

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 13ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA TRX SECURITIZADORA S.A.

Pelo presente instrumento particular, as partes:

TRX SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, n.º 8.501, Edifício Eldorado Business Tower, 31º andar, escritório 311, parte B, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.716.471/0001-17, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Securitizedora"); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário").

A Emissora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como "Partes" e, individualmente como "Parte", firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizedora S.A. ("Termo" ou "Termo de Securitização") para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514/1997, com a Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor ("Instrução CVM n.º 414") e com a Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor ("Instrução CVM n.º 476"), com o Estatuto Social da Emissora, e com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES

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

" <u>Agência de Classificação de Risco</u> "	Moody's América Latina Ltda. , sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 12.551, 16º andar, conjunto 1601.
" <u>Alienação Fiduciária de</u> "	Alienação fiduciária do Imóvel, inclusive eventuais

<u>Imóvel</u> " ou <u>"Garantia"</u>	benefitorias já realizadas e a serem realizadas, constituída em garantia do pagamento integral e tempestivo das Obrigações Garantidas.
<u>"Amortização de Principal"</u>	Significa a amortização de principal incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descrita na Cláusula 4.1.10 deste Termo.
<u>"ANBIMA"</u>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
<u>"Assembleia de Titulares de CRI"</u> , <u>"Assembleia Geral"</u> ou <u>"Assembleia"</u>	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Onze deste Termo.
<u>"Atualização Monetária"</u>	Significa a atualização monetária incidente sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descrito na Cláusula 4.1.10 deste Termo.
<u>"Banco Liquidante"</u>	Banco Bradesco S.A. , acima qualificado, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
<u>"CCI"</u>	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, Número XPAVAT, Série AB04, emitida pela Cedente sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários.
<u>"Cedente"</u>	Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S.A. , sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, n.º 8.501, 31º andar, escritório 311, parte B, Edifício Eldorado Business Tower, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 14.251.438/0001-57.
<u>"CETIP"</u>	CETIP S.A. – Mercados Organizados , sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230, 11º andar, CEP 20031-170, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de depositária de ativos escriturais e de liquidação financeira.
<u>"CETIP21"</u>	O módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários administrado e operacionalizado pela CETIP;
<u>"Código Civil Brasileiro"</u>	Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
<u>"Condições Precedentes"</u>	Condições estabelecidas na Cláusula 3.1 do Contrato de Distribuição que devem ser atendidas para a distribuição dos CRI.

"Coordenador Líder" ou "Itaú BBA"	Banco Itaú BBA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima n.º 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.298.092/0001-30.
"Conta do Patrimônio Separado"	Conta corrente n.º 10.548-1, Agência 2372-8, no Banco Bradesco S.A., de titularidade da Emissora.
"Conta Livre Movimentação"	Conta corrente n.º 16404-3, Agência 0185, no Itaú Unibanco S.A. (n.º 341), de titularidade da Cedente.
"Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel"	Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 15 de setembro de 2016 entre a Cedente e a Emissora.
"Contrato de Cessão"	Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado em 15 de setembro de 2016 entre a Cedente e a Securitizadora, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados integralmente pela CCI, foram cedidos pela Cedente à Securitizadora.
"Contrato de Distribuição"	Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da TRX Securitizadora S.A., celebrado em 14 de março de 2016 entre a Emissora, a Cedente e o Coordenador Líder.
"Contrato de Locação"	Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado entre a Cedente e a Devedora em 23 de janeiro de 2013, conforme alterado pelo Primeiro Aditamento, pelo Segundo Aditamento, pelo Terceiro Aditamento e pelo Quarto Aditamento através do qual a Devedora encomendou a construção e contratou a posterior locação do Empreendimento, comprometendo-se a pagar à Cedente, em contraprestação, os Créditos Imobiliários.
"Créditos Imobiliários"	Créditos imobiliários no valor de R\$103.448.383,20 (cento e três milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil, trezentos e oitenta e três reais e vinte centavos), em 15 de setembro de 2016, correspondentes à totalidade do valor do aluguel previsto na Cláusula 1.1 do Segundo Aditamento ao Contrato de Locação e demais direitos creditórios devidos pela Devedora à Cedente em virtude da locação do Empreendimento desde a Data de

	Conclusão da Obra até o dia 12 de agosto de 2031, nos termos do Contrato de Locação, sendo o primeiro pagamento devido em 14 de outubro de 2016 e o último em 14 de setembro de 2031, incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação, <u>exceção</u> feita aos valores pagos (i) a título de ocupação parcial do Empreendimento antes da Data de Conclusão da Obra, nos termos da Cláusula 3.8 do Contrato de Locação e da Cláusula 1.3.1(i) do Terceiro Aditamento; ou (ii) em virtude de eventual expansão do Empreendimento realizada nos termos da Cláusula 4.4, 4.5 e 4.6 do Contrato de Locação.
"CRI"	Significam os CRI da 13ª série da 1ª emissão da Emissora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei n.º 9.514
"CRI em Circulação"	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Cedente ou a Devedora possuírem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, para fins de determinação de quórum em assembleias e demais finalidades previstas neste Termo.
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data de Aniversário"	Todo dia 14 (quatorze) de cada mês. Caso o dia 14 (quatorze) de cada mês não seja Dia Útil, prorroga-se a data para o primeiro Dia Útil subsequente.
"Data de Emissão dos CRI"	15 de setembro de 2016.
"Data de Vencimento dos CRI"	17 de setembro de 2031.
"Data de Conclusão da Obra"	12 de agosto de 2016.
"Devedora"	AMBEV S.A. , sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 4º andar (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 07.526.557/0001-00, na qualidade de sucessora

	por incorporação da Companhia de Bebidas da América – Ambev, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.808.708/0001-07.
" <u>Dia Útil</u> "	Todo dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional.
" <u>Documentos da Operação</u> "	(i) o Contrato de Locação; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, (v) este Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o boletim de subscrição dos CRI; e (viii) as declarações de investidor profissional.
" <u>Emissão</u> "	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 13ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.
" <u>Empreendimento</u> "	Centro de distribuição direta a ser construído no Imóvel pela Cedente ou por terceiros por ela contratados nos termos do Contrato de Locação para a instalação e operação pela Devedora, com área construída de aproximadamente 16.000m ² (dezesesseis mil metros quadrados).
" <u>Escritura de Emissão de CCI</u> "	Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, celebrado entre a Cedente e a Instituição Custodiante em 15 de setembro de 2016, por meio do qual a CCI foi emitida para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação, nos termos da Lei n.º 10.931.
" <u>Escriturador</u> "	Banco Bradesco S.A. , instituição financeira com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, na Cidade de Deus, s/n.º, Vila Yara, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 60.746.948/0001-12, responsável pela escrituração da Emissora.
" <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> "	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula Oitava deste Termo, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário.
" <u>Eventos de Multa Indenizatória</u> "	Os eventos previstos na Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão.
" <u>Eventos de Recompra Compulsória</u> "	Em conjunto, os Eventos de Recompra Compulsória Automáticos e os Eventos de Recompra Compulsória Não-Automáticos.

" <u>Eventos de Recompra Compulsória Automáticos</u> "	Os eventos previstos na Cláusula 4.1.1 do Contrato de Cessão.
" <u>Eventos de Recompra Compulsória Não-Automáticos</u> "	Os eventos previstos na Cláusula 4.1.2 do Contrato de Cessão.
" <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> "	Os eventos previstos na Cláusula 5.2 abaixo.
" <u>Fundo de Despesas</u> "	Fundo de despesas a ser constituído nos termos da Cláusula 4.6 abaixo e da Cláusula 6.4 do Contrato de Cessão.
" <u>Imóvel</u> "	Imóvel localizado na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo, objeto das matrículas n.ºs 724, 5.182 e 5.185 do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Embu das Artes, SP.
" <u>Instituição Custodiante</u> "	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. , acima qualificada.
" <u>Instrução CVM n.º 358</u> "	Instrução da CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme em vigor.
" <u>Instrução CVM n.º 414</u> "	Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme em vigor.
" <u>Instrução CVM n.º 476</u> "	Instrução da CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme em vigor.
" <u>Instrução CVM n.º 554</u> "	Instrução da CVM n.º 554, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor.
" <u>Investidores</u> "	São os investidores dos CRI, que vierem a subscrever ou adquirir os CRI no âmbito da Oferta Pública Restrita, observadas as restrições previstas na Instrução CVM n.º 476.
" <u>IPCA/IBGE</u> "	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
" <u>Itaú Unibanco</u> "	Itaú Unibanco S.A. , instituição financeira com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 60.701.190/4816-09.
" <u>Juros</u> "	Significam os juros a que farão jus os CRI conforme descrito na Cláusula 4.1.10.2 deste Termo.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor.

" <u>Lei n.º 10.931</u> "	Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor.
" <u>Lei n.º 9.514</u> "	Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor.
" <u>MDA</u> "	O Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela CETIP;
" <u>Mês de Aniversário</u> "	Período compreendido entre duas Datas de Aniversário.
" <u>Multa Indenizatória</u> "	Tem o significado previsto na Cláusula 4.3.1 do Contrato de Cessão.
" <u>Obrigações Garantidas</u> "	(i) todas as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, inclusive decorrentes dos aluguéis, juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários cedidos à Securitizadora nos termos do Contrato de Cessão, a obrigação de pagamento do Valor de Recompra Compulsória, do Valor da Opção de Recompra e do valor da Multa Indenizatória na forma das Cláusulas 4.1.3, 4.2.1 e 4.3.1 do Contrato de Cessão, as demais obrigações assumidas pela Cedente perante a Securitizadora com base no Contrato de Cessão, bem como quaisquer valores devidos aos Titulares de CRI em virtude do vencimento antecipado dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização e do não cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme abaixo definidas); e (ii) todos os custos e despesas incorridos em relação à CCI, aos CRI e à Oferta Pública Restrita, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e execução da Garantia, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais, bem como tributos, taxas e comissões.
" <u>Oferta Pública Restrita</u> "	A distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM n.º 476.
" <u>Patrimônio Separado</u> "	Patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário, composto pela CCI, pelos Créditos Imobiliários, pela Garantia e pela Conta do Patrimônio Separado, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais.
" <u>Período de Capitalização</u> "	Intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão dos

	CRI, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na respectiva data de pagamento de juros imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na data de pagamento de juros correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento dos CRI, observadas as datas de pagamento de juros.
"Primeiro Aditamento"	Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 23 de dezembro de 2014.
"Preço de Integralização"	O Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros, nos termos da Cláusula 4.1.10 deste Termo, calculada de forma cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Emissão dos CRI, até a data da efetiva subscrição dos CRI.
"Quarto Aditamento"	Quarto Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 26 de agosto de 2016 entre a Cedente e a Devedora.
"Regime Fiduciário"	Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514, a Emissora institui regime fiduciário sobre a CCI, os Créditos Imobiliários, a Garantia e a Conta do Patrimônio Separado que lastreiam a emissão dos CRI, segregando-os do patrimônio comum da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
"Segundo Aditamento"	Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 18 de março de 2015 entre a Cedente e a Devedora.
"Terceiro Aditamento"	Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 3 de fevereiro de 2016 entre a Cedente e a Devedora.
"Termo" ou "Termo de Securitização"	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
"Titulares de CRI"	São os detentores de CRI.
"Valor da Cessão"	Valor de R\$68.308.000,00 (sessenta e oito milhões, trezentos e oito mil reais) previsto na Cláusula 2.1 do Contrato de Cessão.

