

**PRIMEIRO ADITIVO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS
IMOBILIÁRIOS DA SEGUNDA SÉRIE DA PRIMEIRA EMISSÃO DE
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA BETA
SECURITIZADORA S/A**

São partes no presente instrumento:

(a) De um lado, **BETA SECURITIZADORA S/A**, sociedade anônima com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.021.459/0001-10, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Estatuto Social”), doravante denominada simplesmente “EMISSORA”;

(b) De outro lado, **OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, sociedade anônima com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 500, Bloco 13 - grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob nº 36.113.876/0001-91, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente “AGENTE FIDUCIÁRIO”;

(c) E ainda, **BANIF CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO S/A**, sociedade anônima com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Rua Minas de Prata, nº 30, 15º andar, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.554.076/0001-08, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada simplesmente “ANUENTE”;

Doravante denominadas em conjunto como “Partes” e isoladamente como “Parte”.

CONSIDERANDO que em 6 de novembro de 2006 as Partes firmaram “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Segunda Série da Primeira Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S/A” (“Termo de Securitização”);

CONSIDERANDO que a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), em 18 de janeiro de 2007, por meio do Ofício/CVM/SER/GER-1/Nº 103/2007, apresentou determinadas exigências ao Termo de Securitização (“Exigências”), as quais as Partes pretendem cumprir integralmente;

CONSIDERANDO que as Partes desejam aproveitar o ensejo para ajustar determinados dispositivos do Termo de Securitização, a fim de refletir a recente alteração no controle acionário da EMISSORA, ocorrida após a celebração do Termo de Securitização;

RESOLVEM as Partes pactuar o presente Primeiro Aditivo ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Segunda Série da Primeira Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Beta Securitizadora S/A (“Primeiro Aditivo”), que se regerá de acordo com as seguintes cláusulas e condições:

1. Alterar o item 1.5.3 de forma a refletir a alteração no controle direto da EMISSORA, que passou a ser detido majoritariamente pelo Fundo de Investimento em Participações Banif Primus Real Estate, restando inalterado seu controle indireto. Em razão dessa alteração, o item 1.5.3 passa a vigorar com a seguinte redação:

“1.5.3 O Banif SGPS S/A detém, ainda, o controle indireto da Emissora, uma vez que é controlador direto ou indireto, conforme o caso, dos 3 (três) únicos cotistas do Fundo de Investimento em Participações Banif Primus Real Estate (“FIP Real Estate”), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.707.584/0001-89, o qual detém participação equivalente a 99,99% do capital social da EMISSORA.”

2. Alterar o item 2.2, esclarecendo que os recursos ingressados na Conta Corrente Autorizada referentes aos créditos objeto do regime fiduciário sejam destinados exclusivamente ao pagamento de despesas relativas à liquidação dos CRIs, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, conforme disposto no artigo 11 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997. Em razão dessa alteração, o item 2.2 passa a vigorar com a seguinte redação:

“2.2 Os Créditos e os valores integralizados serão depositados exclusivamente na conta corrente nº 54313-7, agência nº 2001 mantida pela EMISSORA junto ao Banco Itaú S.A. (a “Conta Corrente Autorizada” e o “Banco Itaú”). A Conta Corrente Autorizada não poderá ser movimentada por cheques e não admitirá saques ou fechamento sem autorização por escrito do Agente Fiduciário. O Agente Fiduciário desde já autoriza o Banco Itaú na qualidade de (i) banco *trustee* da EMISSORA, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Gerenciamento, Controle e Manutenção de Contas-Correntes e Outras Avenças, firmado em 30 de outubro de 2006, entre a EMISSORA e o Banco Itaú (“Contrato de Prestação de Serviços de Banco *Trustee*”); e (ii) instituição financeira liquidante e escrituradora dos CRIs, nos termos do Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Liquidação de Certificados de Recebíveis Imobiliários, firmado em 30 de outubro de 2006 entre a EMISSORA e o Banco Itaú (“Contrato de Prestação de Serviços de Escrituração e Liquidação de CRIs” e, em conjunto com o “Contrato de Prestação de Serviços de Banco *Trustee*”, os “Contratos de

Prestação de Serviços”), a realizar saques da Conta Corrente Autorizada, nos termos dos Contratos de Prestação de Serviços, exclusivamente para:

- (I) Pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRIs, pagamento das despesas relativas aos custos de administração dos CRIs e despesas referentes aos impostos diretos e indiretos incidentes sobre a emissão dos CRIs; e
- (II) Quaisquer outros fins, desde que respeitado o limite máximo, aplicável durante toda a vigência do presente Termo, de até R\$2.424.000,00 (dois milhões, quatrocentos e vinte e quatro mil reais), equivalente à quantia total recebida pela EMISSORA a título de integralização dos CRIs desta 2ª Série.”

