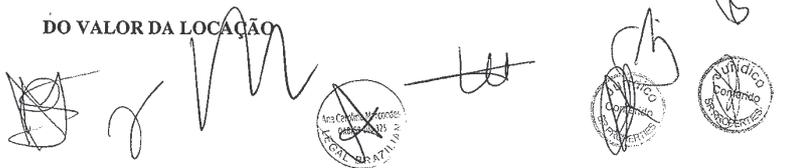
CLÁUSULA PRIMEIRA: A **LOCADORA** firma nesta data com a **LOCATÁRIA**, Contrato de Locação do **Imóvel2** descrito e caracterizado no "Considerando I", com data de início de locação conforme a cláusula segunda do presente Contrato, e com data de vencimento 05/08/2019 ("Nova Locação").

DA CLÁUSULA SUSPENSIVA E DO PRAZO DA LOCAÇÃO

CLÁUSULA SEGUNDA: A presente Locação é firmada nesta data com cláusula suspensiva, sendo que sua vigência somente começará a fluir quando e se a locação em vigor firmada entre a **LOCADORA** e a K&G for rescindida, seja por ato unilateral de uma das partes, por inadimplemento da locação, por acordo, ou por término do prazo locatício, sem que haja expressa renovação da locação até que o prazo de 116 (cento e dezesseis) meses seja cumprido ("Data de Início da Locação").

CLÁUSULA TERCEIRA: Ocorrendo a rescisão da Locação K&G, conforme disposto na cláusula segunda acima, a **LOCADORA** pode, com a anuência dos Investidores titulares dos CRIs emitidos nesta data, com lastro nos créditos imobiliários consistentes dos aluguéis, e desde que o fluxo dos recebíveis dos CRIs se mantenham inalterados, locar o **Imóvel2** para terceiros. Nesta hipótese, este contrato se resolverá de pleno direito, nada podendo ser exigido de parte a parte a qualquer título.

DO VALOR DA LOCAÇÃO



The signature block contains several handwritten signatures and circular stamps. From left to right: a scribbled signature, a signature that appears to be 'G', a signature that appears to be 'M', a circular stamp with a signature over it, a signature that appears to be 'L', a circular stamp with a signature over it, and another circular stamp with a signature over it. The circular stamps contain text such as 'Ata Certificada', 'Contado', and 'RECORRIDO'.

até 30 (trinta) dias após a divulgação do IGP-M referente ao décimo segundo mês do período locativo.

Parágrafo Terceiro. Na hipótese de ocorrer a impossibilidade ou impedimento a aplicação do IGP-M/FGV, ele será substituído pela variação do Índice de Preços ao Consumidor (IPC/FIPE), e nos caso de impossibilidade deste será utilizado outro índice oficial escolhido de comum acordo entre as partes, que traduza a desvalorização do poder de compra da moeda corrente do País.

DOS ENCARGOS

CLÁUSULA OITAVA: São de responsabilidade da **LOCATÁRIA** o pagamento das tarifas de energia elétrica, água, telefone, manutenção de elevadores e aparelhos de ar condicionado.

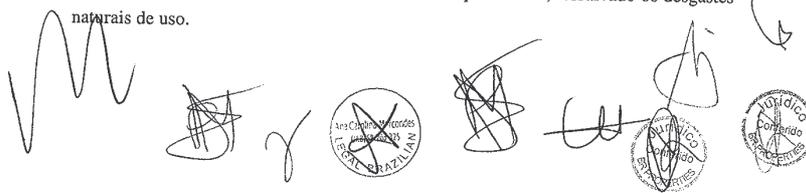
Parágrafo Único: O pagamento do Imposto Predial Territorial (IPTU) do Imóvel ficará a cargo da **LOCADORA**, sendo-lhe devido o reembolso dessa despesa, pela **LOCATÁRIA**, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da comunicação e comprovação do pagamento pela **LOCADORA**.

DA RESCISÃO

CLÁUSULA NONA: O presente contrato poderá ser rescindido por acordo entre as partes; em caso de infração de qualquer uma de suas cláusulas; em virtude de fatos alheios à vontade dos contratantes que impeçam o uso total ou parcial do **Imóvel2**, dispensando as partes, neste último caso, de qualquer indenização.

Parágrafo Único. Em caso de rescisão unilateral, a parte que pretender a rescisão deverá notificar a outra, por escrito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias.

CLÁUSULA DÉCIMA: A **LOCATÁRIA** deverá devolver o **Imóvel2** livre de pessoas e coisas, nas condições de uso e habitabilidade em que o locou, ressalvado os desgastes naturais de uso.

The image shows several handwritten signatures and circular stamps. From left to right: a large, stylized signature; a signature with a circular stamp that has been crossed out with a large 'X'; another signature; a signature with a circular stamp that has been crossed out with a large 'X'; a signature with a circular stamp that has been crossed out with a large 'X'; and a final circular stamp with the text 'Júdice' and 'Sobredito' visible.

DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: Ajustam as partes, desde logo, que não haverá indenização por benfeitorias voluptuárias realizadas no **Imóvel2**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: A **LOCATÁRIA** não poderá ceder, sublocar total ou parcialmente, ou dar em comodato o **Imóvel2**, sem prévio e expresse consentimento da **LOCADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: As partes elegem o Foro da Comarca de SP/SP para dirimir qualquer dúvida oriunda do presente Contrato.

São Paulo, 30 de Dezembro de 2009.

Pedro Moncio Dolito dos Santos 
BRPR XVI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

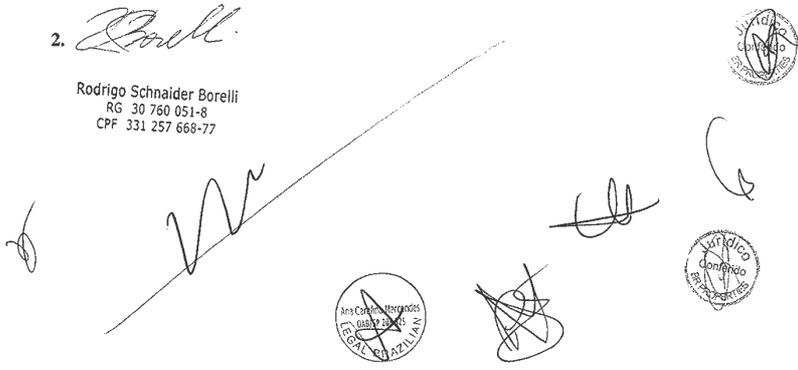
Pedro Moncio Dolito dos Santos 
BR PROPERTIES S.A

Testemunhas:


1. **Isabela T. N. Cobra**
Advogada
OAB/SP 211.422

2. 

Rodrigo Schneider Borelli
RG 30 760 051-8
CPF 331 257 668-77





Anexo III-E

Anexo III à Cessão – Individualização dos Créditos Imobiliários

Contrato de Locação Unilever 2		
Data de Pagamento	Valor (R\$)	Atualização Monetária
jul/12	15.679.248,28	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
ago/12	0,00	-
set/12	0,00	-
out/12	0,00	-
nov/12	0,00	-
dez/12	0,00	-
jan/13	0,00	-
fev/13	0,00	-
mar/13	0,00	-
abr/13	0,00	-
mai/13	0,00	-
jun/13	0,00	-
jul/13	23.401.863,11	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
ago/13	0,00	-
set/13	0,00	-
out/13	0,00	-
nov/13	0,00	-
dez/13	0,00	-
jan/14	0,00	-
fev/14	0,00	-
mar/14	0,00	-
abr/14	0,00	-
mai/14	0,00	-
jun/14	0,00	-
jul/14	23.401.863,11	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
Total	62.482.974,50	-

Contrato de Locação K&G		
Data de Pagamento	Valor (R\$)	Atualização Monetária
jan/10	89.876,02	-
fev/10	89.876,02	-
mar/10	89.876,02	-
abr/10	89.876,02	-
mai/10	89.876,02	-
jun/10	89.876,02	-
jul/10	89.876,02	+ IGP-M (conforme Contrato de Locação)
ago/10	89.876,02	-

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



Anexo III-F
Anexo IV à Cessão – Quantidade Mínima Mensal Atualizada

ANEXO IV – QUANTIDADE MÍNIMA MENSAL ATUALIZADA

Vencimento	Pagamento (R\$)	Atualização Monetária
5/1/2010	0,00	-
5/2/2010	0,00	-
5/3/2010	0,00	-
5/4/2010	0,00	-
5/5/2010	0,00	-
5/6/2010	0,00	-
5/7/2010	0,00	-
5/8/2010	18.815.564,27	+ TR (conforme Termo de Securitização)
5/9/2010	0,00	-
5/10/2010	0,00	-
5/11/2010	0,00	-
5/12/2010	0,00	-
5/1/2011	0,00	-
5/2/2011	0,00	-
5/3/2011	0,00	-
5/4/2011	0,00	-
5/5/2011	0,00	-
5/6/2011	0,00	-
5/7/2011	0,00	-
5/8/2011	18.944.239,75	+ TR (conforme Termo de Securitização)
5/9/2011	0,00	-
5/10/2011	0,00	-
5/11/2011	0,00	-
5/12/2011	0,00	-
5/1/2012	0,00	-
5/2/2012	0,00	-
5/3/2012	0,00	-
5/4/2012	0,00	-
5/5/2012	0,00	-
5/6/2012	0,00	-
5/7/2012	0,00	-
5/8/2012	19.083.937,17	+ TR (conforme Termo de Securitização)
5/9/2012	0,00	-
5/10/2012	0,00	-
5/11/2012	0,00	-
5/12/2012	0,00	-
5/1/2013	0,00	-

[Handwritten signature]



[Handwritten initials]

[Handwritten signature]



Anexo III-G

Anexo V à Cessão – Modelo de Notificação

ANEXO V - MODELO DE NOTIFICAÇÃO

[--], [--] de 200X.