"Valor da Opção de Recompra"	Tem o significado previsto na Cláusula 4.2.1 do Contrato de Cessão.
"Valor da Recompra Compulsória"	Tem o significado previsto na Cláusula 4.1.3 do Contrato de Cessão.
"Valor Nominal Unitário"	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1 Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, descritos na Cláusula Terceira abaixo, aos CRI objeto desta Emissão, conforme características descritas na Cláusula Quarta abaixo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DA CCI

3.1 Os Créditos Imobiliários vinculados à presente Emissão têm valor nominal de R\$103.448.383,20 (cento e três milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil, trezentos e oitenta e três reais e vinte centavos) em 15 de setembro de 2016.

3.2 A identificação completa do Imóvel ao qual se vincula os Créditos Imobiliários encontra-se no Anexo I ao presente Termo e as características dos Créditos Imobiliários, incluindo as suas datas de pagamento de juros e amortização de principal, inclusive o percentual de amortização, encontram-se descritas na CCI, a qual constitui o Anexo II a este Termo.

3.3 A CCI representativa integralmente dos Créditos Imobiliários foi emitida sob a forma escritural e a Escritura de Emissão de CCI se encontra custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido a CCI devidamente registrada na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº. 10.931.

3.4 Os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI serão objeto de atualização monetária nos termos previstos no Contrato de Locação.

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

3.6 A Emissora pagará ao Cedente o Valor da Cessão de R\$68.308.000,00 (sessenta e oito milhões, trezentos e oito mil reais) pela aquisição da CCI, conforme disposto nas Cláusulas 2.2.1 e seguintes do Contrato de Cessão.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

4.1.1 Série: A Emissão será realizada em série única, que corresponde a 13ª série da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora.

4.1.2 Quantidade de CRI: Serão emitidos 68.308 (sessenta e oito mil, trezentos e oito) CRI.

4.1.3 Valor Total da Emissão: O valor total da Emissão ("Valor Total da Emissão") será de R\$68.308.000,00 (sessenta e oito milhões, trezentos e oito mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

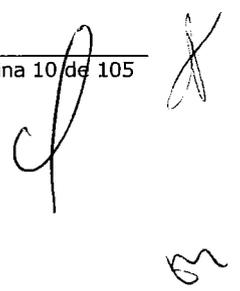
4.1.4. Valor Nominal Unitário: Os CRI terão Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI.

4.1.5. Atualização Monetária: Os CRI serão objeto de atualização monetária nos termos da Cláusula 4.1.10 abaixo.

4.1.6. Data e Local de Emissão: Para todos os fins legais, a Data de Emissão dos CRI é em 15 de setembro de 2016. O local de emissão é a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

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

4.1.8. Prazo: O prazo total de dias corridos dos CRI será o período compreendido entre 15 de setembro de 2016 e 17 de setembro de 2031.



4.1.9. Data do Primeiro Pagamento e Data do Último Pagamento: O primeiro pagamento de amortização e juros dos CRI ocorrerá em 18 de outubro de 2016 e o último pagamento dos CRI ocorrerá em 17 de setembro de 2031.

4.1.10. Cálculo da Atualização Monetária, dos Juros e da Amortização Mensal:

4.1.10.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário será objeto de atualização monetária, a partir de 14 de outubro de 2016, no mês de outubro de cada ano, pela variação do IPCA/IBGE, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI automaticamente ("Atualização Monetária"), tendo como dia de referência para cada atualização anual a Data de Aniversário no mês de outubro do ano de cada atualização, conforme disposto na fórmula abaixo:

$$VNa = VNb \times C$$

Onde,

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

VNb = Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão dos CRI, ou o saldo do Valor Nominal Unitário após a amortização ou atualização monetária, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

NI_n = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de julho imediatamente anterior ao mês de cada Atualização Monetária, sendo que para a primeira atualização monetária em outubro de 2017, NI_n será o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de julho de 2017;



NI_0 = valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de julho do ano anterior ao ano de cada Atualização Monetária, conforme o caso, sendo que para a primeira atualização monetária em outubro de 2017, NI_0 será o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de julho de 2016.

4.1.10.1.1. Caso o IPCA/IBGE seja extinto ou considerado legalmente inaplicável aos Créditos Imobiliários, fica estabelecido, desde já, que os valores aqui previstos passarão automaticamente a ser corrigidos por outro índice oficial vigente que vier a substituí-lo. Nesse caso, o novo índice será definido de comum acordo pelas partes do Contrato de Locação, observado o disposto na Cláusula 1.2 e seguintes do Contrato de Cessão.

4.1.10.1.2. Quando da ocorrência de reajustes dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente dos CRI, se até a data do pagamento não houver sido divulgado o índice aplicável, a parcela será reajustada tomando-se por base a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados, sendo que o acerto, quer positivo, quer negativo, deverá ser efetuado na data de pagamento dos CRI imediatamente subsequente.

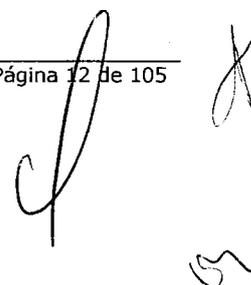
4.1.10.1.3. O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo. O fator "C" será acumulado mensalmente pelo critério de dias úteis existentes entre as Datas de Aniversário.

4.1.10.1.4. Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do dia útil subsequente.

4.1.10.2. Juros: A partir da Data de Emissão dos CRI, os CRI farão jus a taxa de juros de 6,1533% ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, a partir da Data de Emissão dos CRI ("Juros"), incidente sobre o Valor Nominal Unitário não amortizado dos CRI, atualizado anualmente de acordo com a Atualização Monetária dos CRI. Os Juros deverão ser pagos mensalmente, ao final de cada Período de Capitalização, observadas as hipóteses de prorrogação de prazo previstas na Cláusula 4.1.14 abaixo, sendo o primeiro pagamento devido em 18 de outubro de 2016 e os demais devidos nas datas previstas no Anexo VIII a este Termo de Securitização.

O cálculo dos Juros será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (FJ - 1)$$



Onde:

J: valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa: saldo do Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente conforme definido no item 4.1.10;

FJ: fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$FJ = \left\{ \left[\left(\frac{\text{taxa}}{100} + 1 \right)^{\frac{\text{dup}}{252}} \right] \right\}$$

Taxa: taxa de juros de 6,1533 (seis inteiros e um mil, quinhentos e trinta e três décimos de milésimos), expressa em 252 Dias Úteis, informada com 4 (quatro) casas decimais;

d_{up} : número de Dias Úteis entre a Data de Emissão ou a Data de Aniversário imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "dup" um número inteiro.

4.1.10.3. Amortização Mensal: O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em 180 (cento e oitenta) parcelas mensais (cada uma, uma "Parcela Mensal de Amortização"), e será realizada de acordo com a seguinte fórmula:

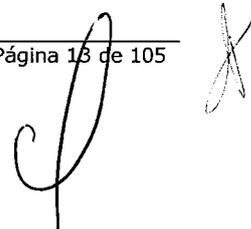
$$AM_i = VNa \times \frac{TA_i}{100}$$

Onde:

AM_i : valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa: saldo do Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente em cada data de atualização anual, conforme definido no item 4.1.10;

TA_i : i-ésima taxa de amortização, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, informada com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, conforme constante na tabela do Anexo VIII ao presente Termo.



4.1.10.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

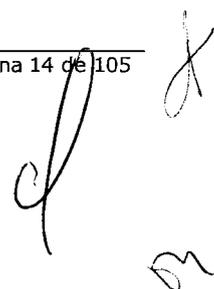
4.1.10.5. As datas de pagamento de juros e da amortização dos CRI encontram-se descritos no Anexo VIII deste Termo de Securitização, sendo que os valores de pagamento serão apurados nas Datas de Aniversário e serão pagos no 2º (segundo) dia útil após as Datas de Aniversário, sem qualquer acréscimo, nas datas constantes da Tabela de Amortização no Anexo VIII.

4.1.10.6. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares de CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se de procedimentos adotados pela CETIP.

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

4.1.12. Local de Pagamentos: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam custodiados na CETIP nas datas de pagamento dos juros incidentes sobre os CRI e da Amortização de Principal dos CRI, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular de CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de atualização ou remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular de CRI na sede da Emissora.

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



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

4.1.14.1. Fica certo e ajustado que deverá haver um intervalo de 2 (dois) Dias Úteis entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI. As datas de pagamento constantes no Anexo VIII já contemplam o intervalo de 2 (dois) Dias Úteis retro mencionado, sendo os valores de pagamento os apurados na Data de Aniversário do mês de cada pagamento.

4.1.15. Registro para Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação no mercado secundário no MDA e no CETIP 21, respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, com intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 476.

4.1.16. Destinação de Recursos: Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão na forma da Cláusula 2.3 do Contrato de Cessão.

4.1.17. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, seus respectivos acessórios, sobre a Garantia e sobre a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

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

4.2 Pagamentos: Os pagamentos dos Créditos Imobiliários serão depositados diretamente na Conta do Patrimônio Separado.

4.3 Classificação de Risco: A Emissão dos CRI foi submetida à apreciação da Agência de Classificação de Risco. A classificação de risco da Emissão deverá existir durante os dois primeiros anos do CRI, devendo tal classificação ser atualizada no final do primeiro ano a contar da Data de Emissão. Caso a classificação de risco da Devedora seja rebaixada em dois ou mais *notches* até a data de vencimento dos CRI, a Emissão deverá voltar a ter classificação de risco anualmente até o seu vencimento. A

Emissora será responsável pela atualização da classificação de risco da Emissão, às custas da Cedente, conforme previsto na Cláusula 8.9 do Contrato de Cessão.

4.4 Garantias: Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituída pela Cedente a Alienação Fiduciária de Imóvel.

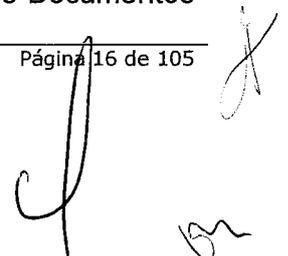
4.4.1. Conforme previsto no Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, é de conhecimento da Securitizadora e dos Titulares de CRI a intenção da Cedente de promover o desmembramento/remembramento das matrículas do Imóvel para individualização da matrícula correspondente à área do Empreendimento ("Matrícula Individualizada"). Por esta razão, após a abertura da Matrícula Individualizada, a Cedente e a Securitizadora concordaram que a Alienação Fiduciária de Imóvel deverá ser transferida para tal matrícula, mantendo-se as áreas relativas às demais matrículas livres e desembaraçadas de tal gravame, observado o disposto abaixo.

4.4.1.1. A abertura da Matrícula Individualizada, incluindo todos os procedimentos de desmembramento/remembramento das matrículas do Imóvel necessários para tanto dependerá da entrega pela Cedente à Emissora de laudo de avaliação elaborado por qualquer uma das empresas especializadas listadas na Cláusula 4.1.1(d) do Contrato de Cessão em data não inferior a 6 (seis) meses de sua apresentação, indicando que o valor de mercado atribuído à área correspondente à Matrícula Individualizada é, no mínimo, igual ao saldo devedor dos CRI atualizado monetariamente e acrescido dos Juros, até a data de apresentação do laudo em questão.

