
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 7ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA**

ALTERE SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ nº 02.783.423/0001-50



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as Partes a seguir nomeadas e assim doravante denominadas quando referidas em conjunto:

ALTERE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º Andar, Pinheiros, Brasil, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o nº 02.783.423/0001-50, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Emissora");

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade empresária com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 10º andar, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ sob nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (adiante designada simplesmente como "Agente Fiduciário");

Firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários, conforme abaixo descritos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª série da 2ª Emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

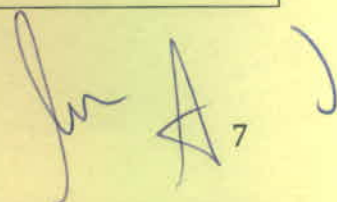
"Escriturador"	BANCO PAULISTA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1355, 2º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º. 61.820.817/0001-09;
"Agente Fiduciário"	Significa a SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., sociedade empresária com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 10º andar, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ sob n.º 50.657.675/0001-86;
"Alienação Fiduciária de Imóvel"	A "parte ideal de 0,04021%" do imóvel de sua propriedade, constituído pelo "ESTACIONAMENTO" localizado parte no 1º subsolo, com 87 (oitenta e sete) vagas, e parte no 1º pavimento, com 15 (quinze) vagas, integrante do "EDIFÍCIO GOLDEN TULIP HOTEL" (" <u>Imóvel</u> "), perfeitamente descrito e caracterizado abaixo (" <u>Garantia Fiduciária</u> "). 1.2)- Nos termos da certidão da matrícula n.º 104.030 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, o Imóvel assim se descreve: "parte ideal de 0,04021%" do imóvel de propriedade da FIDUCIANTE, constituído pelo "ESTACIONAMENTO" localizado parte no 1º subsolo, com 87 (oitenta e sete) vagas, e parte no 1º pavimento, com 15 (quinze) vagas, integrante do "EDIFÍCIO GOLDEN TULIP HOTEL", situado na Rua Rio de Janeiro, n.º 18, Bairro Centro, na cidade, município, comarca e 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, contendo as seguintes áreas: 2.668,67 metros quadrados de área privativa real; 92,69 metros quadrados de área de uso comum real de divisão proporcional; 2.761,56 metros quadrados de área total real de construção; 1.411,54 metros quadrados de área equivalente de construção, e fração ideal de 0,10048165. Este imóvel acha-se cadastrado na Prefeitura do Município de Belo Horizonte, Estado de Minas

	Gerais, em maior área, sob nº 001028009001-5.
"Assembleia Geral"	Significa qualquer assembleia geral dos titulares dos CRI a ser realizada de acordo com este Termo;
"Assessor Jurídico"	Significa BUGELLI SOCIEDADE DE ADVOGADOS, sociedade de advogados com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 20.796.120/0001-54;
"Banco Liquidante"	BANCO PAULISTA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1355, 2º andar, inscrita no CNPJ sob o nº. 61.820.817/0001-09;
"Boletim(ns) de Subscrição"	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta Restrita;
"Cedente"	Significa a SPE CESTO INCORPORADORA S.A., sociedade por ações com sede na Rua Rio de Janeiro, nº 18, Centro, CEP 30.160-040, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ sob o nº 04.608.598/0001-57;
"CCI"	Significa a Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária emitida pelo Cedente em 09 de março de 2016;
"CETIP"	CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS, 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 do Brasil a prestar serviços de depositária central de ativos escriturais e de liquidação financeira;
"Comunicado de Início"	Comunicado de início da Oferta Restrita que deverá ser enviado, pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476;
"Comunicado de Encerramento"	Comunicado de encerramento da Oferta Restrita que deverá ser enviado, pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco)

	dias contados de seu encerramento, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476;
"Condições Precedentes"	São as condições previstas na Cláusula Terceira do Contrato de Distribuição, as quais devem ser atendidas para a adequada distribuição dos CRI;
"Conta Centralizadora"	Significa a conta bancária aberta no Banco Liquidante (611) em nome da Emissora de nº 28.960-7; Agência nº 001, na qual ingressarão todos os recursos e créditos oriundos da securitização, tais como todos os valores recebidos em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e os valores resultantes da excussão das Garantias;
"Contrato de Cessão"	<i>"Contrato de Cessão de Direitos Creditórios de Contratos de Locação"</i> , firmado em 09 de março de 2016, entre o Cedente, nesta qualidade, a Emissora, na qualidade de cessionária, com a interveniência dos Garantidores e da Locatária;
"Contrato de Distribuição"	Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Primária, com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 7ª série da 2ª Emissão da Emissora, entre a Emissora e o Coordenador Líder, para reger a forma de distribuição dos CRI;
"Contrato de Locação"	Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças celebrado em 04 de agosto de 2015, entre Cedente e a Locatária, tendo por objeto a locação do Imóvel;
"Coobrigação"	Fiança prestada pelo Cedente, nos termos do Contrato de Cessão, em relação a todas as obrigações da Locatária, com a renúncia expressa de todos os benefícios previstos em lei;
"Garantidores"	Significa a EUKARYOTA PARTICIPAÇÕES S.A. , sociedade por ações com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, nº 6.594, sala 1502 (parte), Lourdes, CEP 30.110-044, inscrita no CNPJ sob o nº

	09.080.009/0001-24;
"Coordenador Líder"	SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA SA, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1355, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º 62.285.390/0001-40;
"Créditos Imobiliários"	Fração créditos imobiliários em aberto na presente data, decorrentes do Contrato de Locação, relativos aos meses de março de 2018, inclusive, e agosto de 2021, inclusive, correspondentes, na presente data, a R\$ 18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais), representados pela CCI;
"CRI"	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários, quando mencionados em conjunto. Os CRI da Emissão encontram-se identificados na Cláusula Terceira deste Termo;
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão"	10 de março de 2016;
"Devedora" ou "Locatária"	WE PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, n.º 6594, sala 1502, bairro Lourdes, CEP 30.110-044, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 23.004.650/0001-00;
"Dia Útil"	Todo e qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
"Documentos da Operação"	Constituem os Documentos da Operação: (i) o Contrato de Locação; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) a Escritura de Alienação Fiduciária; e (iv) o Termo de Securitização;
"Emissão"	A presente 7ª série da 2ª Emissão de CRI da Emissora;
"Emissora"	A ALTERE SECURITIZADORA S.A., devidamente qualificada no preâmbulo deste Termo;
"Evento de Avaliação"	Conforme definição constante da cláusula 6.1.4 do presente Termo de Securitização;
"Garantias"	Além do Regime Fiduciário, constituído conforme este Termo de Securitização, são consideradas garantias, além da solidariedade

	do Cedente no Contrato de Cessão: (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel; e (ii) a Fiança do Garantidores;
"IGPM"	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas- FGV;
"Instituição Custodiante"	BANCO PAULISTA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1355, 2º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º. 61.820.817/0001-09;
"Instrução CVM n.º 28"	Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o exercício da função de Agente Fiduciário;
"Instrução CVM n.º 358"	Instrução da CVM n.º 358, de 03 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a divulgação e uso de informações sobre ato ou fato relevante relativo às companhias abertas, disciplina a divulgação de informações na negociação de valores mobiliários e na aquisição de lote significativo de ações de emissão de companhia aberta e estabelece vedações e condições para a negociação de ações de companhia aberta na pendência de fato relevante não divulgado ao mercado;
"Instrução CVM n.º 414"	Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula o registro de companhia aberta para companhias securitizadoras de créditos imobiliários e a oferta pública de distribuição de CRI;
"Instrução CVM n.º 476"	Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos;
"Instrução CVM n.º 539"	Instrução da CVM n.º 539, de 13 de novembro de 2013, conforme posteriormente alterada, que regula o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
"Investidores" ou "Titular(es) do(s) CRI"	Os investidores e titulares dos CRI objeto da presente Emissão;

 7

"IPCA"	Significa o Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IGBE;
"Lei nº 9.514/1997"	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
"Obrigações Garantidas"	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente e pelos Garantidores nos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento dos valores relativos aos Contratos de Locação;
"Oferta Restrita"	A presente Emissão de CRI, realizada no âmbito da Instrução CVM 476;
"Patrimônio Separado"	Patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais, inclusive tributos de qualquer natureza, vigentes ou que venham a ser instituídos ao longo do prazo dos CRI, que tenham como base de cálculo eventuais ganhos apurados pelo Patrimônio Separado;
"Preço de Cessão"	R\$ 18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais), observadas as deduções previstas na Cláusula 4.1.3. do Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização;
"Regime Fiduciário"	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui regime fiduciário sobre os créditos dos Contratos de Locação e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
"Termo de Securitização"	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários.

 A 8

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários, cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.2 Por meio do presente Termo de Securitização, os Créditos Imobiliários, no valor de R\$ 18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais) nesta data, foram vinculados à presente Emissão, sendo que o mesmo valor corresponde ao Preço de Cessão.

2.2.1 Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará ao Cedente, o Preço de Cessão, na forma e condições deste Termo de Securitização.

2.2.2 Tendo em vista a autorização formulada pelo Cedente, a Emissora realizará, por conta e ordem do Cedente, o pagamento das seguintes despesas, de forma direta aos respectivos beneficiários, a seguir indicados, utilizando-se, para tanto, de parte do Preço de Cessão, repassando ao Cedente os valores líquidos após tais pagamentos: (i) remuneração de estruturação da Emissora, no valor total de R\$ 333.000,00 (trezentos e trinta e três mil reais) ; (ii) registro dos CRI na CETIP, no montante total de R\$ 16.100,88 (dezesesseis mil e cem reais e oitenta e oito centavos), composto pela soma da taxa Pré - Registro no valor de R\$ 13.729,92 (treze mil e setecentos e vinte e nove reais e noventa e dois centavos), da Taxa na Emissão do Registro no valor de R\$ 431,05 (quatrocentos e trinta e um reais e cinco centavos), da Taxa de Distribuição do CRI no valor de R\$ 215,71 (duzentos e quinze reais e setenta e um centavos) e da Taxa de Registro da CCI no valor de R\$ 1.724,20 (mil setecentos e vinte e quatro reais e vinte centavos); (iii) remuneração do Coordenador Líder e/ou suas afiliadas, acrescida de despesas de estruturação e distribuição, no montante de R\$ 3.000,00 (três mil reais); (iv) remuneração do Assessor Jurídico no montante de R\$ 45.000,00; e (v) Remuneração do Agente Fiduciário no valor de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais).