À
[INSERIR DESTINATÁRIO]
Sr. [--]
Endereço [--]

Ref.: *Cessão de Créditos Imobiliários*

Prezados Senhores,

A **BRPR XVI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, firmou com a **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, em 29/12/2009, o Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças, por meio do qual o primeiro cedeu à segunda os créditos relativos aos aluguéis devidos por V.Sas. em virtude do (i) Contrato de Locação de Imóvel [--], objeto da matrícula nº [--], do [--]º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade [--] (“Contrato de Locação”).

Em razão disso, na forma prevista no artigo 290 do Código Civil, informamos-lhes que os pagamentos dos aluguéis do Contrato de Locação de responsabilidade de V.Sas., deverão ser efetuados somente e diretamente à **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, por meio de depósito bancário na conta-corrente nº [--], agência [--]do Banco [--], sendo a **BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** a única pessoa apta e autorizada a dar quitação relativa ao pagamento de referido fluxo.

Estamos à disposição para prestar eventuais esclarecimentos através do telefone (11) [--].

Cordialmente,

Pedro Manoel Daltro dos Santos 
BRPR XVI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

[Handwritten initials]



[Handwritten initials]

Anexo III-H
Anexo VI à Cessão – Escrituras de Emissão de CCI

ANEXO VI - ESCRITURAS DE EMISSÃO



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO PRIVADA DE CÉDULAS DE CRÉDITO
IMOBILIÁRIO SOB A FORMA ESCRITURAL**

Pelo presente Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédulas de Crédito Imobiliário Sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão"), **BRPR XVI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, abaixo qualificada, resolve firmar a presente Escritura de Emissão, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

Para fins desta Escritura de Emissão (conforme abaixo definido), as expressões abaixo, no singular ou no plural, quando grafadas em maiúsculo, terão os significados ora apresentados:

CCIs: Cédulas de Crédito Imobiliário emitidas pela Emissora por meio desta Escritura de Emissão, de acordo com as normas previstas na Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, cada uma representativa da integralidade dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação.

CONTRATOS DE LOCAÇÃO: (i) Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças, firmado em 18/10/2006, pelo prazo de 52 (cinquenta e dois) meses, com início em 18/06/2007, com aluguel anual de R\$19.800.000,00 (dezenove milhões e oitocentos mil reais), data base do contrato, reajustado anualmente pelo IGP-M/FGV, com vencimento anual no dia 31 de julho de cada ano, celebrado entre UNILEVER BRASIL LTDA, inscrita no CPNP/MF sob o nº 61.068.276/0001-04, com sede nesta Capital na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1309, 13º andar, sala 1 ("Unilever Brasil"), e UNILEVER BRASIL HIGIENE PESSOAL E LIMPEZA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.085.759/0001-02, com sede na Cidade de Vinhedo-SP, na Avenida das Indústrias, nº 135, parte ("Unilever Brasil Produtos"), ("Locação Unilever 1"); (ii) Instrumento Particular de Contrato de Locação e Outras Avenças, firmado em 18 de outubro de 2006, para UNILEVER BRASIL LTDA, inscrita no CPNP/MF sob o nº 61.068.276/0001-04, com sede nesta Capital na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1309, 13º andar, sala 1 ("Unilever Brasil"), e UNILEVER BRASIL HIGIENE PESSOAL E LIMPEZA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.085.759/0001-02, com sede na Cidade de Vinhedo-SP, na Avenida das Indústrias, nº 135, com cláusula suspensiva, de forma que sua vigência fica suspensa até o término da Locação Unilever 1, com prazo de 32 (trinta e dois) meses a contar do término da Locação Unilever 1, e com uma opção de renovação da locação por mais 36 (trinta e seis) meses ("Locação Unilever 2"); Locação Unilever 1 e Locação Unilever 2 quando em conjunto "Locações Unilever"; e (iii) Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação e Outras Avenças, firmado em 28/06/2007, para K&G INDUSTRIA E COMÉRCIO LTDA, pelo prazo de



1

5 (cinco) anos, com vigência de 03/07/2007 à 02/07/2012, aluguéis mensais de R\$78.038,29 (setenta e oito mil, trinta e oito reais e vinte e nove centavos), data base do contrato, com vencimento no 5º dia útil de cada mês ("Locação K&G").

CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação, relativos aos aluguéis mensais vincendos a partir de 01/01/2010. As CCI's representam os Créditos Imobiliários, os quais incluem o principal, todos os seus respectivos acessórios, atualização monetária, juros, e quaisquer outras taxas de remuneração, de mora ou penalidades, e demais encargos contratuais de responsabilidade do Devedor 1 e Devedor 2 ou do Devedor 3 e 4, tal como acordado nos respectivos Contratos de Locação e Novas Locações.

DEVEDOR 1: Unilever Brasil Ltda., com sede em São Paulo/SP, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1309, 13º andar, sala 1, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 21.154.554/0001-13, e Unilever Brasil Produtos de Toucador Ltda., com sede em Vinhedo/SP, na Avenida das Indústrias, nº 315, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.085.759/0001-02.

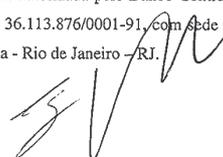
DEVEDOR 2: K & G Indústria e Comércio Ltda., com sede em Louveira/SP, na Rua Karl Lielblock, nº 891, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.726.310/0001-45.

DEVEDOR 3 e 4: BR Properties S/A, companhia com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 15º andar, conjunto 1502, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.977.751/0001-49.

EMISSORA: BRPR XVI Empreendimentos e Participações Ltda., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 15º andar, conjunto 1502, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.352.411/0001-10.

IMÓVEIS: Imóveis correspondentes às matrículas sob números 68.722 e 68.723 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiá, SP, descritos e caracterizados individualmente nos Anexos da presente escritura.

INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S/A, instituição financeira autorizada pelo Banco Central do Brasil, nos termos da Lei 9.514/97, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ.

     2

INVESTIDORES: futuros titulares das CCIs objeto desta Escritura de Emissão, mediante a aquisição por meio de negociação através do sistema de registro e liquidação financeira de títulos privados autorizado a funcionar pelo Banco Central do Brasil.

LOCACÕES VIGENTES: Contratos de Locação de Imóvel Comercial firmados entre a Emissora e o DEVEDOR 1 e DEVEDOR 2, com vigência até 17/06/2014 e 02/07/2012, respectivamente.

NOVAS LOCACÕES: os Contratos de Locação de Imóvel Comercial firmados entre a Emissora e BR Properties S.A., correspondentes a cada os imóveis objeto das matrículas sob números 68.722 e 68.723 do Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí, SP com vigência suspensa até que sejam rescindidas as Locações Vigentes por rescisão unilateral, por inadimplemento, acordo, ou término do prazo locatício.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. A Emissora é titular dos Créditos Imobiliários oriundos dos Contratos de Locação, constantes dos Anexos VI e VII.

2.2. Pela presente Escritura de Emissão, a Emissora emite as CCIs, na forma dos Anexos I, II, III, IV e V, cada qual representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários de cada um dos Contratos de Locação.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS CCIS

3.1. Quantidade de Títulos

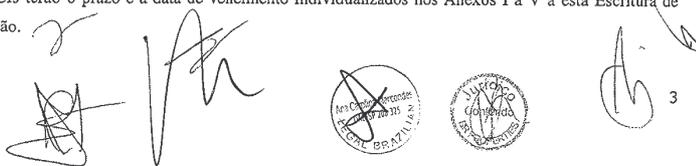
Pela presente Escritura de Emissão, são emitidas 05 (cinco) CCIs.

3.2. Valor do Crédito

O valor das CCIs é o disposto nos Anexos I a V desta Escritura de Emissão.

3.3. Prazo e Vencimento

As CCIs terão o prazo e a data de vencimento individualizados nos Anexos I a V a esta Escritura de Emissão.

The block contains handwritten signatures and stamps. On the left, there are two large, stylized handwritten signatures. In the center, there are two circular stamps: the left one is from 'Arq. Caixa Econômica Federal - Registro de Imóveis' and the right one is from '1º Ofício de Registro de Imóveis - Jundiaí - SP'. To the right of the stamps, there is a handwritten signature and the number '3'.

3.4. Forma

As CCI's são emitidas sob a forma escritural.

3.5. Séries e Números

A Emissão é realizada em 01 (uma) série de nº BRP2, composta das CCI's de nº 001 a 005, individualizadas nos Anexos I a V desta Escritura de Emissão.