4.4.1.2. Os procedimentos acima previstos independarão da aprovação prévia dos Titulares dos CRI, que desde já declaram seu conhecimento e concordância com o disposto nesta Cláusula 4.4.1 e seguintes.

4.5. Opção de Adimplemento: Após o pagamento do Valor da Cessão, caso a Devedora deixe de pagar os aluguéis devidos nos termos do Contrato de Locação, a Cedente terá a faculdade, mas não a obrigação, de adimplir a obrigação relativa aos Créditos Imobiliários relacionados com os aluguéis eventualmente não pagos pela Devedora ("Opção de Adimplemento"), observado o disposto abaixo.

4.5.1. A Opção de Adimplemento poderá ser exercida pela Cedente a qualquer momento, durante a vigência deste Contrato de Cessão, desde que não haja: (i) a rescisão do Contrato de Locação; (ii) a rescisão, resolução ou qualquer outra forma de término dos Documentos da Operação, incluindo também no caso de vencimento antecipado de quaisquer obrigações estabelecidas nos Documentos



da Operação, e (iii) dissolução, falência ou recuperação judicial ou extrajudicial da Devedora.

4.5.2. A Cedente poderá exercer a Opção de Adimplemento (i) caso por qualquer motivo esteja ciente de que a Devedora não irá realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários na data em que os Créditos Imobiliários devem ser pagos, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado do montante correspondente aos Créditos Imobiliários não pagos; ou (ii) a cada inadimplemento da Devedora, mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado, no Dia Útil seguinte à data em que os Créditos Imobiliários inadimplidos deveriam ter sido pagos aos Titulares de CRI, do montante correspondente aos Créditos Imobiliários vencidos e não pagos, acrescido dos demais encargos, multas e demais acessórios eventualmente devidos nos termos do Contrato de Locação ("Valor da Opção").

4.5.3. Uma vez exercida a Opção de Adimplemento e enquanto a Securitizadora estiver recebendo o Valor da Opção, não poderá a Securitizadora, em hipótese alguma, excluir a Alienação Fiduciária de Imóvel, bem como não restará configurada a Recompra Compulsória, observado que tal vedação não será aplicável se for verificado o inadimplemento de qualquer das demais Obrigações Garantidas.

4.5.4. Exercida a Opção de Adimplemento, a Cedente, ao efetuar o pagamento do Valor da Opção, sub-roga-se, automaticamente, nos direitos da Securitizadora de receber os Créditos Imobiliários inadimplidos pela Devedora e pagos pela Cedente, por meio da Opção de Adimplemento, passando a ser exclusiva titular de todo e qualquer valor relativo aos Créditos Imobiliários inadimplidos que venha a ser cobrado da Devedora.

4.6. Fundo de Despesas: Nos termos da Cláusula 8.9 e seguintes do Contrato de Cessão, será constituído um fundo de despesas na Conta do Patrimônio Separado para fazer frente ao pagamento das Despesas (conforme definidas na Cláusula Quatorze abaixo) ("Fundo de Despesas"). Para fins de constituição do Fundo de Despesas, na data de pagamento do Valor da Cessão, a Securitizadora reterá na Conta do Patrimônio Separado o montante de R\$1.310.000,00 (um milhão, trezentos e dez mil reais).

4.6.1. Os recursos do Fundo de Despesas poderão ser aplicados, pela Emissora, em (i) Fundos de Renda Fixa de baixo risco, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa, pós-fixados, emitidos pelo Tesouro Nacional ou pelo Banco Central do Brasil, administrados pelo Banco Liquidante; ou (ii) Certificados de Depósito Bancário

ou operações compromissadas de qualquer uma das seguintes instituições financeiras: **(a)** Itaú Unibanco S.A., **(b)** Banco Bradesco S.A., e/ou **(c)** Banco do Brasil S.A.; ou ainda **(iii)** em títulos públicos federais pós-fixados. As referidas aplicações e os respectivos controles serão realizados, exclusivamente, pela Securitizadora.

4.6.2. A partir da data de subscrição e integralização dos CRI, sempre que os recursos depositados no Fundo de Despesas representarem valor inferior a R\$100.000,00 (cem mil reais) ("Valor Mínimo do Fundo de Despesas"), a Cedente comprometeu-se no Contrato de Cessão a complementar com o montante necessário para que os recursos existentes no Fundo de Despesas após a recomposição sejam de, no mínimo, R\$200.000,00 (duzentos mil reais) no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar de notificação da Emissora nesse sentido, mediante depósito de recursos imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado. O referido Valor Mínimo do Fundo de Despesas será verificado diariamente e exclusivamente, pela Securitizadora.

4.6.3. Caso, quando da liquidação dos CRI, e após a quitação de todas as Despesas incorridas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Despesas, a Securitizadora deverá transferir o montante excedente para a Conta de Livre Movimentação, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da liquidação dos CRI.

CLÁUSULA QUINTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI

5.1. Amortização Extraordinária: Os CRI serão amortizados extraordinariamente ou resgatados antecipadamente de forma integral caso a Cedente exerça a Opção de Recompra prevista na Cláusula 4.2 do Contrato de Cessão, mediante o pagamento do respectivo Valor da Opção de Recompra.

5.1.1. Nos casos previstos na Cláusula 5.1 acima, a Emissora deverá utilizar os recursos decorrentes da Opção de Recompra para amortização extraordinária dos CRI, até o 2º (segundo) Dia Útil seguinte ao do recebimento de tais recursos na Conta do Patrimônio Separado, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula Décima abaixo.

5.1.2. Os pagamentos a que se refere a Cláusula 5.1.1 acima serão efetuados sob a ciência do Agente Fiduciário. A operacionalização da amortização extraordinária e/ou do resgate antecipado do CRI através da CETIP será realizada com anuência do Agente Fiduciário.

5.2. Vencimento Antecipado: A Emissora, o Agente Fiduciário e/ou qualquer terceiro que venha a sucedê-los como administrador do Patrimônio Separado vinculado à emissão dos CRI, ou os Titulares de CRI, na sua ausência, deverão declarar antecipadamente vencidos os CRI e imediatamente exigíveis todas as obrigações constantes deste Termo de Securitização, nas seguintes hipóteses (cada uma, um "Evento de Vencimento Antecipado dos CRI"):

- (i) rescisão do Contrato de Locação com o pagamento integral pela Devedora da Indenização prevista na Cláusula 17.1 do Contrato de Locação;
- (ii) ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória Automática, nos termos da alínea (i) da Cláusula 5.2.2 abaixo;
- (iii) ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática, nos termos da Cláusula 5.2.3 abaixo; ou
- (iv) ocorrência dos Eventos de Multa Indenizatória, nos termos da alínea (ii) da Cláusula 5.2.2 abaixo.

5.2.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos nas Cláusulas 5.1 e 5.2 acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas.

5.2.2. Vencimento Antecipado Automático: Ocorrerá o vencimento antecipado automático dos CRI, devendo os CRI serem resgatados antecipadamente pelo (i) Valor de Recompra Compulsória nos termos da Cláusula 4.1.2 do Contrato de Cessão, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência dos Eventos de Recompra Compulsória Automática, ou, (ii) valor da Multa Indenizatória nos termos da Cláusula 4.3.1 do Contrato de Cessão, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência dos Eventos de Multa Indenizatória nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão.

5.2.3. Vencimento Antecipado Não-Automático: Na ocorrência de quaisquer Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática, conforme previsto na Cláusula 4.1.2 do Contrato de Cessão, a Securitizadora convocará, em até 2 (dois) Dias Úteis da data em que tomar ciência da ocorrência do referido evento, uma Assembleia de Titulares de CRI, que deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias contados da data de convocação, para que seja deliberada por Titulares de CRI, que representem pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais

um dos CRI em Circulação, a não declaração do vencimento antecipado dos CRI, em qualquer convocação, caso contrário independentemente do motivo (falta de quórum de instalação ou falta de quórum de aprovação), deverá ser declarado o vencimento antecipado dos CRI, devendo ser pago o Valor de Recompra Compulsória nos termos da Cláusula 4.1.3 do Contrato de Cessão.

5.2.4. Excussão da Garantia: Caso seja declarado o vencimento antecipado dos CRI, a Emissora e/ou o Agente Fiduciário deverão tomar as medidas deliberadas pelos Titulares de CRI, que poderão incluir, mas não se limitarão, à excussão da Garantia, caso aplicável, para fins de pagamento do saldo devedor dos CRI, em Circulação, atualizado monetariamente e acrescido da Atualização Monetária, Juros e multas, previstos neste Termo de Securitização, devidos até a data do efetivo pagamento. A excussão da Garantia poderá ser realizada no todo ou em parte, em procedimento único ou em procedimentos simultâneos ou sucessivos, conforme procedimentos e ordem de excussão definida por Titulares de CRI representando no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação, em Assembleia de Titulares de CRI convocada especialmente para este fim, nos termos deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA - DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Os CRI serão depositados para distribuição primária e negociação secundária na CETIP, conforme previsto na Cláusula 4.1.15. acima, sendo a distribuição realizada com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM n.º 476.

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

6.2.1. A Oferta Pública Restrita é destinada apenas a Investidores que atendam às características de investidor profissional, nos termos da Instrução CVM n.º 554, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor ("Instrução CVM n.º 554"), a saber: (a) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, (b) companhias seguradoras e sociedades de capitalização, (c) entidades abertas e fechadas de previdência complementar, (d) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional mediante termo próprio, (e) fundos de investimento, (f) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM, (g) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e

consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus próprios recursos, e (h) investidores não residentes ("Investidores Profissionais").

6.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM n.º 476, os CRI da Oferta Pública Restrita serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

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

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

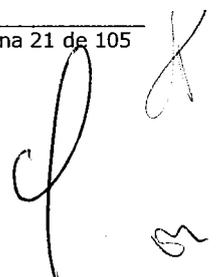
II – os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM n.º 476.

6.3. A Oferta Pública Restrita será iniciada quando da primeira procura a potenciais investidores profissionais.

6.3.1. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM n.º 476, o início da Oferta Pública Restrita será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 7-A da Instrução CVM n.º 476.

6.4. A Oferta Pública Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

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



6.4.2. A Oferta Pública Restrita será registrada pelos Coordenadores na ANBIMA exclusivamente para fins de informar a base de dados, conforme diretrizes específicas contidas na Deliberação nº 2, de 6 de outubro de 2014, conforme em vigor nesta data, expedidas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Oferta Restritas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", em vigor nesta data, exclusivamente para fins de compor a base de dados da ANBIMA.

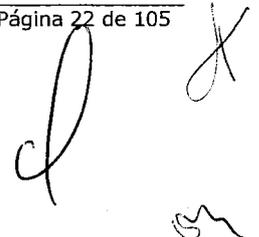
6.5. Os CRI da presente Emissão, ofertados nos termos da Oferta Pública Restrita, somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data de sua subscrição ou aquisição pelos Investidores.

6.5.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, conforme abaixo definidos, a menos que a Securitizadora tenha o registro de que trata o artigo 21 da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e a Instrução da CVM n.º 400/03.