2.2.2.1 Considerando que parte das despesas relativas à presente Emissão de CRI têm caráter periódico, fica estabelecido, desde já, que o Cedente deverá reembolsar tais despesas à Emissora, em especial, mas não se limitando às despesas referentes a:

(i) remuneração do Banco Escriturador, Liquidante e Custodiante, no montante de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais, atualizado anualmente pela variação positiva do IGPM; (ii) remuneração da Emissora pelo desempenho de suas obrigações oriundas da presente emissão no valor de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais, atualizado anualmente pela variação positiva do IGPM; (iii) Remuneração do Agente Fiduciário no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) por trimestre; e (iv) a título de taxa de custódia da CCI, o montante de R\$ 148,00 (cento e quarenta e oito reais) mensais.

2.3 Conforme consta do Contrato de Cessão, o Preço Da Cessão será pago pela Emissora ao Cedente se e somente se houver (a) a integralização da totalidade dos CRI; (b) o registro do Contrato de Cessão no cartório de registro de títulos e documentos; (c) a constituição regular das garantias referidas na Cláusula Oitava deste Termo de Securitização, inclusive com a formalização dos registros nos cartórios indicados nos documentos de garantia respectivos; e (d) o registro do presente Termo de Securitização na instituição custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

2.3.1 Após as deduções referidas na Cláusula 2.2.1 e 2.2.2 acima, em até 5 (cinco) dias úteis, após a efetiva realização de todas as condições precedentes referidas na Cláusula 2.2 acima, o preço de cessão será pago pela Emissora à Cedente.

2.3.2 O presente Termo de Securitização será registrado na instituição custodiante, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

2.4 Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora mediante a celebração do Contrato de Cessão e negociação da CCI.

2.5 Atualmente, a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários é realizada diretamente pelo respectivo Cedente, mediante depósito em conta corrente, cujos recursos são, a partir da celebração do Contrato de Cessão, direcionados obrigatoriamente para a Emissora na Conta Centralizadora.

2.5.1 Os Créditos Imobiliários serão utilizados para o pagamento das despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, e para a amortização mensal de principal e pagamento de juros dos CRI.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DO CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1 Os CRI objeto da presente Emissão são lastreados nos Créditos Imobiliários e possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 2ª;
- b) Série: 7ª;
- c) Quantidade de CRI: 10 (dez);
- d) Valor Global da Série: R\$ 18.500.000,00 (dezoito milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.850.000,00 (um milhão e oitocentos e cinquenta mil reais), na Data de Emissão;
- f) Prazo de Duração: 66 (sessenta e seis) meses, ou seja, o período compreendido entre a Data de Emissão e a Data de Vencimento;
- g) Atualização Monetária: Correspondente à variação do IPCA, cuja apuração se inicia na Data de Emissão, conforme Cláusula Quinta;
- h) Juros Remuneratórios: 12% ao ano base 252 dias conforme definido na Cláusula Quinta;
- i) Periodicidade de Pagamento da Amortização e Juros Remuneratórios ("Remuneração"): Mensal de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I a este Termo, sendo o primeiro pagamento em 10 de abril de 2018;
- j) Carência: Carência de amortização do principal e juros de 24 (vinte e quatro) meses, iniciando-se a contagem em 10 de março de 2016, conforme Anexo I ao presente Termo;
- k) Regime Fiduciário: Sim;
- l) Garantia Flutuante: Não;
- m) Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: CETIP;
- n) Data de Emissão: 10 de março de 2016;
- o) Local de Emissão: São Paulo, SP;

- p) Data de Vencimento: 10 de setembro de 2021;
- q) Taxa de Amortização: De acordo com o Anexo I a este Termo;
- r) Garantias: (i) Regime Fiduciário; (ii) Coobrigação do Cedente (iii) Fiança dos Garantidores; (iv) Alienação Fiduciária de Imóvel;
- s) Coobrigação da Emissora: Não.

3.1.1. A titularidade dos CRI objeto da presente Emissão poderá ser comprovada, a qualquer tempo, pelo extrato de em nome de cada titular e emitido pela CETIP e, adicionalmente, por extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela CETIP.

3.2 Os CRI serão depositados para distribuição e negociação na CETIP. A distribuição será realizada com esforços restritos de distribuição sob o regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476.

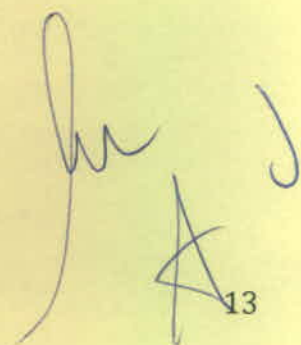
3.3 Até a Data de Vencimento dos CRI, todos os valores recebidos pela Emissora na Conta Centralizadora em decorrência do pagamento dos Créditos Imobiliários e da excussão das garantias deverão ser destinados à amortização *pro-rata* e juros dos CRI.

3.3.1. Os valores depositados na Conta Centralizadora, inclusive durante o prazo de recebimento dos valores objeto da integralização dos CRI e o pagamento do Preço da Cessão, bem como os valores recebidos dos Créditos Imobiliários e demais importâncias poderão ser aplicados pela emissora na aquisição de Certificados de Depósito Bancário (CDB) emitidos por uma das seguintes instituições financeiras: Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil, Banco Bradesco, Banco Itaú Unibanco e Citibank.

3.4 A presente Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476. A Emissão será registrada na Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais - ANBIMA, exclusivamente para informar a base de dados, nos termos dos artigos 1º, §1º e 2º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e

Aquisição de Valores Mobiliários ("Código ANBIMA") e na forma da Deliberação nº 5 de 30/07/2015.

- 3.4.1. A Emissão é destinada apenas a investidores profissionais, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476 e do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, ("Investidores") observado que, nos termos do inciso V do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539, todos os fundos de investimento são considerados investidores profissionais
- 3.4.2. Em observância ao disposto no artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476, caberá ao Coordenador Líder encaminhar à CVM, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da primeira procura de potenciais investidores, Comunicado de Início da oferta, sendo que referido Comunicado de Início deverá ser encaminhado por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo 7-A da Instrução CVM nº 476.
- 3.4.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores, e subscritos por não mais que 50 (cinquenta) Investidores, na forma do disposto no artigo 3º da Instrução CVM nº 476.
- 3.4.4. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, em moeda corrente nacional, nos termos do Boletim de Subscrição, devendo o investidor, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que está ciente que:
- a) Nos termos da Instrução CVM nº 476, a oferta dos CRI é dispensada de registro na CVM; e
 - b) Os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476 e na Instrução CVM nº 414.



3.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI, devendo tal fato ser comunicado pelo Coordenador Líder através de envio do Comunicado de Encerramento à CVM no prazo legal, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.5.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476 e o OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SRE/Nº 002/2009 de 17 de dezembro de 2009, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no anexo 8 da Instrução CVM nº 476 ou por outro meio admitido pela CVM em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico disponível na página da rede mundial de computadores da CVM.

3.5.2. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.5.1 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

3.6. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários, depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelo investidor, conforme estabelecem os artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476. Adicionalmente, considerando o § 5º do artigo 5º da Instrução CVM nº 414, a negociação poderá ocorrer entre os titulares dos CRI ou se o titular alienar todos os CRI para um único investidor, durante o prazo de 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição.

3.6.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no artigo 9-B da Instrução CVM nº 539 e no artigo 15 da Instrução CVM nº 476, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, e da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1 Os CRI serão subscritos e integralizados em moeda corrente nacional, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição, pelo preço de integralização, conforme previsto no respectivo Boletim de Subscrição.

4.2 A integralização dos CRI será realizada via CETIP, de acordo com os procedimentos adotados pela CETIP.

4.3. Fica desde já estabelecido que os CRI serão subscritos pelo valor unitário de R\$ 1.850.000,00 (um milhão e oitocentos e cinquenta mil reais), atualizado monetariamente e acrescido da Remuneração desde a Data de Emissão.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. O saldo devedor, os juros e a amortização mensal dos CRI devem seguir o quanto disposto no Anexo I ao presente Termo. Os juros remuneratórios a serem pagos aos titulares dos CRI serão calculados a partir da Data de Emissão dos CRI, tudo conforme disposto no Anexo I ao presente Termo.

5.2. O CRI fará jus a uma Remuneração correspondente à Taxa de Juros Fixa de 12,00% (doze por cento) ao ano, a partir da Data de Emissão, calculada *pro rata temporis* por dias úteis, base 252 dias, incidente sobre o saldo do valor nominal atualizado do CRI. O cálculo da Remuneração obedecerá à seguinte fórmula:

$$J = \text{VNA} \times \left[\left(\frac{I}{100} + 1 \right)^{\text{DU}/252} - 1 \right]$$

J = Valor da Remuneração devida ao CRI, calculado com oito casas decimais, sem arredondamento, na data do pagamento de cada parcela do CRI.

VNA = Valor Nominal Atualizado, ou o saldo do valor nominal não amortizado, calculado com oito casas decimais, sem arredondamento.

I= 12,0000.

DU = número de dias úteis decorridos entre a Data de Emissão, ou do pagamento da Remuneração imediatamente anterior, e a data de cálculo.

5.2.1. O cálculo das parcelas referentes à Remuneração deverá observar as fórmulas e fases descritas nos itens 5.2.1.1. e 5.2.1.2. abaixo.