3.6. Registro e Negociação

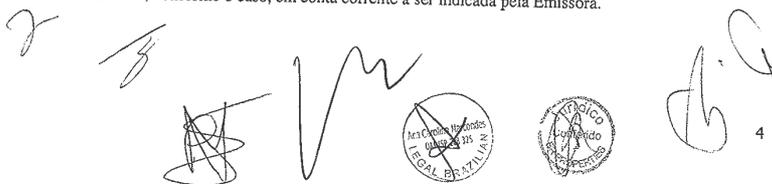
As CCI's serão registradas para negociação na CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos ("CETIP"), ou qualquer outra entidade atuante na administração de sistemas de registros e liquidação financeira de títulos privados, autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil. As CCI's constantes dos Anexos IV e V serão registradas na CETIP constando que a forma de pagamento será de 100% (cem por cento) de amortização na Data de Vencimento. O registro será feito desta forma, pois tendo em vista que os Contratos de Locação celebrados pela Emissora com a BR Properties S.A. estão sob condição suspensiva, o que impossibilita determinar os fluxos corretos de pagamentos destas CCI's. A Emissora se compromete a, tão logo implementada a condição suspensiva, encaminhar à Instituição Custodiante: (i) cópia comprobatória desta implementação; (ii) os fluxos de pagamentos a elas relacionados, e; (iii) solicitação de alteração do registro das CCI's feito na CETIP, de forma a refletir os novos fluxos de pagamentos.

3.7. Custódia

As CCI's serão custodiadas na Instituição Custodiante, que será responsável pelo lançamento de dados das CCI's no sistema da CETIP, considerando as informações constantes destas CCI's, bem como a guarda (custódia física) da presente Escritura de Emissão.

3.8. Local de Pagamento

Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI's deverão ser pagos pelo Devedor 1 e Devedor 2 ou Devedor 3 e 4, conforme o caso, em conta corrente a ser indicada pela Emissora.

The image shows several handwritten signatures and two circular stamps. The stamps are from the 'Banco Central do Brasil' and the 'CETIP' (Balcão Organizado de Ativos e Derivativos). The signatures are in black ink and appear to be of various individuals. The stamps are circular and contain text in Portuguese, including 'Banco Central do Brasil' and 'CETIP'.

3.9. Encargos Moratórios

Encargos moratórios constantes dos Contratos de Locação, conforme descrito nos Anexos I a V.

3.10. Forma de Reajuste

Forma de reajuste constante dos Contratos de Locação, conforme descrito nos Anexos I a V.

3.11. Substituição de Índice

A sistemática de substituição de índice é aquela prevista nos Contratos de Locação, conforme descrito nos Anexos I a V.

3.12. Multas

Multas constantes dos Contratos de Locação, conforme descrito nos Anexos I a V.

3.13. Garantia

A presente emissão não contará com garantia real imobiliária.

3.14. Cobrança das CCIs

A cobrança dos créditos representados pelas CCIs obedecerá à forma estabelecida nos respectivos Contratos de Locação. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos aos Investidores.

A Instituição Custodiante será responsável pelo acompanhamento, mediante consulta à CETIP, da titularidade das CCIs.

3.15. Co-obrigação da EMISSORA

As CCIs são emitidas com a co-obrigação da Emissora com relação à solvência e pagamento dos Créditos Imobiliários por elas representados e em relação ao deferimento do registro do CRI da emissão pela CVM.



5

CLÁUSULA QUARTA – DA CESSÃO DAS CCI's PELA EMISSORA

4.1. A cessão dos Créditos Imobiliários mediante a negociação das CCI's por meio de sistema de registro da CETIP abrange todos os direitos, acessórios e garantias assegurados a Emissora na forma dos Contratos de Locação e desta Escritura de Emissão. Qualquer transferência de titularidade das CCI's deverá, necessariamente, ser efetuada através do sistema da CETIP.

4.2. A Emissora neste ato se responsabiliza e garante aos Investidores que os Créditos Imobiliários foram legalmente constituídos de acordo com os termos e condições dos Contratos de Locação, e a emissão destas CCI's é realizada na estrita e fiel forma e substância descritas nos Anexos desta Escritura de Emissão.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

5.1. A partir da transferência das CCI's para os Investidores, os pagamentos feitos pelos Devedores deverão ser efetuados em conta corrente dos Investidores, devendo a Emissora, se for o caso, informar aos Devedores sobre o procedimento de pagamento que passará a ser adotado.

CLÁUSULA SEXTA – DA TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

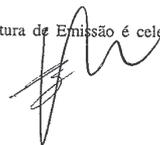
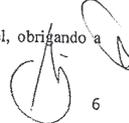
6.1. A cessão dos Créditos Imobiliários representados por CCI's implica na automática transmissão dos seus direitos, obrigações e garantias ao cessionário das CCI's, sub-rogando-o em todos os direitos representados pelas CCI's.

6.2. A cessão das CCI's será feita através dos mecanismos próprios estabelecidos na Lei 10.931/04, cabendo à instituição integrante do sistema de registro e liquidação financeira indicar o titular das CCI's, quando for o caso, em razão da dispensa de averbação da cessão no Registro de Imóveis competente, conforme disposto no § 2º do artigo 22 da Lei 10.931/04.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas.