6.5.2. Para fins deste Termo de Securitização, "Investidores Qualificados" significam os investidores que atendam às características de investidor qualificado nos termos da Instrução CVM 554, a saber: (a) Investidores Profissionais, (b) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado mediante termo próprio, (c) as pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificações aprovadas pela CVM como requisitos para o registro de agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários, em relação a seus recursos próprios; e (d) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.

6.6. Observada a Cláusula 6.5 acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM n.º 476.

6.7. Para fins de atender o que prevê o item 15 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, seguem como Anexos III, IV, e V ao presente Termo de Securitização, modelo das declarações a serem emitidas pelo Coordenador Líder, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.



6.8. Será admitida a distribuição parcial dos CRI, objeto de melhores esforços, desde que haja colocação de um montante mínimo total de CRI equivalente a R\$55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) ("Montante Mínimo"), sendo que os CRI que não forem colocadas no âmbito da Oferta Pública Restrita serão cancelados pela Emissora ("Distribuição Parcial").

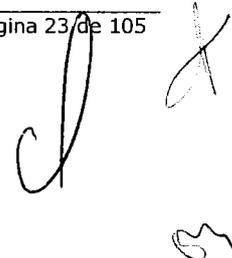
6.8.1. Os interessados em adquirir CRI no âmbito da Oferta Pública Restrita poderão condicionar sua adesão à Oferta Pública Restrita à distribuição (i) da totalidade dos CRI ofertados; ou (ii) considerando a Distribuição Parcial, de uma proporção ou quantidade mínima de CRI, não inferior ao Montante Mínimo, em observância ao disposto nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400").

6.8.2. Na hipótese de não colocação do Montante Mínimo, conforme o caso, os Investidores Profissionais que já tiverem subscrito e integralizado CRI no âmbito da Oferta Pública Restrita receberão da Emissora, através de resgate antecipado, os montantes utilizados na integralização de cada CRI, sem acréscimo de remuneração e/ou correção monetária, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado do término da colocação dos CRI, deduzidos dos encargos e tributos devidos, não sendo devida, nessas hipóteses, qualquer remuneração ou atualização pela Emissora aos referidos Investidores Profissionais.

6.8.3. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores Profissionais, conforme previsto na Cláusula 6.8.2 acima, os mesmos deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos boletins de subscrição dos CRI cujos valores tenham sido restituídos.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

7.1. Os CRI serão subscritos e integralizados na forma da Cláusula 7.1.1. abaixo, sendo admitido, inclusive, ágio ou deságio no momento da subscrição. O preço de integralização será correspondente ao valor nominal unitário dos CRI na Data de Emissão, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros, conforme Cláusula 4.1.10 acima, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período.



7.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data de subscrição, pelo Preço de Integralização, conforme previsto neste Termo.

7.2. A integralização dos CRI será realizada via CETIP.

CLÁUSULA OITAVA – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

8.1. Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei n.º 9.514, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, sobre a CCI, a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização.

8.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931.

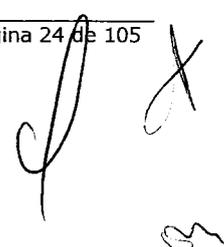
8.2. Os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos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

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

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

CLÁUSULA NONA – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e



elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei n.º 9.514.

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

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

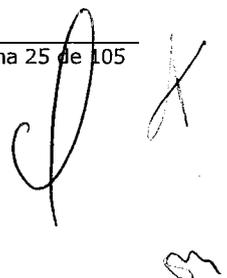
- (a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante, cabendo à Instituição Custodiante a guarda e conservação de 1 (uma) via original da Escritura de Emissão de CCI; e
- (b) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora nos termos da Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão.

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

- (a) controlar a evolução das obrigações de responsabilidade da Devedora, observadas as condições estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI;
- (b) emitir os termos de liberação da Garantia, com a ciência do Agente Fiduciário, quando encerrados os compromissos contratuais ou cumpridas as condições estabelecidas nos Documentos da Operação; e
- (c) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos.

9.4. A totalidade do patrimônio da Emissora responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do referido Patrimônio Separado.

9.5. Os valores recebidos em virtude do pagamento dos Créditos Imobiliários deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

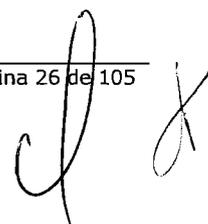


- (a) Despesas do Patrimônio Separado, caso não sejam arcados através do Fundo de Despesas ou diretamente pela Cedente com recursos que não sejam do Patrimônio Separado;
- (b) Atualização Monetária e Juros dos CRI;
- (c) Amortização de Principal dos CRI; e
- (d) Recomposição do Fundo de Despesas.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais Titulares de CRI, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora e pela Cedente conforme estipulado no Contrato de Locação e/ou no Contrato de Cessão;
- (e) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo, não sanada em até 10 (dez) dias contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário; e



(f) não substituição do Agente Fiduciário nos prazos e eventos aqui previstos, sendo que, nessa hipótese não haverá a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, e sim a imediata obrigação da Emissora de convocar Assembleia Geral para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado.

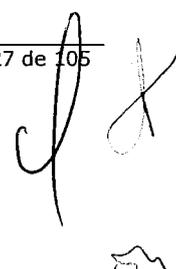
10.1.1. A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos acima, comunicar imediatamente o Agente Fiduciário.

10.2. Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia de Titulares de CRI para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital de convocação.

10.3. Na Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 10.2. acima, os Titulares de CRI deverão deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser nomeado o liquidante e determinadas as formas de liquidação; ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário ou a nomeação de outra instituição administradora, fixando-se, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como a remuneração da instituição administradora nomeada.

10.3.1 A deliberação pela não declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

10.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários e da Garantia integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), na qualidade de representante dos Titulares de CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos Titulares de CRI), conforme deliberação dos Titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários e a Garantia que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os

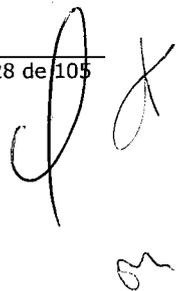


Titulares de CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários e eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

CLÁUSULA ONZE – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

11.1. A Emissora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários e será titular da Garantia, nos termos previstos nos Documentos da Operação;
- (v) os Créditos Imobiliários e a Garantia encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal, real, ou arbitral, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;
- (vi) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Devedora, a Cedente ou si própria em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;
- (vii) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (viii) este Termo constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.



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

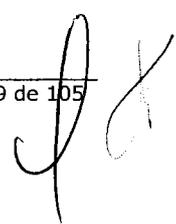
11.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Investidores, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade,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

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

11.4.1. A Emissora informará imediatamente ao Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar, na qualidade de credora, em relação ao exercício ou não de qualquer direito ou prerrogativa prevista no Contrato de Locação, bem como se obriga a acatar a orientação de voto exarada pelos Titulares de CRI na Assembleia de Titulares de CRI de que trata a Cláusula Treze deste Termo.

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

- (i) preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei das Sociedades por Ações, e com as regras emitidas pela CVM;
- (ii) submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;
- (iii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;



- (iv) manter os documentos mencionados no inciso (iii) acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
- (v) observar as disposições da Instrução CVM n.º 358, no tocante a dever de sigilo e vedações à negociação;
- (vi) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido pelo artigo 2º da Instrução CVM n.º 358, comunicando imediatamente ao coordenador Líder da Oferta Pública Restrita; e
- (vii) fornecer as informações solicitadas pela CVM.

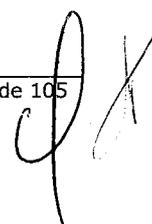
11.6. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme em vigor ("Instrução CVM n.º 28"), que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora na mesma data do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

11.6.1. O Agente Fiduciário, por sua vez, obriga-se a disponibilizar para a Emissora, com no mínimo 5 (cinco) dias de antecedência da data prevista para envio, o relatório anual final previsto na Cláusula 11.6 acima, desde que a Emissora tenha disponibilizado todas as informações previstas na Cláusula 11.6 acima.

11.7. Sem prejuízo das demais obrigações da Emissora previstas neste Termo de Securitização, a Emissora se obriga a enviar ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados de seu recebimento, cópia do laudo de avaliação mencionado na Cláusula 1.1.5 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel.

CLÁUSULA DOZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

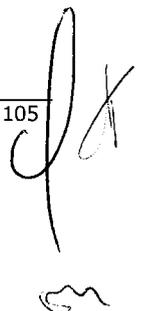


12.2 O Agente Fiduciário declara que:

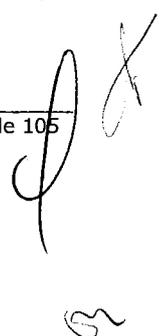
- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
- (ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações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

12.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

12.4. São obrigações do Agente Fiduciário:



- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;
- (ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e da Garantia vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;
- (iii) exercer, na ocorrência de qualquer Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, a administração do Patrimônio Separado;
- (iv) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula Décima;
- (v) proteger os direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;
- (vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (vii) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;
- (viii) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (ix) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (x) verificar a regularidade da constituição da Garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (xi) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares de CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (xii) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;



- (xiii) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado conforme previsto na Cláusula Quinze abaixo;
- (xiv) comparecer à Assembleia Geral de Titulares de CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xv) manter atualizados os contatos dos Titulares de CRI;
- (xvi) manter os Titulares de CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- (xvii) convocar Assembleia de Titulares de CRI no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo e na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;
- (xviii) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer; e
- (xix) disponibilizar diariamente aos Titulares de CRI o Valor Nominal Unitário de cada CRI, realizado pela Securitizadora, através da página do Agente Fiduciário na rede mundial de computadores.

12.5 O Agente Fiduciário receberá da Emissora, mediante utilização do Fundo de Despesa, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, durante o período de vigência dos CRI, parcelas anuais no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais), atualizado anualmente pelo IPCA/IBGE, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculada *pro rata die*, se necessário, a ser pago no 5º (quinto) Dia Útil após a celebração do presente Termo e as demais parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes (ou no Dia Útil subsequente caso referida data não seja um Dia Útil).

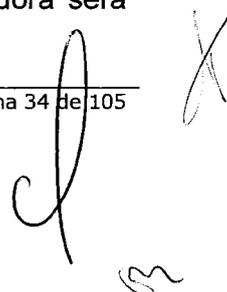
12.5.1. Caso a Emissora atrase o pagamento da remuneração prevista na Cláusula 12.5 acima, estará sujeita a multa moratória à taxa efetiva de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, incidente sobre o valor em atraso, bem como juros moratórios à taxa efetiva de 1% (um por cento) ao mês, incidentes sobre o valor em atraso, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento.

12.5.2. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI 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 judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer inadimplente em relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

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

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

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

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

12.7. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 20 (vinte) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia de Titulares de CRI vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

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

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

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

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

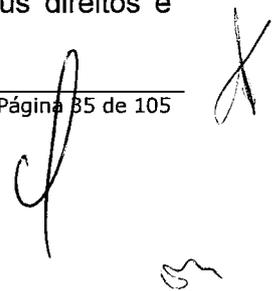
12.11. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo, somente serão válidos quando previamente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

CLÁUSULA TREZE - ASSEMBLEIA GERAL

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

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

13.3. Observado o disposto na Cláusula 13.2 acima, deverá ser convocada Assembleia de Titulares de CRI toda vez que a Emissora tiver que exercer ativamente, renunciar ou de qualquer outra forma se manifestar em relação aos seus direitos e



obrigações previstos nos Documentos da Operação, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá se manifestar.