5.2.1.1. Durante a primeira fase ("Fase 1"), correspondente ao período de apuração entre a Data de Emissão e o 24º mês do CRI, haverá carência integral de juros, principal, sendo certo que no 25º mês do CRI, o Valor Nominal Atualizado deverá corresponder ao resultado da fórmula abaixo discriminada:

$$VNA = VNB \times C$$

VNA = Valor Nominal Atualizado, calculado com oito casas decimais sem arredondamento.

VNB = Valor Nominal de emissão, ou após incorporação de juros, atualização ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator da variação do IPCA calculado com oito casas decimais sem arredondamento.

$$C = \frac{IPCA_n}{IPCA_0}$$

IPCA_n = IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização.

IPCA₀ = IPCA do mês imediatamente anterior ao mês da Data de Emissão do CRI.

5.2.1.2. A apuração das parcelas referentes à Remuneração devida na segunda fase ("Fase 2"), a qual, por sua vez, corresponde ao período de apuração entre o 25º e o 66º mês do CRI, obedecerá a seguinte fórmula:

$$P = VNE_n \times \left(\frac{i_{price}}{1 - (1 + i_{price})^{-NTP}} \right)$$

P = Parcelas referentes do 25º ao 66º mês do CRI.

VN_{En} = Valor Nominal Atualizado após incorporação, que corresponde ao valor global da série no mês anterior ao do pagamento das parcelas, no mês anterior ao evento, informado com oito casas decimais.

I_{price} = Taxa utilizada para obtenção da parcela da tabela price com nove casas decimais com arredondamento (J demonstrado na cláusula acima).

NTP = Número total de parcelas.

5.2.2. Os valores correspondentes às parcelas de Remuneração do CRI serão calculados pela Emissora e ratificados pelo Agente Fiduciário.

5.2.3. O pagamento dos valores correspondentes às parcelas de Remuneração do CRI, calculados conforme descrito acima, será efetuado manualmente pela Emissora por meio do sistema de "Valor Calculado pelo Emissor" ("VCE") no ambiente CETIP, na forma prevista no Manual de Operações de Títulos Imobiliários da CETIP.

5.3. No 24º mês, a Remuneração apurada será incorporado ao Valor Nominal Atualizado ("Data de Incorporação")

5.4. A atualização monetária correspondente ao período de apuração entre o 25º até o 66º mês do CRI ("Atualização monetária 2") obedecerá a seguinte fórmula:

$$VNA_2 = VNB \times C$$

VNA₂: Valor nominal atualizado, calculado com oito casas decimais sem arredondamento.

VNB: Valor Nominal na última amortização ou incorporação calculado com oito casas decimais sem arredondamento.

C: Fator da variação do IPCA calculado com oito casas decimais sem arredondamento.

$$C = \frac{IPCA_n}{IPCA_0}$$

IPCA_n: IPCA do mês imediatamente anterior ao mês de atualização.

IPCA₀: IPCA do mês imediatamente anterior ao mês da Data de Incorporação do CRI.

5.5. O pagamento do valor do principal do CRI ("Amortização") obedecerá aos critérios estabelecidos nas cláusulas 5.4.1. e 5.4.2. abaixo.

5.5.1. Não haverá amortização entre a Data de Emissão e o 24º mês do CRI.

5.5.2. A amortização correspondente ao período de apuração entre o 25º e o 66º mês do CRI obedecerá a seguinte fórmula:

$$A = P + VNAn$$

A: Amortização referente do 25º ao 66º mês do CRI.

P: Calculado conforme cláusula 5.2.1.2. acima (Fase 2).

VNAn: Valor nominal da Atualização Monetária atualizado no mês de referência da amortização, calculado com oito casas decimais sem arredondamento.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO DOS CRI E EVENTO DE AVALIAÇÃO

6.1. A Amortização Extraordinária ocorrerá se assim deliberada pela Assembleia Geral nos termos desta Cláusula Sexta, será feita por meio do pagamento do efetivo valor do CRI calculado de acordo com a Cláusula 6.2 deste Termo de Securitização, sem qualquer penalidade ou valor adicional.

6.1.1. Fica estabelecido que, em qualquer hipótese de não recebimento, integral, pela Emissora de qualquer valor dos Créditos Imobiliários, caberá à Emissora:

- a) Realizar o pagamento integral da parcela seguinte dos CRIs utilizando-se de todos e quaisquer valores existentes na Conta Centralizadora;
- b) Comunicar aos titulares dos CRIs e ao Agente Fiduciário, por escrito, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do pagamento da parcela dos CRIs correspondente, acerca do não recebimento integral dos Créditos Imobiliários;
- c) Diligenciar no sentido de entender, do Cedente, os motivos que levaram a inadimplência dos Créditos Imobiliários, verificando, inclusive, os riscos de novas ocorrências;
- d) Promover a convocação de assembleia geral de titulares de CRI em razão da ocorrência de um Evento de Avaliação.

6.1.2. Considera-se Evento de Avaliação a possibilidade de os titulares dos CRIs em avaliar a necessidade de alterar os termos e condições deste Termo de Securitização em razão de:

- a) Mudança no perfil de risco da operação, seja em razão de mudanças na atual Locatária, alterações de Contrato de Locação ou de posicionamentos acerca dos mesmos, alterações no Imóvel, mudanças econômicas ou de qualquer outra natureza;
- b) Mudanças societárias, contábeis, financeiras ou de risco envolvendo o Cedente e/ou a Locatária;
- c) Inadimplemento parcial ou total dos Créditos Imobiliários ou mesmo atraso no pagamento dos mesmos;
- d) Necessidade de recomposição de qualquer garantia constituída conforme este Termo de Securitização; e

- e) Outras situações que os titulares de CRIs venham a identificar como importantes para fins de manutenção das características de risco aqui tratadas.

6.2. Caso, por qualquer razão, os registros da Cessão de Crédito, deste Termo de Securitização e/ou de qualquer dos instrumentos de garantia não sejam efetivados em até 90 (noventa) dias contados desta data, a Emissora, após realização de Assembleia Geral, poderá promover o resgate dos CRI ("Resgate Global"), caso em que os titulares dos CRIs deverão receber o valor do CRIs calculados até aquela data. Para o pagamento, a Emissora utilizará o valor remanescente do Preço de Cessão, após realizados os pagamentos previstos neste Termo de Securitização, cabendo ao Cedente e os Garantidores, em conjunto, realizar a recomposição do valor necessário para que ocorra a Resgate dos CRI, em razão da não formalização das garantias, arcando o Cedente e os Garantidores com eventuais pagamentos adicionais daí decorrentes.

6.3. Em qualquer caso estabelecido nesta Cláusula Sexta em que há necessidade de realização de Assembleia Geral, a Emissora deverá realizar a convocação dos titulares dos CRIs para que se realize a Assembleia Geral no prazo de, no mínimo, 8 (oito) dias após a convocação. A convocação será realizada em até 30 (trinta) dias da data em que a Emissora verificar a ocorrência de fato que gere o Evento de Avaliação.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1 A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, qual seja, o jornal "O Dia", assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário em até 5 (cinco) Dias Úteis por meio de comunicação por escrito, sendo que as despesas oriundas de tais atos serão arcadas pelo Patrimônio Separado. Na forma da regulamentação aplicável, admite-se, ainda a divulgação de informações por meio de Comunicado ao Mercado, quando aplicável.

7.2 A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal de gestão dos Créditos Imobiliários, colocá-lo à disposição do investidor e enviá-lo ao Agente Fiduciário, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1 A Emissora obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do Agente Fiduciário, em 10 (dez) Dias Úteis contados da data de solicitação deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; e (b) encaminhar ao Agente Fiduciário, e divulgar em seu website, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da Emissora destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados.

7.3 A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados aos CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo.

7.4 A Emissora declara, ainda, o seguinte:

- a) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;
- b) a escrituração dos CRI será realizada pelo Agente Escriturador;
- c) a cessão prevista no Contrato de Cessão operou-se plena e integralmente;
- d) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- e) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- f) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições;

- g) preparará suas demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e com as regras emitidas pela CVM;
- h) submeterá suas demonstrações financeiras à auditoria, por auditor registrado na CVM;
- i) divulgará suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 03 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
- j) manterá os documentos mencionados no inciso (j) em sua página na rede mundial de computadores, dentro do prazo legal;
- k) observará as disposições da Instrução CVM nº 358, no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;
- l) divulgará em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM nº 358, comunicando imediatamente ao Agente Fiduciário e ao Coordenador Líder;
- m) fornecerá as informações exigidas pela legislação e regulamentação em vigor, bem como aquelas solicitadas pela CVM e demais órgãos governamentais; e
- n) dará ciência ao Agente Fiduciário da realização de quaisquer aditamentos aos Documentos da Operação, bem como lhe disponibilizará suas cópias.

7.5 A Emissora compromete-se a notificar o investidor e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes.

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS

8.1 A presente emissão de CRI conta com as seguintes Garantias, além do Regime Fiduciário e do Patrimônio Separado ora ajustados, bem como da Coobrigação do Cedente estabelecida no Contrato de Cessão:

- a) Alienação Fiduciária do Imóvel: Significa a alienação fiduciária de a "parte ideal de 0,04021%" do imóvel de sua propriedade, constituído pelo "ESTACIONAMENTO" localizado parte no 1º subsolo, com 87 (oitenta e sete) vagas, e parte no 1º pavimento, com 15 (quinze) vagas, integrante do "EDIFÍCIO GOLDEN TULIP HOTEL" ("Imóvel"), perfeitamente descrito e caracterizado abaixo ("Garantia Fiduciária"). 1.2)- Nos termos da certidão da matrícula nº 104.030 do 5º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, o Imóvel assim se descreve: "parte ideal de 0,04021%" do imóvel de propriedade da FIDUCIANTE, constituído pelo "ESTACIONAMENTO" localizado parte no 1º subsolo, com 87 (oitenta e sete) vagas, e parte no 1º pavimento, com 15 (quinze) vagas, integrante do "EDIFÍCIO GOLDEN TULIP HOTEL", situado na Rua Rio de Janeiro, nº 18, Bairro Centro, na cidade, município, comarca e 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, contendo as seguintes áreas: 2.668,67 metros quadrados de área privativa real; 92,69 metros quadrados de área de uso comum real de divisão proporcional; 2.761,56 metros quadrados de área total real de construção; 1.411,54 metros quadrados de área equivalente de construção, e fração ideal de 0,10048165. Este imóvel acha-se cadastrado na Prefeitura do Município de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, em maior área, sob nº 001028009001-5. A fração ideal foi avaliada para valor de mercado em R\$ 20.742.000,00 (vinte milhões e setecentos e quarenta e dois mil reais), conforme Laudo de Avaliação emitido pela Intermediare Brokerage Business em 02 de setembro de 2015; sendo esta garantia, portanto, suficiente em relação ao saldo devedor dos CRI, na Data de Emissão, correspondendo a 112% (cento e doze por cento) do saldo devedor dos CRI. Adicionalmente, a Escritura de Alienação Fiduciária deverá ser registrada perante o cartório de registro de imóveis em até 90 (noventa) dias contados desta data, quando a presente garantia restará constituída e exequível.