7.2. A presente Escritura de Emissão é celebrada em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando a

      6

Emissora e seus sucessores a qualquer título.

7.3. Fica desde logo eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura de Emissão, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

A Emissora firma esta Escritura de Emissão em 02 (duas) vias de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 30 de dezembro de 2009.

Pedro Marcio Dalto dos Santos
BRPR XVI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Pedro Marcio Dalto dos Santos
Diretor

Claudio Bruni
Diretor

TESTEMUNHAS:

1. *Isabela T. N. Cobra*
Isabela T. N. Cobra
Advogada
OAB/SP 211.422

2. *Leonardo Gurgel Fernandes*
Leonardo Gurgel Fernandes
CPF. 334.604.048-84
RG. 35.295.906

[Handwritten signature]



AG

Anexo III-I
Anexo VII à Cessão – Instrumento Particular de Instituição de Hipoteca

ANEXO VII - INSTRUMENTO PARTICULAR DE INSTITUIÇÃO DE HIPOTECA









INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DE HIPOTECA

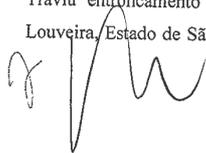
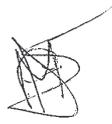
Pelo presente Instrumento Particular de Constituição de Hipoteca (“Contrato”), que por força do disposto no art. 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, possui efeitos de escritura pública, as partes a seguir qualificadas:

BRPR XVI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 418, 15º andar, conjunto 1502, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.352.411/0001-10, doravante designada simplesmente “**OUTORGANTE**”;

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1728, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.767.538/0001-14, neste ato representada, na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados, adiante denominada simplesmente “**OUTORGADA**”;

CONSIDERANDO QUE:

I. Em 30/12/2009 as partes firmaram Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças (“Cessão de Créditos”) mediante o qual a **OUTORGANTE** cedeu à **OUTORGADA** os créditos imobiliários consistentes dos aluguéis, juros, penalidades, indenizações e garantias (“Créditos Imobiliários”) decorrentes dos Contratos de Locação dos seguintes imóveis: (i) um imóvel comercial, localizado na Avenida José Luiz Mazalli, nº 450, na Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, melhor descrito e caracterizado na matrícula 68.722, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiá, transferida para a Comarca de Vinhedo, atualmente constituído de um terreno com área total de 203.574,90 m² (“Imóvel1”) e; (ii) um imóvel comercial localizado na Avenida Marginal Louveira – Traviú entroncamento com a Estrada Municipal Cruz Grande – Área B, Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, melhor descrito e caracterizado na matrícula 68.723 do 1º



1 

Ofício de Registro de Imóveis de Jundiá, transferida para a Comarca de Vinhedo, atualmente constituído de um terreno com área total de 14.601,25 m² ("Imóvel2"), sendo o Imóvel1 e o Imóvel2 em conjunto denominados Imóveis;

II. Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, conforme definido na cláusula 2.1 abaixo, a **OUTORGANTE** se comprometeu a constituir hipoteca sobre 100% (cem por cento) dos Imóveis em favor da **OUTORGADA**;

III. A celebração deste Contrato encontra-se em consonância com os atos constitutivos e societários das Partes;

Resolvem as Partes firmar o presente Contrato, que será regido pelos termos e condições a seguir e demais disposições, contratuais e legais, aplicáveis:

1. DO VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

1.1. O valor dos Créditos Imobiliários, que são parte das Obrigações Garantidas, abaixo definidas, é, nesta data e no valor presente, de R\$ 152.179.794,45 (cento e cinquenta e dois milhões, cento e setenta e nove mil, setecentos e noventa e quatro reais e quarenta e cinco centavos).

1.2. As Partes declaram, para fins do artigo 1.424 do Código Civil, que as Obrigações Garantidas definidas na cláusula 2.1 abaixo, apresentam as seguintes características:

a) Créditos Imobiliários:

i. Valor de principal: R\$ 152.179.794,45 (cento e cinquenta e dois milhões, cento e setenta e nove mil, setecentos e noventa e quatro reais e quarenta e cinco centavos)

ii. Prazo fixado para pagamento: 116 (cento e dezesseis) meses



2



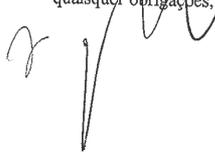
- iii. Taxa de juros: 10,50% (dez inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano
- iv. Imóveis objeto da garantia hipotecária: (i) um imóvel comercial, localizado na Avenida José Luiz Mazalli, nº 450, na Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, melhor descrito e caracterizado na matrícula 68.722, do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí, transferida para a Comarca de Vinhedo, atualmente constituído de um terreno com área total de 138.095,50 m² ("Imóvel1") e; (ii) um imóvel comercial localizado na Avenida Marginal Louveira – Traviú entroncamento com a Estrada Municipal Cruz Grande – Área B, Cidade de Louveira, Estado de São Paulo, melhor descrito e caracterizado na matrícula 68.723 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí, transferida para a Comarca de Vinhedo, atualmente constituído de um terreno com área total de 14.601,25 m² ("Imóvel2"), sendo o Imóvel1 e o Imóvel2 em conjunto denominados Imóveis;
- v. Todas as demais características dos Créditos Imobiliários objeto da Cessão de Créditos garantida pela presente hipoteca encontram-se descritas no Anexo I.