13.3.1.

Documento da Operação (caso haja prazo para tal manifestação), desde que respeitados os 20 (vinte) dias de antecedência para convocação da referida assembleia em primeira convocação ou de 8 (oito) dias de antecedência para a segunda convocação.

13.3.2.

à Assembleia de Titulares de CRI, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe à Emissora sobre a orientação de voto definida, a Emissora permanecerá silente quanto ao exercício do direito em questão, sendo certo que o seu silêncio não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares de CRI, não podendo ser imputada à Emissora qualquer responsabilização decorrente de ausência de manifestação.

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

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

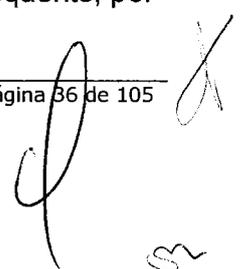
13.6. Cada CRI corresponderá a um voto nas Assembleias de Titulares de CRI, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares de CRI ou não.

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

13.8. O Agente Fiduciário comparecerá à Assembleia de Titulares de CRI e prestar aos Titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

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

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



13.11. As propostas de alterações e renúncias feitas pela Emissora relativas (i) às Datas de Pagamento dos Juros e da Amortização de Principal dos CRI; (ii) à Atualização Monetária, aos Juros e à Amortização de Principal dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) ao Contrato de Locação que possam impactar negativamente os direitos dos Titulares de CRI; (vi) à Garantia que possam comprometer sua suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez ou, de qualquer outra forma, impactar negativamente os direitos dos Titulares de CRI; (vii) aos Eventos de Recompra Compulsória, à Opção de Recompra e aos Eventos de Multa Indenizatória; e/ou (viii) quóruns de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.12. As Assembleias de Titulares de CRI serão realizadas no prazo de 20 (vinte) dias a contar da data de publicação do edital de primeira convocação ou no prazo de 8 (oito) dias a contar da data de publicação do edital de segunda convocação.

13.13. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos Investidores a que comparecerem todos os Investidores, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

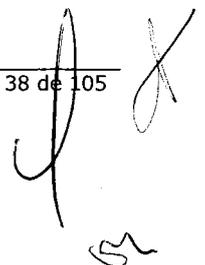
CLÁUSULA QUATORZE - DESPESAS DA EMISSÃO

14.1 Serão de responsabilidade:

a) do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a gestão, cobrança, realização e administração do Patrimônio Separado, outras despesas indispensáveis à administração dos Créditos Imobiliários, exclusivamente na hipótese de liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
- (ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários, das CCI e da Garantia integrantes do Patrimônio Separado;

- (iii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;
 - (iv) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado e que possam afetar adversamente o cumprimento, pela Emissora, de suas obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
 - (v) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
 - (vi) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI; e
 - (vii) honorários do Agente Fiduciário.
- b) da Securitizadora: as despesas com o Escriturador e com o Banco Liquidante, bem como as despesas com a abertura e manutenção da Conta do Patrimônio Separado.
- c) da Securitizadora, mediante a utilização de recursos existentes no Fundo de Despesas ("Despesas"):
- (i) honorários e demais verbas e despesas devidos aos prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral de Titulares de CRI, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;
 - (ii) despesas incorridas com/para a realização de diligências perante a CVM, CETIP, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos, conforme o caso;
 - (v) despesas incorridas com/para a realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;
 - (vi) despesas previstas na Cláusula 8.9 do Contrato de Cessão;
 - (vii) despesas com a Agência de Classificação de Risco; e



- (vii) remuneração do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição.

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

CLÁUSULA QUINZE – PUBLICIDADE

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

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

CLÁUSULA DEZESSEIS - REGISTRO DO TERMO

16.1 O Termo será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei n.º 10.931, nos termos da declaração constante do Anexo VI deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZESSETE - NOTIFICAÇÕES

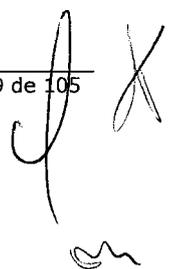
17.1 As comunicações a serem enviadas por qualquer das partes conforme disposições deste Termo deverão ser encaminhadas para os endereços constantes abaixo, ou para outros que as partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Se para a Emissora:

TRX SECURITIZADORA S.A.

At.: Luiz Augusto Faria do Amaral / Eduardo Menge
Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, conjunto 311, 31º andar, Parte B, Pinheiros
CEP 05425-070 São Paulo, SP
Tel.: (11) 4872-2600
E-mail: ri@trxsecuritizadora.com.br

Se para o Agente Fiduciário:



SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

At.: Carlos Alberto Bacha / Rinaldo Rabello Ferreira / Matheus Gomes Faria

Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar

Rio de Janeiro, RJ, CEP 20050-005

Tel.: (21) 2507-1949

Fax: (21) 3554-4635

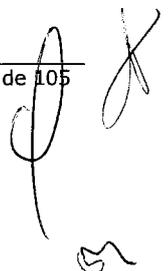
E-mail: carlos.bacha@simplificpavarini.com.br / rinaldo@simplificpavarini.com.br / matheus@simplificpavarini.com.br / fiduciario@simplificpavarini.com.br

17.1.1. Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante "Aviso de Recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fac-símile, via e-mail ou outro meio de transmissão eletrônica.

17.1.2. Para os fins da Cláusula 17.1.1 acima, será considerada válida a confirmação do recebimento via e-mail caso o destinatário da comunicação responda o e-mail enviado e em tal resposta constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

17.1.3. As comunicações enviadas nas formas previstas neste Termo serão consideradas plenamente eficazes se entregues a empregado, preposto ou representante das Partes.

CLÁUSULA DEZOITO – RISCOS



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

CLÁUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES GERAIS

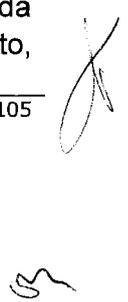
19.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações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

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

19.3. Todas as alterações do presente Termo somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos Titulares de CRI, por meio de uma ata de assembleia de titulares de CRI, com autorização expressa e sem ressalvas ou condicionantes acerca das alterações propostas a este Termo; e (ii) pela Emissora.

19.3.1. Adicionalmente, as partes concordam que este Termo poderá ser alterado, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) quando verificado erro de digitação, e (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora, do Agente Fiduciário, da Cedente ou da Devedora, tais como alteração na razão social, endereço, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI, e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI.

19.4. Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento,



comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

19.5. O Agente Fiduciário responde perante os Titulares de CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções.

CLÁUSULA VINTE - ARBITRAGEM

20.1. Todas as questões relativas à interpretação e ao descumprimento das obrigações previstas neste Termo serão submetidas à arbitragem, de acordo com as regras de arbitragem para decisão definitiva da Câmara de Comércio Brasil-Canadá - Centro de Arbitragem e Mediação ("Tribunal Arbitral"), em procedimento a ser administrado pela câmara eleita.

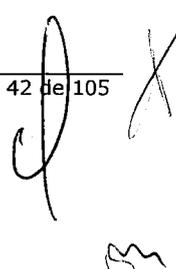
20.1.1. A sentença arbitral a ser prolatada pelo Tribunal Arbitral poderá ser levada a qualquer tribunal competente para determinar a sua execução.

20.1.2. A sentença arbitral será proferida em até 60 (sessenta) dias contados do fim do prazo para a apresentação das razões finais pelas Partes, prorrogáveis por mais 60 (sessenta) dias a critério do Tribunal Arbitral.

20.1.3. Caso as regras procedimentais do Tribunal Arbitral sejam silentes acerca de qualquer aspecto procedimental, tais regras serão suplementadas pelas disposições da Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996.

20.1.4. Se qualquer uma das Partes se recusar a firmar o termo arbitral, poderá a Parte interessada requerer ao órgão competente do Poder Judiciário a citação da outra Parte para comparecer em juízo a fim de lavrar tal compromisso, designando o juiz audiência especial para esse fim. Poderá, ainda, ser dado prosseguimento ao procedimento arbitral, mesmo com a recusa da assinatura do termo arbitral, caso assim disponha as normas do regulamento do Tribunal Arbitral.

20.1.5. Caso o valor total da demanda não exceda R\$100.000,00 (cem mil reais), a arbitragem será conduzida por um único árbitro nomeado de comum acordo pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, conforme decisão dos Titulares de CRI, no prazo de 7 (sete) dias da notificação do Tribunal Arbitral. Caso a Emissora e/ou o Agente Fiduciário não nomeiem o árbitro dentro do prazo acima estabelecido, a nomeação caberá ao Presidente do Tribunal Arbitral.



20.1.6. Caso o valor total da demanda exceda R\$100.000,00 (cem mil reais) ou não seja passível de determinação no momento da instauração da arbitragem, o Tribunal Arbitral será formado por 3 (três) árbitros, sendo um nomeado pela Emissora, o outro pelo Agente Fiduciário (conforme decisão dos Titulares de CRI) e o terceiro pelos dois árbitros indicados pelas Partes.

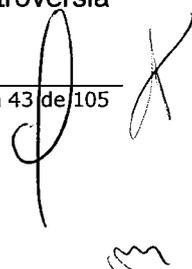
20.1.7. Na hipótese dos árbitros indicados não chegarem a um consenso quanto ao terceiro árbitro no prazo de 10 (dez) dias contados da data da nomeação do segundo árbitro, o terceiro árbitro será indicado pelo Presidente do Tribunal Arbitral, no prazo máximo de 10 (dez) dias da data em que se verificar o impasse.

20.1.8. A arbitragem será realizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, em português, será de direito e não de equidade, e o procedimento, assim como os documentos e as informações levados à arbitragem, estarão sujeitos ao sigilo. A sentença arbitral será considerada final e definitiva, obrigando as Partes, as quais renunciam expressamente a qualquer recurso.

20.1.9. A Parte vencida na arbitragem arcará com todas as despesas do juízo arbitral, assim como com os honorários sucumbenciais que venham a ser definidos pelo juízo arbitral.

20.2. As Partes poderão, antes da remessa dos autos ao Tribunal Arbitral, em circunstâncias apropriadas, requerer à autoridade judicial competente que ordene as medidas cautelares ou provisórias pertinentes. O requerimento feito por uma das Partes a uma autoridade judicial para obter tais medidas, ou a execução de medidas similares ordenadas por um Tribunal Arbitral, não será considerado como infração ou renúncia à convenção de arbitragem e não comprometerá a competência do Tribunal Arbitral a este título, inclusive para rever a medida judicial. Estando já instituída a arbitragem, a medida cautelar ou de urgência será requerida diretamente aos árbitros. Na existência de título executivo extrajudicial, as Partes poderão ingressar diretamente com a execução no juízo estatal. O foro de São Paulo, Capital, fica por este ato eleito para resolver questão que não seja passível de solução arbitral, nos termos da legislação de arbitragem, para a análise de medidas de caráter urgente nos limites de quanto acima expresso, para a execução de título extrajudicial e para a execução do laudo arbitral, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

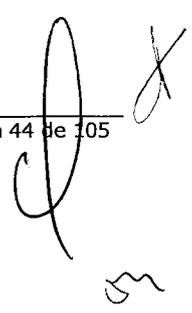
20.3. As Partes não divulgarão o procedimento arbitral ou seu objeto, mantendo confidenciais todas as informações direta ou indiretamente relacionadas à controvérsia



submetida à arbitragem, exceto se tal revelação for necessária de acordo com qualquer lei ou imposição judicial.