- b) Fiança dos Garantidores: Nos termos do artigo 818 e seguintes do Código Civil, os Garantidores prestaram garantia na escritura de emissão de CCI, conforme cláusula 6.2 da escritura de emissão de CCI, e estão obrigados a satisfazer as obrigações da Locatária quanto ao pagamento pontual e integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações da Locatária, assumindo, portanto, a qualidade de coobrigados solidários e fiadores em relação à Locatária, responsabilizando-se pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas;
- c) Coobrigação do Cedente: Nos termos do Código Civil, a Cedente ao ceder os Créditos Imobiliários o fez com coobrigação, responsabilizando-se quanto ao pagamento pontual e integral dos Créditos Imobiliários e todas as obrigações da Locatária, assumindo, portanto, a qualidade de coobrigada solidária em relação à Locatária, responsabilizando-se pelo pagamento integral das Obrigações Garantidas;

8.3. O modo de execução das Garantias está descrito nas cláusulas específicas dos Documentos da Operação.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1 Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e sobre as Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a presente Emissão de CRI.

9.2 A arrecadação dos Créditos Imobiliários, bem como os valores obtidos com a excussão das Garantias, serão mantidos na Conta Centralizadora e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3 Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que

sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4 A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.5 A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.6. A Emissora, independentemente de qualquer aviso ou notificação ao Cedente, realizará a excussão das garantias, na forma como segue: (a) Coobrigação; (b) Fiança; e (c) Alienação Fiduciária de Imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1 A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

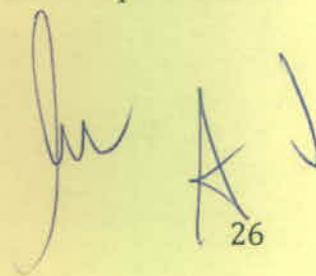
10.2 Atuando como representante dos titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara que:

- a) aceita integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º e 10 da Instrução CVM nº 28;
- c) não tem qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/1976 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28;

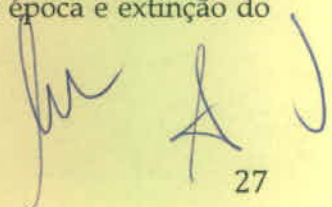
- d) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- e) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e contratuais necessários para tanto;
- f) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- g) não tem qualquer ligação com a Emissora ou sociedade coligada, controlada, controladora da Emissora ou integrante do mesmo grupo econômico que o impeça de exercer suas funções;
- h) verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo.

10.3 Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos titulares dos CRI, 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 Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- b) verificar a regular constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- c) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;



- d) promover, na forma prevista na Cláusula Décima Primeira, abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo;
- h) manter atualizada a relação de titulares dos CRI e seus endereços diligenciando perante a CETIP e a Emissora;
- i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos CRI, bem como à administração do Patrimônio Separado, e as Garantias afetadas ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- j) notificar os titulares dos CRI de eventual inadimplemento, no prazo máximo de 10 (dez) dias, contado a partir da ciência da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo;
- k) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- l) acompanhar mensalmente, o valor unitário dos CRI calculado pela Emissora, disponibilizando-o aos titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- m) fornecer à Emissora declaração de encerramento da operação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário;



- n) convocar, quando cabível ao Agente Fiduciário, a Assembleia Geral dos titulares dos CRI;
- o) convocar, caso a Emissora não faça, Assembleia Geral de titulares dos CRI no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo da Emissora que não gere o vencimento antecipado automático dos CRI e na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado e inadimplemento da Emissora, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante; e
- p) comparecer à Assembleia Geral de titulares dos CRI a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas.

10.4 O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe compete, nos termos da lei e deste Termo, parcela única de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais), a título de implantação, e parcelas trimestrais no valor de R\$ 3.000,00 (três mil reais) sendo o primeiro pagamento devido no 10^a (décimo) Dia Útil após a data de assinatura do presente Termo e os demais pagamentos nas mesmas datas dos trimestres subsequentes, até o vencimento da operação. Todos os pagamentos devidos ao Agente Fiduciário são livres de impostos, de modo que, quaisquer tributos que venham a recair sobre a remuneração do Agente Fiduciário, inclusive o Imposto sobre Renda (IRRF), deverão ser acrescidos ao valor de sua remuneração. As parcelas serão atualizadas na menor periodicidade admitida em Lei pelo IGP-M, ou, na sua falta, pelo índice que vier a substituí-lo.

10.4.1 A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia Geral dos titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos titulares dos CRI e anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou

fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

- 10.4.2 Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na Cláusula 10.4 acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.
- 10.4.3 A remuneração definida na Cláusula 10.4 acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.
- 10.4.4 Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.4.5 No caso de inadimplemento no pagamento dos CRI ou de reestruturação das condições dos CRI após a emissão ou da participação em reuniões ou conferências telefônicas, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado à (i) execução das garantias, (ii) comparecimento em reuniões formais com a Emissora e/ou com os titulares dos CRI; e (iii) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas" à Emissora. Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) das garantias, (ii) prazos de pagamento e remuneração e (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado. Os eventos relacionados a amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI.

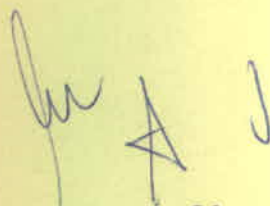
10.4.6 No caso de celebração de aditamentos ao Termo de Securitização, serão devidas ao Agente Fiduciário, adicionalmente, o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais alterações;

10.4.7 Os impostos incidentes sobre a remuneração serão acrescidos as parcelas nas datas de pagamento.

10.5 O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6 O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos titulares dos CRI em circulação, em Assembleia Geral; e



- c) pelo voto de mais da metade dos titulares dos CRI em circulação, em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/1997, bem como das incumbências mencionadas na Cláusula 10.3 acima.

10.7 O Agente Fiduciário eleito em substituição do atual em razão do disposto na Cláusula 10.6 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

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

10.9 Os titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

10.10 Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário que criarem responsabilidade para os titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com os titulares dos CRI, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente assim deliberados em Assembleia Geral dos titulares dos CRI.

10.11 O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos titulares dos CRI, comprometendo-se a tão somente agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos mesmos e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares dos CRI. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28, conforme alterada, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, estando este isento, sob qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e desde que não tenha havido culpa grave ou dolo do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

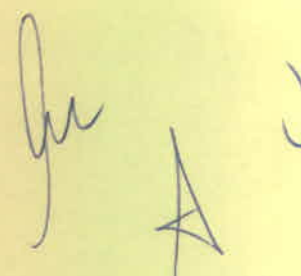
11.1 Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas na Cláusula 11.4 abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto na Cláusula 10.3 acima, deverá realizar imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e pelas Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado, caso a Assembleia Geral dos titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2 Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma Assembleia Geral dos titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/1997.

11.3 A Assembleia Geral dos titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4 Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da Assembleia Geral dos titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme as Cláusulas 11.1 a 11.3 acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure injustificadamente por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário; ou



- c) inadimplemento ou mora pela Emissora, por dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá na data do inadimplemento.

11.4.1 Na ocorrência de qualquer das hipóteses a seguir, que representam a realização de operações por parte do Cedente, dos Coobrigados ou de empresas por qualquer deles controladas, sem que exista a prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, a Emissora poderá declarar a Amortização Obrigatória dos CRI objeto desta Emissão, mediante envio de comunicação para o Cedente, para os titulares dos CRI e para o Agente Fiduciário e mediante divulgação de fato relevante:

- i. Realizar redução de capital;
- ii. Transformação do tipo societário;
- iii. Dar seus ativos em garantia ou avalizar passivo de outras pessoas físicas ou jurídicas;
- iv. Fusão, cisão ou incorporação (inclusive de ações) ou qualquer uma de suas controladas;
- v. Alteração direta ou indireta de controle societário.

11.4.2 Adicionalmente, na ocorrência de quaisquer das hipóteses a seguir pelo Cedente ou pela Locatária, sem que exista prévia aprovação dos titulares dos CRI, reunidos em Assembleia Geral, a Emissora poderá declarar a Amortização Obrigatória dos CRI objeto desta Emissão, mediante envio de comunicação para o Cedente, para os titulares dos CRI e para o Agente Fiduciário e mediante divulgação de fato relevante:

- i. Ocorrência de protesto de título contra as Afiliadas do Cedente ou da Locatária em valor superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), sem sua

sustação, pagamento do valor devido ou oposição de medida jurídica pertinente no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do protesto;

- ii. Não cumprimento pelo Cedente ou pela Locatária de sentença em processo judicial, transitada em julgado, cujo valor agregado seja superior a R\$500.000,00 (quinhentos mil reais).

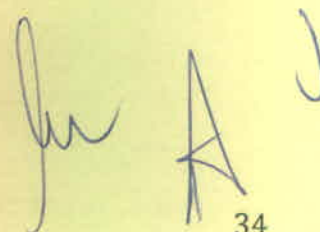
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

12.1 As Assembleias Gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos titulares dos CRI obrigarão a todos os titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretroatável, para todos os fins e efeitos de direito.