2. DA HIPOTECA

2.1. Para garantia de todas as obrigações assumidas pela **OUTORGANTE** na Cessão de Créditos firmada nesta data entre as mesmas partes ("Cessão de Créditos"), inclusive, mas não exclusive (i) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Locatários nos Contratos de Locação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de vencimento antecipado, (ii) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela **OUTORGANTE** no Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, o que inclui o cumprimento da obrigação de recompra estabelecida na cláusula 2.5 do Contrato de Cessão, (iii) de todos os pagamentos decorrentes do Certificado de Recebíveis Imobiliários a ser emitido pela **OUTORGADA** com lastro nos Créditos Imobiliários ("CRI"), o que inclui o cumprimento de todas e quaisquer obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, que decorram ou venham

2

3



Handwritten signature

a decorrer do CRI, inclusive em decorrência de amortização extraordinária, resgate antecipado ou desdobramento do CRI, previstas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 134ª Série da 1ª Emissão de CRI da **OUTORGADA** ("Termo de Securitização") e suas posteriores alterações, ressalvadas as obrigações do investidor para com o CRI ("Obrigações Garantidas"), a **OUTORGANTE** dá em hipoteca em primeiro e único grau em favor da **OUTORGADA**, a propriedade de **100% (cem por cento)** dos Imóveis descritos e caracterizados na cláusula 1.2. supra, acrescidos de todas as suas acessões, melhorias e benfeitorias, presentes e futuras.

2.1.1. Os Imóveis foram havidos pela **OUTORGANTE** através de Escritura de Venda e Compra.

2.1.2. A **OUTORGANTE** obriga-se a proceder ao registro do presente Contrato no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Jundiaí, transferido para o Cartório de Imóveis de Vinhedo, no prazo de até 60 (sessenta) dias, contado de sua assinatura, devendo, para tanto, tomar todas as providências para tanto necessárias.

2.2. A hipoteca abrange 100% (cem por cento) da propriedade dos Imóveis e vigorará pelo prazo necessário ao pagamento integral das Obrigações Garantidas e seus respectivos encargos, permanecendo íntegra até que todas as Obrigações Garantidas sejam cumpridas.

2.2.1. A hipoteca ora constituída abrange não só os 100% (cem por cento) dos Imóveis, mas também todos os melhoramentos, construções, acessões e benfeitorias existentes nessa porcentagem, em e que a ela forem acrescidos durante a vigência deste Contrato e até a efetiva e integral liquidação de todas as Obrigações Garantidas.

2.3. Para fins do disposto no artigo 1.484 do Código Civil, as Partes atribuem, aos 100% (cem por cento) dos Imóveis o valor de R\$ 217.220.000,00 (duzentos dezessete milhões e duzentos e vinte mil reais).



4

2.3.1. Caso a presente garantia hipotecária venha a se deteriorar ou diminuir por qualquer razão, inclusive na hipótese de qualquer constrição judicial que recaia sobre os Imóveis, a **OUTORGANTE** deverá substituir, ou reforçar, a garantia no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da comunicação da **OUTORGADA** nesse sentido, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas.

2.3.2. Sempre que se verificar algum fato que justifique, a critério da **OUTORGADA**, a ocorrência da hipótese prevista no item 2.3 acima, o valor da presente garantia hipotecária será obtido mediante avaliação, a ser realizada por empresa idônea indicada pela **OUTORGADA**, e contratada pela **OUTORGANTE**, às suas expensas.

2.4. Obriga-se a **OUTORGANTE** a manter, conservar e guardar a propriedade dos Imóveis, sendo responsável perante a **OUTORGADA**, pelo pagamento pontual de todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidem ou venham a incidir sobre os Imóveis, ou que sejam inerentes à garantia.

2.4.1. A **OUTORGADA** poderá, a qualquer tempo, solicitar, mediante o envio de notificação prévia, comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições.

2.5. Ocorrendo a mora e/ou inadimplemento com relação a quaisquer Obrigações Garantidas, a **OUTORGADA** notificará a **OUTORGANTE** para cura da mora no prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de imediata execução da garantia hipotecária ora constituída.