20.4. Ao adquirir qualquer quantidade de CRI, os titulares de CRI aderem, sem restrição, a esta Cláusula e à forma de solução de disputas através de arbitragem, conforme aqui disposto.

* * * * *

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

[Página de Assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da TRX Securitizadora S.A., celebrado em 15 de setembro de 2016]

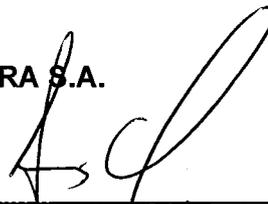
O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor, forma e validade, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 15 de setembro de 2016.

TRX SECURITIZADORA S.A.



Nome: ORLANDO MENDES
Cargo: AVALIADOR



Nome: Luiz Augusto S. dos Anjos
Cargo: Diretor

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.



Nome: DINANDO RABELLO FERREIRA
Cargo: PROCURADOR

Testemunhas:



Nome: Priscila Santos Souza
Doc. Id.: RG. 34.572.024-6
CPF: CPF. 356.500.478-98



Nome: Mariana Scarabelli dos Santos Cardoso
Doc. Id.: RG 29.260.077-X SSP/SP
CPF: CPF/MF 322.170.858-08

ANEXO I

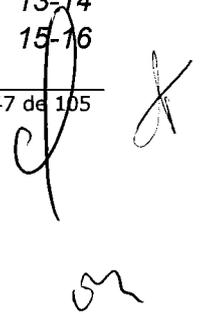
Descrição do Imóvel

Imóvel objeto da Matrícula n.º 724 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes, SP: "TERRENO situado na Avenida Rotary, no lugar denominado Patusco, em zona urbana, nesta cidade e comarca de Embu, que assim se descreve: começa no marco "A", cravado junto ao alinhamento predial da Avenida Rotary, lado esquerdo no sentido de quem do bairro se dirige ao centro da cidade de Embu, com a propriedade de Aparecida Ivone Munhoz Galbetti, daí segue em curva à direita com desenvolvimento de 15,17m, raio de 490,00m e ângulo central de 26°11'15" até o marco denominado "E", daí com rumo de 59°38'53"SE na distância de 414,49m, até encontrar o marco denominado "D", daí em curva à esquerda, pelo desenvolvimento de 34,08m, raio de 240,00m, ângulo central de 30°42'27", até encontrar o marco 04, cravado junto ao alinhamento predial da Avenida Rotary, lado esquerdo sentido bairro centro da cidade de Embu, e a propriedade de Halley Ramos de Freiras, sendo que do marco A até o marco 04 confronta com o leito da Avenida Rotary, daí segue com rumo de 72°02'29"SW e na distância de 76,55m até o marco 05, daí segue rumo de 32°10'18"SW e na distância de 86,53m até o marco 06, daí com rumo de 58°35'08"SW e segue na distância de 44,46m até o marco 07, desse marco segue com rumo de 75°21'15"SW e na distância de 21,04m até o marco 08, desse marco segue com rumo 61°16'38"SW e na distância de 45,56m até o marco 09, desse marco segue com rumo de 50°34'10"SW e na distância de 38,88m, até o marco 10, daí com rumo de 57°26'58"SW e na distância de 49,67m até encontrar o marco 11, daí segue com rumo de 88°43'40"SW e na distância de 63,77m até o marco 12, desse marco segue com rumo de 85°09'31"SW, e na distância de 39,79m, até o marco 13, cravado junto à divisa da propriedade de Aparecida Ivone Munhoz Galbetti, confrontando desde o marco 04 até o marco 13 com propriedade de Halley Ramos de Freitas; desse marco 13, deflete à direita e segue com rumo de 01°00'00"NW na distância de 426,34m até o marco denominado "A", início desta descrição, cravado junto a lateral esquerda de Avenida Rotary, confrontando nessa extensão com a propriedade de Aparecida Ivone Munhoz Galbetti, fechando assim o polígono o qual encerra a área superficial de 94,383,46m²."

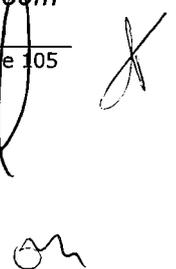
Imóvel objeto da Matrícula n.º 5.182 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes, SP: "TERRENO situado na Avenida Rotary, no bairro de Caetés ou Embu Mirim, no lugar denominado Patusco, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, que assim se descreve: começa no marco B, cravado junto ao alinhamento predial da Avenida Rotary, lado esquerdo sentido bairro cento; do marco B segue no rumo de 01°00'00"SE na

distância de 426,34m até encontrar o marco 02, confrontando do marco B ao marco 02 com propriedade da Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S/A. (matrícula nº 724); daí deflete à direita e segue com rumo $43^{\circ}45'32''$ SW na distância de 167,54m até encontrar o marco 03; daí deflete à esquerda e segue com rumo de $18^{\circ}34'27''$ SW na distância de 57,94m até o marco A16, confrontando do marco 02 ao marco 16 com propriedade da Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S/A. (matrícula nº 5.185); daí deflete à direita e segue com as seguintes distâncias e rumos: distância de 44,46m e rumo de $SE14^{\circ}41'28''$ NW até o marco A15; distância de 25,58m e rumo de $SE71^{\circ}43'45''$ NW até o marco A14; distância de 50,29m e rumo de $SE13^{\circ}16'01''$ NW até o marco A13; distância de 42,76m e rumo de $SW35^{\circ}45'22''$ NE até o marco A12; distância de 38,84m e rumo de $SE10^{\circ}18'58''$ NW até o marco A11; distância de 43,98m e rumo de $SE54^{\circ}39'09''$ NW até o marco A10; distância de 33,08m e rumo de $SE07^{\circ}30'57''$ NW até o marco A9; distância de 86,18m e rumo de $SE05^{\circ}16'03''$ NW até o marco A8; distância de 87,55m e rumo de $SW42^{\circ}19'17''$ NE até o marco A7; distância de 77,85m e rumo de $SW00^{\circ}35'36''$ NE até o marco A6; distância de 123,88m e rumo de $SE25^{\circ}00'31''$ NW até o marco A5; distância de 15,40m e rumo de $SE09^{\circ}45'52''$ NW até o marco A4; distância de 62,73m e rumo de $SW03^{\circ}04'33''$ NE até o marco A3; distância de 70,33m e rumo de $NW76^{\circ}55'49''$ SE até o marco A2; distância de 61,80m e rumo de $NW79^{\circ}52'48''$ SE até o marco A1; distância de 4,85m e rumo de $SW19^{\circ}55'56''$ NE até o ponto, confrontando do ponto A16 ao ponto com a propriedade de Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S/A. (matrícula nº 5.183); daí segue em curva à direita com desenvolvimento de 70,85m, raio de 490,00m e ângulo central de $26^{\circ}11'15''$ até encontrar o marco denominado de B, início desta descrição, confrontando desde o ponto até o marco B com a Avenida Rotary, encerrando a área de 102.574,09m²."

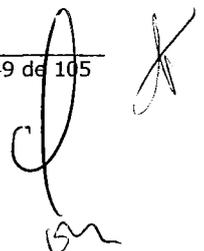
Imóvel objeto da Matrícula n.º 5.185 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes, SP: "TERRENO situado na Avenida Rotary, no bairro de Caetés ou Embu Mirim, antigo M'Boi Mirim, em zona urbana, neste município e comarca de Embu das Artes, dentro dos seguintes azimutes e distâncias: inicia na estaca denominada "0" de coordenadas UTM N=7.383.494,3944 e E=314.093.6056, situada na lateral da Avenida Rotary, distante 915,53m da Estrada das Veredas, lado direito de quem desta se dirige para o terreno pela Avenida Rotary, daí segue margeando esta avenida no $Az111^{\circ}19'26''$ e 12,221m até a estaca 01, deflete à direita e segue em diversas retas nos seguintes azimutes e distâncias: 01-02 $Az199^{\circ}49'09''$ e 9,331m; estaca 02-03 $Az159^{\circ}45'13''$ e 50,00m; estaca 03-04 $Az159^{\circ}02'32''$ e 15,00m; estaca 04-05 $Az166^{\circ}19'52''$ e 20,541m; estaca 05-06 $Az162^{\circ}38'16''$ e 10,085m; estaca 06-07 $Az162^{\circ}38'16''$ e 10,085m; estaca 07-08 $Az162^{\circ}38'16''$ e 20,700m; estaca 08-09 $Az162^{\circ}38'16''$ e 27,623m; estaca 09-10 $Az166^{\circ}05'27''$ e 10,565m; estaca 10-11 $Az177^{\circ}03'22''$ e 40,840m; estaca 11-12 $Az184^{\circ}27'29''$ e 11,046m; estaca 12-13 $Az199^{\circ}32'05''$ e 13,872m; estaca 13-14 $Az199^{\circ}32'05''$ e 27,983m; estaca 14-15 $Az206^{\circ}05'44''$ e 13,000m; estaca 15-16