12.1.1. São exemplos de matérias de interesse dos titulares dos CRI: (i) remuneração e amortização dos CRI; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da Assembleia Geral dos titulares dos CRI; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vii) demais obrigações e deveres dos titulares dos CRI; (viii) substituição de quaisquer prestadores de serviços relacionados com a presente Emissão; e (ix) quaisquer atos ou medidas que afetem ou possam afetar negativamente os CRI, entre outros.

12.2 A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela CVM;
- c) pela Emissora; ou

Handwritten signature and initials in blue ink, located at the bottom right of the page.

d) por titulares dos CRI que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em circulação.

12.3 A presidência da Assembleia Geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) quando convocada pela Emissora, pela CVM ou pelo Agente Fiduciário, ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da Emissora; ou
- b) quando convocada por titulares dos CRI, ao titular de CRI eleito pelos titulares dos CRI presentes.

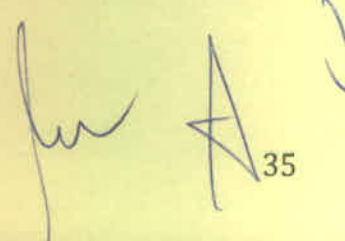
12.4 A Emissora e/ou os titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.5 O Agente Fiduciário e o representante da Emissora deverão comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos titulares dos CRI as informações que lhes forem solicitadas.

12.6 Para os fins deste Termo, a Assembleia Geral poderá ser instalada com a presença de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) dos titulares dos CRI em circulação e as deliberações em Assembleia Geral serão tomadas por titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI presentes em Assembleia Geral, observado o disposto na Cláusula 12.7 e seu subitem 12.7.1 abaixo.

12.6.1 Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/1976.

12.7 Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral dos titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria.

 35

12.7.1 Também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral: (i) os votos em branco; e (ii) os votos dados por titulares de CRI em conflito de interesses, nos termos do artigo 115 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

12.8 As deliberações tomadas pelos titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os titulares dos CRI.

12.9 Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos titulares dos CRI a que comparecerem todos os titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

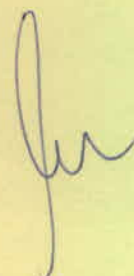


13.1 São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários ou para outro Agente Fiduciário, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas com recursos do Patrimônio Separado, desde que aprovadas previamente pela Emissora;

- d) as taxas e tributos, de qualquer natureza que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;
- f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de dolo por parte da Emissora, do Agente Fiduciário ou de seus respectivos administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão transitada em julgado de qualquer sentença judicial condenatória ou sentença arbitral definitiva ou emissão de laudo arbitral definitivo; ou (ii) sejam de responsabilidade do Cedente ou puderem ser a eles atribuídos como de sua responsabilidade; ou (iii) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte do Cedente e/ou dos Coobrigados ou de seus respectivos administradores, empregados, consultores e agentes; e
- g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo.

13.2 Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/1997 e da Cláusula 9.5 deste Termo, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas na Cláusula 13.1 acima, tais despesas serão suportadas pelos titulares dos CRI, na proporção dos CRI detidos por cada um deles.

13.3 Observado o disposto nas Cláusulas 13.1 e 13.2, acima, são de responsabilidade dos titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 13.1, acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI, sendo que os titulares dos CRI serão reembolsados caso existam recursos disponíveis no Patrimônio Separado; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados na Cláusula 14.1 abaixo.

13.3.1 No caso de destituição da Emissora pelo Agente Fiduciário, nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI, deverão ser, sempre previamente aprovadas pelos titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1 Serão de responsabilidade dos titulares do CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento nos mencionados títulos, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto titulares do CRI.

14.1.1 O CRI, regra geral, recebe mesmo tratamento fiscal aplicável aos títulos de renda fixa, até mesmo por ser um título dessa natureza.

14.1.2 Entretanto, dentro de toda a legislação que regulamenta a tributação dos rendimentos e ganhos de capital na alienação dos títulos, existem regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação: pessoa física ou pessoa

jurídica, fundos de investimento e de previdência complementar, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência e de capitalização, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários ou sociedade de arrendamento mercantil, pessoas jurídicas isentas ou imunes e investidores não residentes.

14.2 Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas e Físicas e Imposto de Renda Retido na Fonte.

(a.1) Pessoas Físicas Residentes

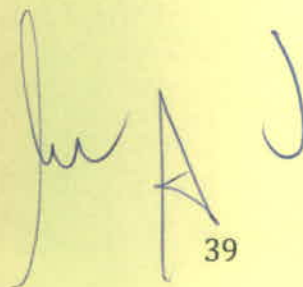
(a.1.1) Nos termos do inciso II, do artigo 3º, da Lei nº 11.033/2004, os rendimentos decorrentes do CRI detidos por investidores pessoas físicas residentes são isentos do imposto de renda das pessoas físicas (“IRPF”) e do Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”).

(a.1.2) Já em relação ao eventual ganho de capital apurado pelas pessoas físicas residentes, nota-se a existência de posicionamentos que defendem (i) a sua tributação definitiva pelo IRPF à alíquota de 15% (quinze por cento) a ser aplicada entre a diferença entre o custo de aquisição e o valor de alienação do título, ou; (ii) a sua tributação definitiva seguindo as alíquotas regressivas aplicáveis aos rendimentos das aplicações de renda fixa previstos no artigo 1º da Lei nº 11.033/2004, conforme tabela a seguir:

Prazo das aplicações	Alíquota
até 180 dias	22,5%
entre 181 e 360 dias	20%
entre 361 e 720 dias	17,5%
mais de 720 dias	15%

(a.1.3) Tendo em vista não haver um posicionamento claro a respeito do tema por parte das autoridades fiscais e da jurisprudência, recomenda-se que um assessor tributário seja consultado antes de se optar pelo investimento nos certificados ora expostos.

(a.2) Pessoas Jurídicas Residentes



(a.2.1) Os rendimentos auferidos pelas pessoas jurídicas brasileiras detentoras do CRI deverão sofrer a retenção na fonte dependendo do prazo do investimento, nos mesmos moldes do quanto aplicável às pessoas físicas residentes. O imposto retido nesse caso não será definitivo e sim uma mera antecipação.

(a.2.2) Por se configurar como uma mera antecipação do imposto devido, cada pessoa jurídica deverá considerar o montante recolhido na apuração de seu lucro real ou presumido. A carga total a título de Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") - que é cobrado em uma alíquota de até 25% - das sociedades ou entidades que perceberem os rendimentos do CRI dependerá de uma série de variantes, tais como regime de apuração (e.g., lucro real, presumido, etc.), objeto social e lucro tributável.

(a.2.3) Relativamente aos ganhos de capital auferidos por pessoas jurídicas residentes no caso de alienação do investimento, a questão que se coloca é se tais ganhos serão tratados como rendimentos que estão sujeitos à tributação/retenção regressiva não definitiva seguindo as alíquotas aplicáveis para os rendimentos de renda fixa, na mesma forma da tabela apresentada anteriormente, ou, alternativamente, um ganho de capital a ser apurado de acordo com a realidade de cada pessoa jurídica. Caso haja dúvida a esse respeito também é recomendável que um assessor tributário seja consultado.

(a.2.4) Há algumas situações especiais nas quais a legislação prevê a dispensa da aplicação do IRRF, tais como nos rendimentos auferidos por fundos de investimento e de previdência complementar, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência e de capitalização, sociedade corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, sociedade distribuidora de títulos e valores mobiliários ou sociedade de arrendamento mercantil.

(a.2.5) As entidades isentas estão sujeitas a tributação de forma exclusiva e definitiva na fonte com base nas alíquotas regressivas apresentadas anteriormente, já as entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, essas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532/97, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em

aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Atualmente, esse dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

(a.3) Pessoas Físicas e Jurídicas Não Residentes

(a.3.1) Para os investidores não residentes aplica-se o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos líquidos percebidos pelos residentes no país, assim como determina o artigo 78 da Lei nº 8.981/95. Contudo, dispõe o parágrafo 4º do artigo 66 da Instrução Normativa RFB nº 1.022/2010 que os investimentos realizados por pessoas físicas residentes de países ou dependências que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento) são isentos do imposto de renda quanto à tributação de seus rendimentos.

(a.3.2) Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com a Resolução CMN nº 2.689/2000. Nessa hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda à alíquota de 15% (quinze por cento), ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, tais como em bolsa de valores, em mercado de balcão organizado (e.g., CETIP), etc., são isentos de tributação, nos moldes da prescrição contida no *caput* e no inciso I do artigo 69 da Instrução Normativa RFB nº 1.022/2010.

14.3 Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS

(a) Regra geral, os rendimentos e ganhos relativos ao CRI deverão ser tributados pela Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL") à alíquota de 9% (nove por cento) em uma base de cálculo similar à do IRPJ.

(b) A Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") e a Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social ("COFINS"), por sua vez, incidem sobre o faturamento mensal das

pessoas jurídicas, assim entendido o total das receitas por ela auferidas, independentemente de sua denominação ou classificação contábil.

(c) Na maioria dos casos, o PIS e a COFINS se apurados no regime da não-cumulatividade são tributos impostos a uma alíquota combinada de 9,25%, sendo que em alguns casos a legislação tributária permite o desconto de créditos. Já se tais contribuições forem apuradas no regime cumulativo, haverá uma imposição de uma alíquota combinada de menor grandeza (*i.e.*, 3,65%), entretanto, sem a possibilidade para desconto de créditos.

(d) Nas pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros do CRI é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

(e) Em contrapartida, é provável que os rendimentos e ganhos conexos com o CRI aos investidores pessoas jurídicas que não realizem atividades correlatas com aquelas desenvolvidas por instituições financeiras e congêneres sejam enquadradas como receita financeira.