3. Excluir os itens 2.2.1, 2.3 e 2.4, tendo em vista a segregação das despesas de responsabilidade da EMISSORA daquelas passíveis de pagamento mediante a utilização do fluxo de recursos provenientes dos créditos objeto do regime fiduciário, no caso em questão, dos recursos relativos ao pagamento dos aluguéis, de acordo com a nova redação do item 2.2 do Termo de Securitização, com a conseqüente renumeração dos itens subseqüentes.

4. Alterar os incisos (iv) e (v) do item 12.2, tendo em vista o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, segundo o qual as normas que estabeleçam a afetação ou a separação 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 razão dessa alteração, o item 12.2 passa a vigorar com a seguinte redação:

“12.2 Os créditos objeto do Regime Fiduciário, ressalvadas as hipóteses previstas em lei:

- (i) constituem Patrimônio Separado que não se confunde com o patrimônio da EMISSORA;
- (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da EMISSORA até que se complete o resgate da totalidade dos CRIs objeto da 2ª Série;

(iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRIs, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

(iv) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da EMISSORA, exceto pelo previsto no item 12.2.2 abaixo;

(v) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da EMISSORA por mais privilegiados que sejam, exceto pelo previsto no item 12.2.2 abaixo;

(vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos CRIs a que estão afetados;

(vii) terão registro contábil próprio e independente.”

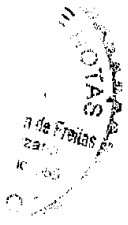
5. Ainda em função do disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme indicado no item 4 acima, alterar o item 12.2.2 do Termo de Securitização, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“12.2.2 - A insolvência da EMISSORA não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído, exceto em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhe são atribuídos. Na hipótese de insolvência da EMISSORA, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a custódia e administração dos créditos que integrem o Patrimônio Separado e convocará AGT para deliberar sobre a forma de sua administração.”

6. Incluir o item 12.4, a fim de explicitar a impossibilidade de utilização da faculdade prevista no §1º do artigo 11 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, estabelecendo que no caso de o Patrimônio Separado se tornar insuficiente, os titulares dos CRIs não terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da EMISSORA. Nesse sentido, o item 12.4 terá a seguinte redação:

“12.4 – Na hipótese de o Patrimônio Separado se tornar insuficiente para honrar integralmente as obrigações da EMISSORA nos termos dos CRIs, os titulares dos CRIs não terão o direito de haver seus créditos contra o patrimônio da EMISSORA.”

7. Alterar o item 14.5, tendo em vista a segregação das despesas de responsabilidade da EMISSORA daquelas passíveis de pagamento mediante a utilização do fluxo de recursos provenientes dos créditos objeto do regime fiduciário, no caso em questão, dos recursos



relativos ao pagamento dos aluguéis, de acordo com a nova redação do item 2.2 do Termo de Securitização. Em razão dessa alteração, o caput do item 14.5 passa a vigorar com a seguinte redação:

“14.5 – O Agente Fiduciário, ou seu eventual substituto, receberá, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, a seguinte remuneração: (...)”

8. Ficam ratificadas e continuam vigentes, em seu pleno alcance, todas as disposições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente modificadas ou extintas pelo presente instrumento.

9. O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título.

10. Fica o Sr. Oficial do 4º Registro de Imóveis desta Comarca autorizado a realizar todos os atos e tomar todas as providências necessárias ao registro e/ou à averbação do presente instrumento às margens das matrículas nºs 169.039 e 169.040.

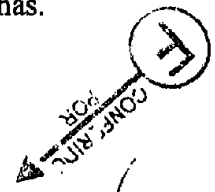
11. As partes elegem o Foro da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 30 de janeiro de 2007.

Isabel Franco de Sousa
Beta Securitizadora S/A
Isabel Franco de Sousa
Diretora

Atila Noaldo S. A. Silva
Atila Noaldo S. A. Silva
Diretor de Relações com Investidores



Alcides Batista Correia
Oliveira Trust DTVM S/A



TABELIÃO E REC. CIVIL 3º SUB. IETRAPUERA
AV. PE. ANT. JOSE SANTOS, 1572 T: 5506.5744
VALIDO SOMENTE C/ SELDO DE AUTENTICIDADE
RECONHECIDO POR SEMELHANÇA 0002 FIRMAS DE
001-ATILA NOALDO SEREJO ALVES SILVA E
001-ISABEL MARIA MALTA DA COSTA FRANCO
DE SOUSA
SÃO PAULO, 02 DE FEVEREIRO DE 2007.
EM TESTEMUNHO DA VERDADE

ALCIDES BATISTA CORREIA-ESC. AUTORIZ.
Total Custas: *****8.60
Car.: 2485895 DOC. C/V. ECONOMICO
Selc: 1063AA220067



Handwritten initials 'TA'.