Az197°36'43" e 13,00m; estaca 16-17 Az200°40'46" e 12,940m; estaca 17-18 Az204°34'28" e 23,818m; estaca 18-19 Az200°32'19" e 25,888m; estaca 19-20 Az200°28'02" e 20,800m; estaca 20-21 Az200°55'24" e 4,020m; estaca 21-22 Az217°10'32" e 20,019m; estaca 22-23 Az226°17'51" e 20,531m; estaca 23-24 Az206°32'46" e 19,975m; estaca 24-25 Az304°23'49" e 2,055m; estaca 25-26 Az245°22'00" e 5,250m; estaca 26-27 Az209°07'35" e 15,618m; estaca 27-28 Az223°43'00" e 20,380m; estaca 28-29 Az175°00'47" e 25,199m; estaca 29-30 Az214°10'56" e 26,743m; estaca 30-31 Az247°59'03" e 23,994m; estaca 31-32 Az230°59'11" e 21,466m; estaca 32-33 Az222°00'01" e 4,620m; estaca 33-34 Az222°00'01" e 25,428m; estaca 34-35 Az219°49'44" e 32,435m; estaca 35-36 Az222°32'45" e 50,342m; estaca 36-37 Az235°33'05" e 69,507m; estaca 37-até um ponto Az225°42'17" e 35,551m; confrontando da estaca 01 a 03 com o lote 67, propriedade de Nilson Oliveira Rosa, da estaca 03 a 05 com o lote 64 e 63, propriedade de Manoel Bezzera da Costa, da estaca 05 a 06 com parte do lote 62, propriedade de Benedito Aparecido Rodrigues, da estaca 06 a 07 com parte do lote 62, propriedade de Manoel Constantino dos Santos, da estaca 07 a 10 com lote 61 e 60, propriedade de Alexandre Kiritchenko, da estaca 10 a 11 com lote 59, propriedade de Diogo de Oliveira, da estaca 11 a 12 com parte do lote 58, propriedade de Agerval Alves Martins, da estaca 12 a 13 com parte do lote 58, propriedade de Luíza Santos, da estaca 13 a 14 com lote 57, propriedade de Antônio Caetano da Silva, da estaca 14 a 15 com o lote 56, propriedade de Edilson de Almeida Ferreira Lima, da estaca 15 a 16 com o lote 55, propriedade de Sérgio Paulo Rastine, da estaca 16 a 17 com lote 54, propriedade de Raimundo de Paiva Miranda, da estaca 17 a 18 com lote 53, propriedade de Jussara Silva Oliveira, da estaca 18 a 19 com o lote 52, propriedade de Adelson José Gomes, da estaca 19 a 20 com o lote 51, propriedade de Geraldo Luiz Delospital, da estaca 20 a 21 com a Viela do Loteamento Chácaras Maria Alice, da estaca 21 a 22 com o lote 50, propriedade de José Erivaldo Moreira da Costa, da estaca 22 a 23 com o lote 49, propriedade de Carmosina Ferreira do Carmo, da estaca 23 a 24 com o lote 48, propriedade de José Gaspar Dias da Cunha, da estaca 24 a 27 com o lote 47, propriedade de José Erivaldo Moreira da Costa, da estaca 27 a 28 com o lote 46, propriedade de Carlos Alberto Adão, da estaca 28 a 29 com o lote 45, propriedade de Gláucia Eloiza João, da estaca 29 a 30 com o lote 44, propriedade de Severino Bandeira de Moura, da estaca 30 a 31 com o lote 43, propriedade de Maria Valu Cardoso, da estaca 31 a 32 com o lote 42, propriedade de Paulo Alberto da Silva, da estaca 32 a 33, com a Viela do Loteamento Chácaras Maria Alice, da estaca 33 a 34 com o lote 41, propriedade de Antônio Garcia da Costa, da estaca 34 a 36 com o lote 40 e 39, propriedade de Israel José Barreto, sendo todos os lotes da Chácaras Maria Alice, da estaca 36 até um ponto com a propriedade de Pedro Alcântara Ferreira Netto, Edi Aparecida Ferreira Garcia e Maria Regina Ferreira; daí deflete à direita e segue com os seguintes azimutes e distâncias: Az311°29'44" e distância de 70,87m até um ponto; Az321°17'28" e distância de 121,80m até um ponto; Az321°17'28" e distância de 10,09m



até o ponto A16, confrontando nestes trechos com o imóvel de propriedade de Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S/A. (matrícula nº 5.186); daí deflete à direita e segue com os seguintes azimutes e distâncias: estaca A16-48 Az00°56'06" e 57,94m; estaca 48-49 Az26°07'11" e 167,540m, confrontando com a propriedade de Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S/A. (matrícula nº 5.182); estaca 49-50 Az77°12'08" e 39,790m; estaca 50-51 Az71°05'19" e 63,770m; estaca 51-52 Az39°48'37" e 49,670m; estaca 52-53 Az32°55'50" e 38,880m; estaca 53-54 Az47°38'18" e 45,560m; estaca 54-55 Az57°42'54" e 21,040m; estaca 55-56 Az40°56'48" e 44,460m; estaca 56-57 Az14°31'57" e 86,530m; estaca 57-0 Az54°24'09" e 76,550m, confrontando com a propriedade de Logbras Embu Empreendimentos Imobiliários S/A. (matrícula nº 724), sendo a estaca 0 o início da presente descrição, encerrando a área de 143.843,61m²."



ANEXO II

Descrição dos Termos da CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 15 de setembro de 2016		
SÉRIE	AB04	NÚMERO	XPAVAT	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA / CREDORA					
RAZÃO SOCIAL: LOGBRAS EMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/MF: 14.21.438/0001-57					
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, n.º 8.501, conjunto 311, 31º andar, parte B, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.					
CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50					
ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.					
3. DEVEDORA					
RAZÃO SOCIAL: AMBEV S.A.					
CNPJ/MF: 07.526.557/0001-00					
ENDEREÇO: Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 4º andar (parte), conjuntos 41 e 42, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo					
4. TÍTULO					
Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado entre a Emissora e a Devedora em 23 de janeiro de 2013, conforme alterado pelo (i) Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 23 de dezembro de 2014 (" <u>Primeiro Aditamento</u> "); (ii) Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 18 de março de 2015 (" <u>Segundo Aditamento</u> "); (iii) Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 3 de fevereiro de 2016 (" <u>Terceiro Aditamento</u> "); e (iv) Quarto Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 26 de agosto de 2016 (" <u>Quarto Aditamento</u> "), através do qual a Devedora encomendou a construção e contratou a posterior locação de um centro de distribuição direta a ser construído no imóvel identificado no item 6 abaixo pela Emissora ou por terceiros por ela contratados nos termos do Contrato de Locação para a instalação e operação pela Devedora, com área construída de aproximadamente 16.000m ² (dezesesseis mil metros quadrados) comprometendo-se a pagar à Emissora, em contraprestação, os Créditos Imobiliários (" <u>Contrato de Locação</u> ").					
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$103.448.383,20 (cento e três milhões,					

quatrocentos e quarenta e oito mil, trezentos e oitenta e três reais e vinte centavos) em 15 de setembro de 2016, correspondentes à totalidade do valor do aluguel previsto na Cláusula 1.1 do Segundo Aditamento ao Contrato de Locação, conforme fluxo previsto no Anexo A desta CCI, e demais direitos creditórios devidos pela Devedora à Emissora em virtude da locação do Empreendimento desde a Data de Conclusão da Obra até o dia 12 de agosto de 2031, nos termos do Contrato de Locação, sendo o primeiro pagamento devido em 14 de outubro de 2016 e o último em 14 de setembro de 2031, incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Locação, exceção feita aos valores pagos (i) a título de ocupação parcial do Empreendimento antes da Data de Conclusão da Obra, nos termos da Cláusula 3.8 do Contrato de Locação e da Cláusula 1.3.1(i) do Terceiro Aditamento; ou (ii) em virtude de eventual expansão do Empreendimento realizada nos termos da Cláusula 4.4, 4.5 e 4.6 do Contrato de Locação.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localizado na Cidade de Embu das Artes, Estado de São Paulo, na Avenida Rotary

COMPLEMENTO	N/A	CIDADE	Embu das Artes	UF	SP	CEP	06810-240
-------------	-----	--------	----------------	----	----	-----	-----------

CARTÓRIO	Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas da Comarca de Embu das Artes, SP						
----------	---	--	--	--	--	--	--

MATRÍCULAS	724, 5.182 e 5.185	TIPO	Comercial	IMÓVEL CONSTRUÍDO	Não
------------	--------------------	------	-----------	-------------------	-----

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO

7.1. PRAZO:	Entre 15 de setembro de 2016 e 14 de setembro de 2031.
-------------	--

7.2. VALOR TOTAL DA CCI:	R\$103.448.383,20 (cento e três milhões, quatrocentos e quarenta e oito mil, trezentos e oitenta e três reais e vinte centavos), conforme item 5 acima.
--------------------------	---

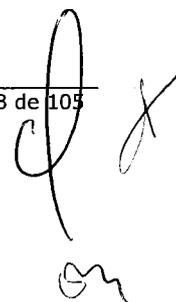
7.3. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO E VALOR DE CADA PARCELA DA CCI:	180 (cento e oitenta) parcelas mensais e sucessivas, devidas a partir de 14 de outubro de 2016 (inclusive), pagas sempre no dia 14 (quatorze) de cada mês ou no dia útil seguinte caso tal data não seja um dia útil, no valor de R\$574.713,24 (quinhentos e setenta e quatro mil, setecentos e treze reais e vinte e quatro centavos) cada uma, em 14 de outubro de 2016, conforme Anexo A deste
---	--

	instrumento, sendo que esse valor será reajustado conforme item 7.4 abaixo.
7.4. FORMA DE REAJUSTE:	Reajuste anual em 14 de outubro de cada ano, ou na menor periodicidade permitida em lei, calculado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, nos termos da Cláusula Décima do Contrato de Locação.
7.5. DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	14 de outubro de 2016.
7.6. DATA DE VENCIMENTO FINAL:	14 de setembro de 2031.
7.7. MULTA:	2% (dois por cento) sobre o valor total do pagamento em atraso.
7.8. JUROS DE MORA:	1% (um por cento) ao mês calculado <i>pro rata die</i> , além de correção monetária pelo IPCA/IBGE, também calculada <i>pro rata die</i> .
7.9. SEGUROS:	Seguro patrimonial a ser contratado pela Devedora, nomeando a Emissora como beneficiária, nos termos da Cláusula Décima Nona do Contrato de Locação.
7.10. INDENIZAÇÃO:	Nas hipóteses previstas no Contrato de Locação, em caso de rescisão do referido contrato pela Devedora, a mesma pagará ao titular dos Créditos Imobiliários o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do Contrato de Locação pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma lá ajustada, <i>pro rata die</i> , nos termos da Cláusula 17.1 do Contrato de Locação.
8. GARANTIAS	
Não existem garantias reais.	

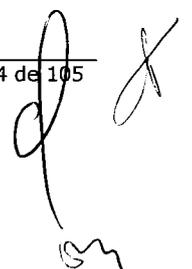
Anexo A

Tabela de Pagamentos

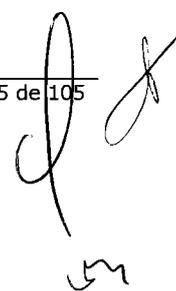
NÚMERO DA PARCELA	DATAS DE PAGAMENTO (com Dias Úteis)	VALOR DOS ALUGUÉIS (sem atualização monetária)
1	14-out-16	574,713.24
2	14-nov-16	574,713.24
3	14-dez-16	574,713.24
4	16-jan-17	574,713.24
5	14-fev-17	574,713.24
6	14-mar-17	574,713.24
7	17-abr-17	574,713.24
8	15-mai-17	574,713.24
9	14-jun-17	574,713.24
10	14-jul-17	574,713.24
11	14-ago-17	574,713.24
12	14-set-17	574,713.24
13	16-out-17	574,713.24
14	14-nov-17	574,713.24
15	14-dez-17	574,713.24
16	15-jan-18	574,713.24
17	14-fev-18	574,713.24
18	14-mar-18	574,713.24
19	16-abr-18	574,713.24
20	14-mai-18	574,713.24
21	14-jun-18	574,713.24
22	16-jul-18	574,713.24
23	14-ago-18	574,713.24
24	14-set-18	574,713.24
25	15-out-18	574,713.24
26	14-nov-18	574,713.24
27	14-dez-18	574,713.24
28	14-jan-19	574,713.24
29	14-fev-19	574,713.24
30	14-mar-19	574,713.24