(f) Nessa hipótese, para as pessoas jurídicas sujeitas ao regime da não-cumulatividade, como aquelas tributadas pelo lucro real, haverá a imposição do PIS e da COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

(g) Já as pessoas jurídicas sujeitas à cumulatividade das contribuições, como aquelas tributadas pelo lucro presumido, em teoria não estariam sujeitas às contribuições em destaque em face da revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pelo inciso XII do artigo 79 da Lei nº 11.941/2009.

14.4 Imposto sobre as Operações Financeiras - IOF

(a) IOF - Títulos ou Valores Mobiliários

(a.1) A incidência do IOF - Títulos ou Valores Mobiliários é determinada pela aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Entretanto no caso de operação com CRI, os investimentos não estão sujeitos ao pagamento do IOF - Títulos ou Valores Mobiliários, por conta da instituição da alíquota de 0% (zero) para tais operações, conforme estabelecido pelo Decreto nº 7.487/2011, o qual modificou o Decreto 6.306/07, diploma regulamentador do imposto. Alertamos, contudo, por se tratar de tributo que exerce importante papel extrafiscal, sua incidência e alíquota poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

(b) IOF - Câmbio

(b.1) O IOF na modalidade câmbio é imposto sobre as operações atinentes à liquidação de contratos de câmbio.

(b.2) Nesse particular, com relação aos investidores não residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso e o retorno de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais não estão sujeitos ao pagamento do IOF/Câmbio em virtude da alíquota desse imposto atualmente ser 0% (zero), conforme alterações promovidas pelos Decretos nº 8.023/13 e nº7.683/12, os quais também modificaram o Decreto 6.306/07. A exemplo do comentado para o IOF - Títulos ou Valores Mobiliários, por exercer função extrafiscal, esse imposto poderá ser modificado a qualquer tempo pelo Poder Executivo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1 Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários, qual seja, o jornal "O Dia", sendo que todas as despesas com as referidas publicações serão arcadas pelo Patrimônio Separado, sendo que, sempre que possível e autorizado pela regulamentação aplicável, os fatos e atos relevantes serão alternativamente publicados em pelo menos 1 (um) portal de notícias com página na rede mundial

de computadores, que disponibilize, em seção disponível para acesso gratuito, a informação em sua integralidade, e, no presente caso, tal portal será o site indicado em www.alteresecc.com.br

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - REGISTRO DO TERMO

16.1 O presente Termo será registrado na instituição custodiante, nos termos do disposto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DECLARAÇÕES

17.1 Além das declarações prestadas no presente Termo, os Anexos II, III, IV e V contêm, respectivamente, declarações do Coordenador Líder, da Emissora, do Agente Fiduciário e do Custodiante.

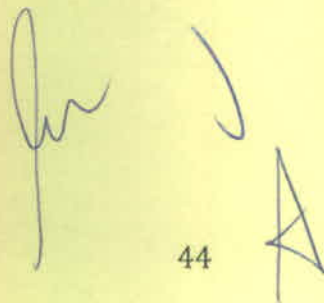
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1 Sempre que solicitada pelos titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.

18.2 Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.3 A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - NOTIFICAÇÕES



19.1 Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Para a Emissora

Altere Securitizadora S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º Andar, Pinheiros

CEP 01452-002

São Paulo/SP

At.: Alexandre Gomide

Tel.: (11) 3299-2323

Fax: (11) 3299-2260

E-mail: alexandre@alteresec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, nº 6º e 10º andares, Itaim Bibi

CEP 04.530-001

São Paulo/SP

At.: Nelson Santucci Torres

Tel.: (11) 3048-9943

Fax.: (11) 3048-9888

E-mail: fiduciario@slw.com.br

19.2 Todas as comunicações decorrentes deste Termo deverão ser feitas por escrito e serão consideradas entregues: (i) quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; (ii) após 5 (cinco) dias contados da postagem de carta com aviso de recebimento à pessoa a ser notificada; ou (iii) no caso de comunicações feitas por fax ou por correio eletrônico, na data de recebimento da confirmação de que a mensagem foi efetivamente recebida, seja por recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente, seja diretamente pelo destinatário por meio de telefonema gravado. Na hipótese referida no item (iii) acima, os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A

mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - RISCOS

20.1 O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão:

a) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. A Lei nº 9.514/1997 possibilita que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001, de 24 de agosto de 2001. A Medida Provisória nº 2.158-35, ainda em vigor, 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 com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela 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”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso

de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

b) Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos investidores decorrem direta ou indiretamente: (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos das alíneas acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos sobreditos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso estes não sejam suficientes, a Emissora não disporá de quaisquer outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos, relativos aos CRI, aos investidores.

c) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

d) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.

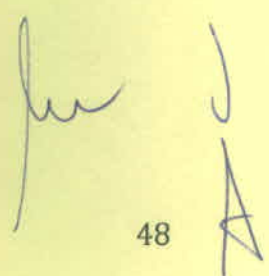
e) Risco de Amortização Extraordinária: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de Amortização Extraordinária. A efetivação de qualquer destes eventos poderá resultar em dificuldades (a) de recebimento integral do valor devido nos termos deste Termo, e/ou (b) de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

f) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Locatária, da Cedente, dos Garantidores, sejam tais condenações nas esferas cível, administrativa, fiscal e trabalhista. A Cedente é ré em diversas

ações de natureza cível e trabalhista, algumas de valor significativo. Há risco de a Cedente não ter condições de honrar suas obrigações decorrentes de tais ações e eventualmente os Direitos Creditórios, o Contrato de Locação ou mesmo o imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel serem significativamente afetados em razão de tais ações judiciais. Apesar de não haver averbação de penhora no imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, há Certidão Comprobatória do Ajuizamento de Ação de Execução, expedida em 14/01/2015 pela 7ª Vara Cível da Capital de Minas Gerais, já averbada na matrícula do mesmo imóvel, relativamente a dívida de valor histórico de R\$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais) referente à ação de execução distribuída sob o nº 002414-093934-9. Portanto, há considerável e relevante risco de o imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel vir a ser significativamente impactada em razão de tal Certidão Comprobatória do Ajuizamento de Ação de Execução.

g) Risco de vencimento antecipado do Contrato de Locação: Os Créditos Imobiliários decorrem do Contrato de Locação, que pode ser terminado antecipadamente, sem continuidade e pagamento de seu fluxo até o final. O Cedente assumiu o compromisso, no Contrato de Cessão, de honrar as obrigações dos Créditos Imobiliários. No entanto, havendo rescisão antecipada do Contrato de Locação, os Créditos Imobiliário deixarão de existir e, por consequência, cessará a obrigação do Cedente em pagar o valor dos Créditos Imobiliários cujo vencimento se dê após a rescisão do Contrato de Locação. Neste caso, haverá, na forma da Cláusula 6.1. deste Termo de Securitização a possibilidade de declaração da Amortização Extraordinária. No entanto, a declaração, per si, de Amortização extraordinária confere elevado risco de não recebimento do valor completo pelo titular do CRI, nos termos do item (e) desta Seção de Fatores de Risco.

h) Riscos adicionais do Contrato de Locação: O Contrato de Locação, por razões adversas, inclusive mas não se limitando as de natureza econômica, financeira, de mercado, de adequação do imóvel e comerciais, pode ser interrompido ou suspenso. Há risco de a Indenização prevista no Contrato de Locação, cujos créditos são objeto de securitização pelo presente Termo de Securitização, não ser recebida em sua integralidade.



i) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis, bem como à respectiva depreciação e obsolescência. O valor do imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel não é suficiente, nesta data, a cobrir 100% do saldo devedor do CRI, sendo que esta diferença pode ser ainda maior no futuro, em razão de descasamento entre a variação do IPCA e da valorização ou desvalorização do Imóvel.

j) Risco em razão do não registro das garantias na data de assinatura do Termo de Securitização. Tendo em vista que para a adequada formalização das garantias reais faz-se necessário o registro do respectivo instrumento de garantia no cartório de registro de imóveis ou no cartório de registro de títulos e documentos, conforme se tratar de imóveis ou cessão de direitos, na data de assinatura do Termo de Securitização, os instrumentos de garantia estarão assinados pelas Partes, porém sem o registro adequado, que deverá ser providenciado imediatamente e ser concluído em até 90 (noventa) dias contados da data de assinatura do Termo de Securitização. Nos termos deste Termo de Securitização, a liberação dos recursos equivalentes ao Preço de Cessão só será efetuada, nos termos do Contrato de Cessão, após a comprovação, pelo Cedente, do adequado registro dos instrumentos de garantia. No entanto, há a possibilidade de, por razões adversas, não ocorrer o registro em tempo e forma de alguma das garantias reais ou de todas, caso em que haverá amortização total dos CRIs. Neste caso, há risco de o titular do CRI não receber integralmente a remuneração dos CRIs havida no referido período.

k) Risco de relacionamento entre Cedente, Locatária e Garantidores. Dada a relação comercial e societária que existe entre o Cedente, a Locatária e os Garantidores, havendo não pagamento dos Direitos Creditórios pela Locatária, há risco de não recebimento do valor devido também da Cedente e dos Garantidores. Se a ausência de pagamento se der em razão de dificuldade financeira do grupo econômico em que se encontram, há elevado risco de inadimplemento por parte também da Cedente, como coobrigada, e dos Garantidores. Muito embora a Cedente tenha a obrigação de informar a Emissora de todo e qualquer ato de que tenha conhecimento

que possa impactar o atraso ou inadimplemento do pagamento dos Créditos Imobiliários, há riscos de ausência de informação por parte da Cedente.

l) Riscos trabalhistas da Cedente identificados na auditoria jurídica. A auditoria jurídica limitada da Cedente identificou a existência de elevado número de reclamações trabalhistas. Atualmente, existem mais de 70 reclamações trabalhistas movidas em face da Cedente. A atividade da Cedente como contratante e desenvolvedora da construção do Golden Tulip Belo Horizonte, coloca a Cedente em posição de fragilidade relativamente às verbas salariais e obrigações trabalhistas eventualmente não cumpridas por seus prestadores de serviços contratados, relativamente aos empregados destes.