2.5.1. Não purgada a mora no prazo de cura previsto na cláusula anterior, a **OUTORGADA** poderá executar a garantia objeto do presente contrato na forma da legislação aplicável em vigor, nos artigos 31 a 38 do Decreto-lei nº 70, de 21.11.1966, na Lei 5.741, de 01.12.1971, na Lei 9.514/97, e no Código de Processo Civil.

2.5.2. Na hipótese de excussão da garantia na forma legal, se o valor o débito for menor do que o valor da garantia de forma que haja saldo a ser devolvido a **OUTORGANTE**, a






5 

OUTORGADA se obriga a devolver o saldo que sobejar à **OUTORGANTE** em 5 (cinco) dias úteis a contar do efetivo recebimento do produto da execução hipotecária.

2.6. O crédito hipotecário, de titularidade da **OUTORGADA**, decorrente deste Contrato, vencerá na mesma data em que ocorrer o vencimento, ainda que por antecipação, de qualquer das Obrigações Garantidas, podendo a **OUTORGADA**, após referido vencimento e até seu efetivo pagamento, executar a presente garantia, observando-se a notificação prévia conforme previsto na cláusula 2.5 acima.

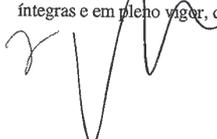
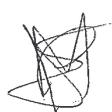
2.7. O crédito hipotecário ainda vencerá por antecipação, permitindo a **OUTORGADA** excluir a garantia ora constituída, se ocorrer quaisquer das hipóteses previstas nos artigos 333 e 1425 do Código Civil, ou caso a **OUTORGANTE** deixe de cumprir quaisquer obrigações por ela assumida neste Contrato, observando-se a notificação prévia conforme previsto na cláusula 2.5 acima.

3. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. A tolerância por qualquer das Partes quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações ajustadas, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

3.2. O disposto no item 3.1. supra prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

3.3. A ocorrência de uma ou mais hipóteses, acima referidas, não implicará precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.


6

3.4. As obrigações constituídas por este Contrato são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários das Partes.

3.5. Além dos casos previstos neste Contrato e dos contidos na lei, as Obrigações Garantidas vencer-se-ão automática e antecipadamente, no todo ou em parte, conforme o caso, nas hipóteses previstas no Contrato de Cessão.

4. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. As Partes autorizam, desde já, o Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente a proceder, a todos os assentamentos necessários decorrentes do presente Contrato.

4.2. A **OUTORGANTE** apresenta, neste ato, a Certidão Conjunta Positiva com efeito de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 29/12/2009, com validade até 27/06/2010, e a Certidão Negativa de Débito, expedida pelo Instituto Nacional do Seguro Social nº 005632009-21200411, na data de 13/10/2009, com validade até 11/04/2010.

4.3. Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir eventuais dúvidas emergentes deste Instrumento, ficando a parte perdedora obrigada a pagar as despesas e custas decorrentes da execução deste instrumento e honorários advocatícios incorridos pela parte vencedora desde já arbitrados em 20% (vinte por cento) do valor da causa.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 30 de Dezembro de 2009.


Pedro Marcos Baltus da Costa
BRPR XVI EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA



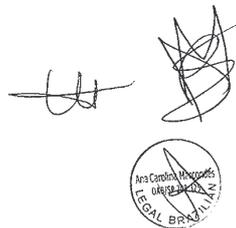
Anexo III-J

Anexo VIII à Cessão – Descrição das Despesas de Emissão

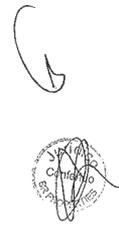
ANEXO VIII – DESCRIÇÃO DAS DESPESAS DE EMISSÃO

(valores previstos em 30/12/2009, valores trazidos a valor presente a taxa de 3,58% a.a., sujeito a atualização monetária e reajuste de preços estabelecido pelo prestador de serviços)

Custos	Emissão	Manutenção
(-) Publicações Legais	(1.350,00)	0,00
(-) Rating	(47.000,00)	(176.415,60)
(-) CVM	(60.700,00)	0,00
(-) CETIP	(14.336,03)	0,00
(-) Custódia CCI	(850,00)	0,00
(-) Agente Fiduciário	(10.400,00)	(83.261,12)
(-) Underwriting	(971.200,00)	0,00
(-) Administração CRI/BS	0,00	(60.644,95)
(-) Fee BS	(303.500,00)	0,00
(-) Escrituração	0,00	(34.619,76)
(-) Despesas Jurídicas	(20.000,00)	0,00
TOTAL:	(1.429.336,03)	(354.941,4)

Handwritten signature and a circular stamp with the text "Arq. Control. Processos LEGAL BRASILEIRO".



Handwritten signature and a circular stamp with the text "Arq. Control. Processos LEGAL BRASILEIRO".