m) Riscos fiscais da Cedente identificados na auditoria jurídica. A auditoria jurídica limitada da Cedente identificou o não pagamento em tempo e forma de tributos, em especial o IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano. Dada a postura passada da Cedente, há risco de a mesma não efetuar o pagamento pontual do IPTU relativamente ao imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, ocasionando diminuição do valor da referida garantia quando de sua execução, se necessário, nos termos deste Termo.

n) Riscos cíveis da Cedente identificados na auditoria jurídica. A auditoria jurídica limitada da Cedente identificou a existência de ao menos 20 processos cíveis em que a Cedente é ré. Alguns processos possuem valor significativamente elevados, o que evidencia risco de a Cedente vir a ter problemas de solvência financeira e liquidez.

o) Riscos identificados na auditoria jurídica quanto à existência de protestos em face do Cedente. A auditoria jurídica limitada da Cedente identificou a existência de ao menos 192 (cento e noventa e dois) protestos contra a Cedente. Alguns protestos possuem valor significativamente elevados, o que evidencia risco de a Cedente vir a ter problemas de solvência financeira e liquidez.

p) Riscos relacionado à ausência de realização de auditoria jurídica da Locatária e dos Garantidores. Não foi realizada auditoria jurídica na Locatária e nos Garantidores, não havendo, portanto, clareza em relação aos riscos potenciais e reais existentes envolvendo tais empresas, quer do ponto de vista trabalhista, quer do ponto de vista cível ou mesmo

tributário. Portanto, não há como afirmar que tais empresas possam honrar com os pagamentos estabelecidos no Contrato de Locação e na CCI ou mesmo não há informação sobre a existência de terceiros interessados que possam vir a questionar eventuais direitos já existentes quanto a ações já propostas contra referidas empresas.

q) Riscos em razão da inexistência do “habite-se”. O empreendimento onde o estacionamento objeto do Contrato de Locação se localiza ainda pende de autorização de funcionamento, licenças, alvarás e principalmente de Habite-se. Assim, o eventual atraso na obtenção de tais autorizações, licenças, alvarás e do próprio habite-se pode impactar o início da operação do estacionamento e, conseqüentemente, o pagamento do aluguel representado pela CCI, lastro do CRI deste Termo.

r) Riscos relacionados com a inexistência de matrícula desmembrada do Imóvel. A matrícula do imóvel objeto da Alienação Fiduciária do Imóvel é única e encontra-se em diversas onerações, inclusive hipotecas e averbações de cédulas de crédito imobiliário. A Alienação Fiduciária do Imóvel poderá ser afetada significativamente em razão de tais ônus.

s) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Oferta Restrita, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

t) Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No que tange a operações de CRI, em situações de *stress*, poderá haver perdas por parte do Investidor em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

u) Risco da deterioração dos Créditos Imobiliários: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio deste Termo de Securitização, ao qual será instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos

Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Locatária, correspondentes a direitos creditórios decorrentes do Contrato de Locação. O Contrato de Locação corresponde a locações comerciais simples, havendo, portanto, risco de suspensão dos pagamentos pela Locatária. O Patrimônio Separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo depende do recebimento das quantias devidas em função do Contrato de Locação e das garantias constituídas. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Locatária, ou do próprio Cedente e Garantidores, inclusive mas não se limitando aos descritos nesta Seção, poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações.

v) Risco da situação patrimonial e financeira dos Garantidores. Uma vez que os Garantidores possuem a obrigação solidária de honrar as Obrigações Garantidas, os CRI sofrem o risco de crédito da situação patrimonial e financeira dos Garantidores, já que existe a possibilidade de os Garantidores deixarem de arcar com as obrigações por eles assumidas, em decorrência de eventual dificuldade financeira que estes venham a experimentar.

w) Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação, liquidação ou amortização dos pagamentos: A ocorrência de eventos de Amortização Extraordinária e/ou de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, acarretará o pré-pagamento dos Créditos Imobiliários e, por consequência, o pré-pagamento dos CRI.

x) Riscos decorrentes do setor de estacionamentos: O Contrato de Locação tem por objetivo a exploração de estacionamento, setor cíclico e significativamente influenciado por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como:

- (i) níveis de emprego;
- (ii) crescimento populacional;
- (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda;

(iv) concorrência e capacidade do operador.

y) Risco do Quórum de deliberação em Assembleia Geral de titulares dos CRI: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de titulares dos CRI são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável.

z) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os titulares dos CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Adicionalmente, a Emissão foi realizada no âmbito da Instrução CVM nº 414 e da Instrução CVM nº 476 e desta forma os CRI ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 18 (dezoito) meses, contados da data de encerramento da distribuição, nos termos do § 5º do artigo 5º da Instrução CVM nº 414, salvo se negociados entre os titulares dos CRI ou se o titular alienar todos os CRI para um único investidor. Ainda nestas exceções, a negociação somente poderá ocorrer depois de decorridos 90 (noventa) dias da data da subscrição ou aquisição dos CRI pelos titulares dos CRI, conforme estabelecem os artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476.

aa) Fatores relativos a alterações na legislação tributária aplicável aos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de CRI estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos titulares dos CRI.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

21.1 Os CRI objeto desta Emissão não foram e não serão objeto de análise de classificação de risco por agência classificadora de risco.

21.2

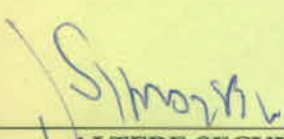
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - FORO

22.1 Este Termo é regido pelas leis da República Federativa do Brasil.

22.2 Ressalvada a hipótese de excussão extrajudicial das garantias, fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que possa vir a ser.

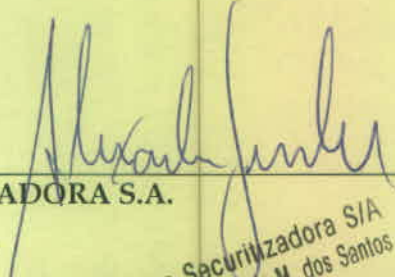
O presente Termo de Securitização é firmado em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo - SP, 10 de março de 2016.


Altere Securitizadora S/A
Felipe Wallace Simonsen
Nome:

ALTERE SECURITIZADORA S.A.

Emissora


Altere Securitizadora S/A
Alexandre M. dos Santos
Nome:

Cargo:

Cargo:



SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA

Nelson Santucci Torres
SLWCVC LTDA.

Agente Fiduciário

Antonio Milano Neto

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG n°:

CPF/MF n°:

Nome:

RG n°:

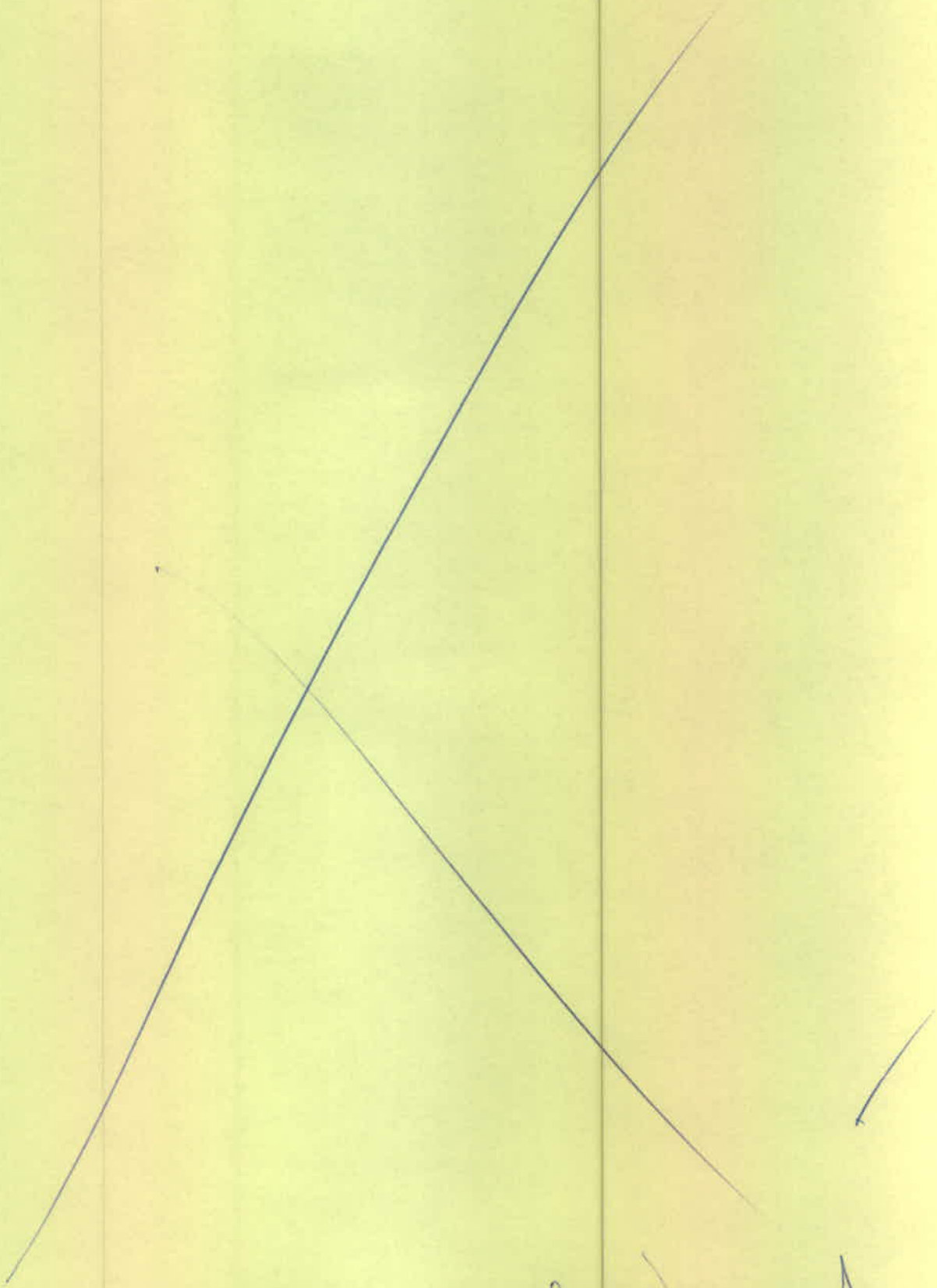
CPF/MF n°:

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários 7ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Altere Securitizadora S.A., firmado em 10 de março de 2016, entre esta última, e a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.).

ANEXO I
TABELA DE AMORTIZAÇÃO

Parc.	Vencimento	nr. Dias	Principal	Juros	Vlr Parcela	%
1	10/04/2016	31			-	0,0000%
2	10/05/2016	61			-	0,0000%
3	10/06/2016	92			-	0,0000%
4	10/07/2016	122			-	0,0000%
5	10/08/2016	153			-	0,0000%
6	10/09/2016	184			-	0,0000%
7	10/10/2016	214			-	0,0000%
8	10/11/2016	245			-	0,0000%
9	10/12/2016	275			-	0,0000%
10	10/01/2017	306			-	0,0000%
11	10/02/2017	337			-	0,0000%
12	10/03/2017	365			-	0,0000%
13	10/04/2017	396			-	0,0000%
14	10/05/2017	426			-	0,0000%
15	10/06/2017	457			-	0,0000%
16	10/07/2017	487			-	0,0000%
17	10/08/2017	518			-	0,0000%
18	10/09/2017	549			-	0,0000%
19	10/10/2017	579			-	0,0000%
20	10/11/2017	610			-	0,0000%
21	10/12/2017	640			-	0,0000%
22	10/01/2018	671			-	0,0000%
23	10/02/2018	702			-	0,0000%
24	10/03/2018	730			-	0,0000%
25	10/04/2018	761	452.309,83	220.200,72	672.510,55	1,9491%
26	10/05/2018	791	456.601,70	215.908,85	672.510,55	1,9676%
27	10/06/2018	822	460.934,30	211.576,25	672.510,55	1,9862%
28	10/07/2018	852	465.308,01	207.202,54	672.510,55	2,0051%
29	10/08/2018	883	469.723,22	202.787,33	672.510,55	2,0241%
30	10/09/2018	914	474.180,33	198.330,22	672.510,55	2,0433%
31	10/10/2018	944	478.679,73	193.830,82	672.510,55	2,0627%
32	10/11/2018	975	483.221,82	189.288,73	672.510,55	2,0823%
33	10/12/2018	1.005	487.807,01	184.703,54	672.510,55	2,1020%
34	10/01/2019	1.036	492.435,71	180.074,84	672.510,55	2,1220%
35	10/02/2019	1.067	497.108,33	175.402,22	672.510,55	2,1421%
36	10/03/2019	1.095	501.825,29	170.685,26	672.510,55	2,1624%
37	10/04/2019	1.126	506.587,01	165.923,55	672.510,55	2,1830%
38	10/05/2019	1.156	511.393,90	161.116,65	672.510,55	2,2037%
39	10/06/2019	1.187	516.246,42	156.264,14	672.510,55	2,2246%
40	10/07/2019	1.217	521.144,97	151.365,58	672.510,55	2,2457%
41	10/08/2019	1.248	526.090,01	146.420,54	672.510,55	2,2670%
42	10/09/2019	1.279	531.081,97	141.428,58	672.510,55	2,2885%
43	10/10/2019	1.309	536.121,29	136.389,26	672.510,55	2,3102%
44	10/11/2019	1.340	541.208,44	131.302,11	672.510,55	2,3322%
45	10/12/2019	1.370	546.343,85	126.166,70	672.510,55	2,3543%
46	10/01/2020	1.401	551.528,00	120.982,55	672.510,55	2,3766%
47	10/02/2020	1.432	556.761,33	115.749,22	672.510,55	2,3992%
48	10/03/2020	1.461	562.044,32	110.466,23	672.510,55	2,4219%
49	10/04/2020	1.492	567.377,45	105.133,10	672.510,55	2,4449%
50	10/05/2020	1.522	572.761,17	99.749,38	672.510,55	2,4681%
51	10/06/2020	1.553	578.195,99	94.314,57	672.510,55	2,4915%
52	10/07/2020	1.583	583.682,37	88.828,18	672.510,55	2,5152%
53	10/08/2020	1.614	589.220,81	83.289,74	672.510,55	2,5390%
54	10/09/2020	1.645	594.811,80	77.698,75	672.510,55	2,5631%
55	10/10/2020	1.675	600.455,85	72.054,70	672.510,55	2,5875%
56	10/11/2020	1.706	606.153,45	66.357,10	672.510,55	2,6120%
57	10/12/2020	1.736	611.905,11	60.605,44	672.510,55	2,6368%
58	10/01/2021	1.767	617.711,36	54.799,20	672.510,55	2,6618%
59	10/02/2021	1.798	623.572,69	48.937,86	672.510,55	2,6871%
60	10/03/2021	1.826	629.489,64	43.020,91	672.510,55	2,7126%
61	10/04/2021	1.857	635.462,74	37.047,81	672.510,55	2,7383%
62	10/05/2021	1.887	641.492,51	31.018,04	672.510,55	2,7643%
63	10/06/2021	1.918	647.579,50	24.931,05	672.510,55	2,7905%
64	10/07/2021	1.948	653.724,25	18.786,30	672.510,55	2,8170%
65	10/08/2021	1.979	659.927,31	12.583,25	672.510,55	2,8437%
66	10/09/2021	2.010	666.189,22	6.321,33	672.510,55	2,8707%

Observação: Em 10/03/2018, haverá incorporação da atualização monetária e juros - correspondentes aos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores - ao saldo anterior



John A

ANEXO II
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR

SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1355, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o n.º. 62.285.390/0001-40, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (doravante denominada "Coordenadora Líder"), coordenadora líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª série da 2ª Emissão ("Emissão") da ALTERE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 1.355, 3º Andar, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, CEP 01452-002, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.783.423/0001-50 (doravante denominada simplesmente "Emissora"), emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, que serão objeto de oferta pública de distribuição, que tem como agente fiduciário a SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros n.º 717, 10º andar, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 50.657.675/0001-86, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização.

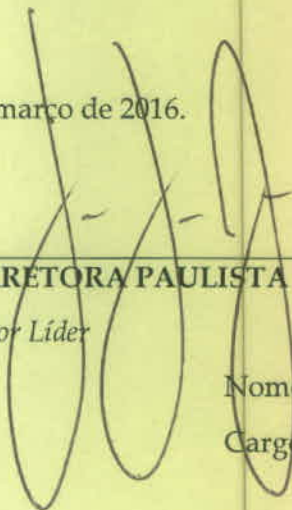
São Paulo, 10 de março de 2016.



SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.

Coordenador Líder

Nome:
Marcelo de Toledo Guimarães
Cargo: Diretor



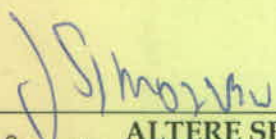
Nome:
Tarcisio Rodrigues Joaquim
Cargo: Diretor



ANEXO III
DECLARAÇÃO DA EMISSORA

ALTERE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º Andar, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, CEP 01452-002, por seus representantes legais ao final assinados (doravante denominada simplesmente "Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª série de sua 2ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº. 62.285.390/0001-40, atua como instituição coordenadora líder ("Coordenador Líder") e a SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 717, 10º andar, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização.

São Paulo - SP, 10 de março de 2016.


ALTERE Securitizadora S/A
Felipe Wallace Simonsen

Nome:

Cargo:


Emissora
ALTERE Securitizadora S/A
Alexandre Gomide M. dos Santos

Nome:

Cargo:

ANEXO IV
DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros nº 717, 10º andar, CEP 04.530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, (doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª série da 2ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), da ALTERE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º Andar, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, CEP 01452-002 ("Emissora"), em que o SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º andar, inscrita no CNPJ sob o nº. 62.285.390/0001-40, atua como instituição coordenadora líder ("Coordenador Líder"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização.

São Paulo - SP, 10 de março de 2016.

Nelson Santucci Torres
SLWCVC LTDA.

Nome:

Cargo:

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Agente Fiduciário

Antonio Milano Neto

ANEXO V
DECLARAÇÃO DO CUSTODIANTE

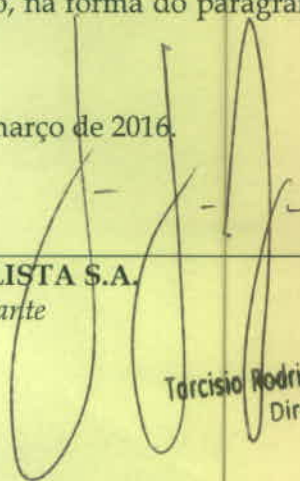
BANCO PAULISTA S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº. 1.355 - 2º Andar - Pinheiros, inscrito no CNPJ sob nº 61.820.817/0001-09., neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, adiante designado simplesmente como "Instituição Custodiante", na qualidade de instituição custodiante do "INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO COM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL E OUTRAS AVENÇAS", celebrado em 09 de março de 2016, por meio do qual a Cédula de Crédito Imobiliário identificada nesta declaração ("CCI") foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários CCI ("Escritura de Emissão"), declara, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foram entregues para: (i) custódia a Escritura de Emissão de CCI; (ii) registro do Termo de Securitização Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª série da 2ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da ALTERE SECURITIZADORA S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º Andar, Pinheiros, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, CEP 01452-002, ("Securizadora") e que, conforme disposto no Termo de Securitização, a CCI encontra-se devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª da 2ª Emissão de CRI da Securizadora, sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Securizadora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora sobre a CCI e os Créditos Imobiliários CCI que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997, regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão, por meio da qual a CCI foi emitida, encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 10 de março de 2016.



BANCO PAULISTA S.A.
Custodiante

Nome: Marcelo de Toledo Guimarães
Cargo: Diretor


Tarcisio Rodrigues Joaquim
Diretor