31	15-abr-19	574,713.24
32	14-mai-19	574,713.24
33	14-jun-19	574,713.24
34	15-jul-19	574,713.24
35	14-ago-19	574,713.24
36	16-set-19	574,713.24
37	14-out-19	574,713.24
38	14-nov-19	574,713.24
39	16-dez-19	574,713.24
40	14-jan-20	574,713.24
41	14-fev-20	574,713.24
42	16-mar-20	574,713.24
43	14-abr-20	574,713.24
44	14-mai-20	574,713.24
45	15-jun-20	574,713.24
46	14-jul-20	574,713.24
47	14-ago-20	574,713.24
48	14-set-20	574,713.24
49	14-out-20	574,713.24
50	16-nov-20	574,713.24
51	14-dez-20	574,713.24
52	14-jan-21	574,713.24
53	17-fev-21	574,713.24
54	15-mar-21	574,713.24
55	14-abr-21	574,713.24
56	14-mai-21	574,713.24
57	14-jun-21	574,713.24
58	14-jul-21	574,713.24
59	16-ago-21	574,713.24
60	14-set-21	574,713.24
61	14-out-21	574,713.24
62	16-nov-21	574,713.24
63	14-dez-21	574,713.24
64	14-jan-22	574,713.24
65	14-fev-22	574,713.24
66	14-mar-22	574,713.24
67	14-abr-22	574,713.24
68	16-mai-22	574,713.24
69	14-jun-22	574,713.24
70	14-jul-22	574,713.24



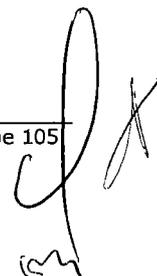
71	15-ago-22	574,713.24
72	14-set-22	574,713.24
73	14-out-22	574,713.24
74	14-nov-22	574,713.24
75	14-dez-22	574,713.24
76	16-jan-23	574,713.24
77	14-fev-23	574,713.24
78	14-mar-23	574,713.24
79	14-abr-23	574,713.24
80	15-mai-23	574,713.24
81	14-jun-23	574,713.24
82	14-jul-23	574,713.24
83	14-ago-23	574,713.24
84	14-set-23	574,713.24
85	16-out-23	574,713.24
86	14-nov-23	574,713.24
87	14-dez-23	574,713.24
88	15-jan-24	574,713.24
89	14-fev-24	574,713.24
90	14-mar-24	574,713.24
91	15-abr-24	574,713.24
92	14-mai-24	574,713.24
93	14-jun-24	574,713.24
94	15-jul-24	574,713.24
95	14-ago-24	574,713.24
96	16-set-24	574,713.24
97	14-out-24	574,713.24
98	14-nov-24	574,713.24
99	16-dez-24	574,713.24
100	14-jan-25	574,713.24
101	14-fev-25	574,713.24
102	14-mar-25	574,713.24
103	14-abr-25	574,713.24
104	14-mai-25	574,713.24
105	16-jun-25	574,713.24
106	14-jul-25	574,713.24
107	14-ago-25	574,713.24
108	15-set-25	574,713.24
109	14-out-25	574,713.24
110	14-nov-25	574,713.24



111	15-dez-25	574,713.24
112	14-jan-26	574,713.24
113	18-fev-26	574,713.24
114	16-mar-26	574,713.24
115	14-abr-26	574,713.24
116	14-mai-26	574,713.24
117	15-jun-26	574,713.24
118	14-jul-26	574,713.24
119	14-ago-26	574,713.24
120	14-set-26	574,713.24
121	14-out-26	574,713.24
122	16-nov-26	574,713.24
123	14-dez-26	574,713.24
124	14-jan-27	574,713.24
125	15-fev-27	574,713.24
126	15-mar-27	574,713.24
127	14-abr-27	574,713.24
128	14-mai-27	574,713.24
129	14-jun-27	574,713.24
130	14-jul-27	574,713.24
131	16-ago-27	574,713.24
132	14-set-27	574,713.24
133	14-out-27	574,713.24
134	16-nov-27	574,713.24
135	14-dez-27	574,713.24
136	14-jan-28	574,713.24
137	14-fev-28	574,713.24
138	14-mar-28	574,713.24
139	17-abr-28	574,713.24
140	15-mai-28	574,713.24
141	14-jun-28	574,713.24
142	14-jul-28	574,713.24
143	14-ago-28	574,713.24
144	14-set-28	574,713.24
145	16-out-28	574,713.24
146	14-nov-28	574,713.24
147	14-dez-28	574,713.24
148	15-jan-29	574,713.24
149	14-fev-29	574,713.24
150	14-mar-29	574,713.24

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

151	16-abr-29	574,713.24
152	14-mai-29	574,713.24
153	14-jun-29	574,713.24
154	16-jul-29	574,713.24
155	14-ago-29	574,713.24
156	14-set-29	574,713.24
157	15-out-29	574,713.24
158	14-nov-29	574,713.24
159	14-dez-29	574,713.24
160	14-jan-30	574,713.24
161	14-fev-30	574,713.24
162	14-mar-30	574,713.24
163	15-abr-30	574,713.24
164	14-mai-30	574,713.24
165	14-jun-30	574,713.24
166	15-jul-30	574,713.24
167	14-ago-30	574,713.24
168	16-set-30	574,713.24
169	14-out-30	574,713.24
170	14-nov-30	574,713.24
171	16-dez-30	574,713.24
172	14-jan-31	574,713.24
173	14-fev-31	574,713.24
174	14-mar-31	574,713.24
175	14-abr-31	574,713.24
176	14-mai-31	574,713.24
177	16-jun-31	574,713.24
178	14-jul-31	574,713.24
179	14-ago-31	574,713.24
180	15-set-31	574,713.24



ANEXO III

Declaração do Coordenador Líder

BANCO Itaú BBA S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 17.298.092/0001-30, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 13ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da TRX SECURITIZADORA S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com a Emissora, com a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário, e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 15 de setembro de 2016.

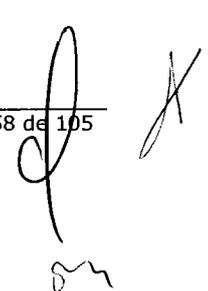
BANCO ITAÚ BBA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:



ANEXO IV

Declaração da Companhia Securitizadora

TRX SECURITIZADORA S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, n.º 8.501, Edifício Eldorado Business Tower, 31º andar, escritório 311, parte B, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.716.471/0001-17, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 13ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da TRX SECURITIZADORA S.A., declara, para todos os fins e efeitos que, verificou, em conjunto com o Banco Itaú BBA S.A., na qualidade de coordenador líder, com a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

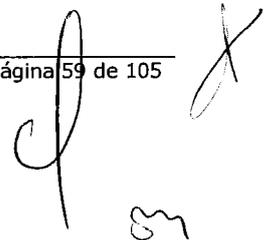
São Paulo, 15 de setembro de 2016.

TRX SECURITIZADORA S.A.



Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



ANEXO V

Declaração do Agente Fiduciário

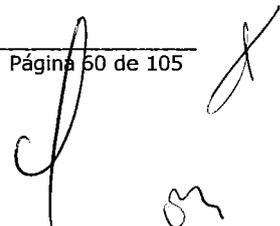
SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), para fins de atender o que prevê o item 15 do anexo III da Instrução CVM n.º 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 13ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da TRX SECURITIZADORA S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos que, verificou em conjunto com a Emissora, com o Banco Itaú BBA S.A., na qualidade de coordenador líder e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 15 de setembro de 2016.

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Nome:

Cargo:



ANEXO VI

Declaração de Custódia

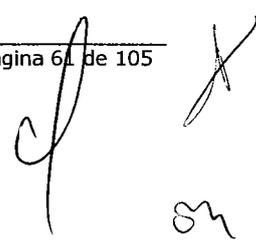
SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, n.º 99, 24º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de Instituição Custodiante ("Instituição Custodiante"), nomeada nos termos do "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritura*" ("Escritura de Emissão"), Número "XPAVAT" e Série "AB04" ("CCI"), firmado em 15 de setembro de 2016 entre a **LOGBRAS EMBU EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.** (atual denominação social de Vanderbilt 24 Empreendimentos Imobiliários S.A.), sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, conjunto 242, parte D, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 14.251.438/0001-57 e a Instituição Custodiante, **DECLARA**, que (i) em 15 de setembro de 2016 procedeu nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia da Escritura de Emissão, e (ii) nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 13ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **TRX SECURITIZADORA S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. das Nações Unidas, n.º 8.501, Edifício Eldorado Business Tower, 31º andar, escritório 311, parte B, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 11.716.471/0001-17 ("Securitizadora"), datado de 15 de setembro de 2016, e sobre as quais a Securitizadora instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO, conforme Cláusula 8.1 do Termo de Securitização.

São Paulo, 15 de setembro de 2016.

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
LTDA.**

Nome:

Cargo:



ANEXO VII

Tratamento fiscal

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

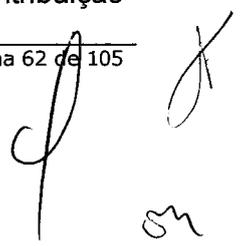
Imposto de Renda

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

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

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

Desde 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição



ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto n.º 8.420, de 1º de abril de 2015).

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte do IRRF de acordo com as leis e normativos aplicáveis em cada caso.

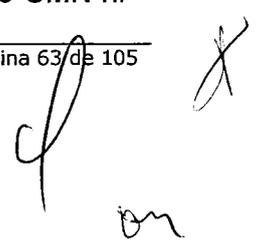
Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 20% entre 1º de setembro de 2015 e 31 de dezembro de 2018, e à alíquota de 15% a partir de 1º de janeiro de 2019, com base na Lei n.º 13.169, publicada em 7 de outubro de 2015 (lei de conversão da Medida Provisória n.º 675, publicada em 22 de maio de 2015). As carteiras de fundos de investimentos estão isentas de Imposto de Renda (artigo 28, parágrafo 10, da Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997). Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

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

Para as pessoas físicas, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei n.º 11.033/04. De acordo com a posição da Receita Federal do Brasil ("RFB"), expressa no artigo 55, parágrafo único, da Instrução Normativa RFB n.º 1.585, de 31 de agosto de 2015, tal isenção abrange, ainda, o ganho de capital auferido na alienação ou cessão dos CRI.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º



4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (Jurisdição de Tributação Favorecida – JTF). Apesar deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são consideradas JTF os lugares listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 4 de junho de 2010.

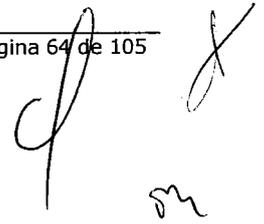
Imposto sobre Operações Financeiras – IOF

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

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 4.373), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

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

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

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature and several smaller initials.

ANEXO VIII

Tabela de Amortização dos CRI

Parcela	Data de Apuração	Data de Pagamento	TAi
1	14-out-16	18-out-16	0.3663%
2	14-nov-16	17-nov-16	0.3694%
3	14-dez-16	16-dez-16	0.3487%
4	14-jan-17	17-jan-17	0.3040%
5	14-fev-17	16-fev-17	0.3542%
6	14-mar-17	16-mar-17	0.4287%
7	14-abr-17	18-abr-17	0.3133%
8	14-mai-17	16-mai-17	0.4351%
9	14-jun-17	19-jun-17	0.3436%
10	14-jul-17	18-jul-17	0.3704%
11	14-ago-17	16-ago-17	0.3736%
12	14-set-17	18-set-17	0.3531%
13	14-out-17	17-out-17	0.3800%
14	14-nov-17	17-nov-17	0.4072%
15	14-dez-17	18-dez-17	0.3870%
16	14-jan-18	16-jan-18	0.4142%
17	14-fev-18	16-fev-18	0.4179%
18	14-mar-18	16-mar-18	0.4217%
19	14-abr-18	17-abr-18	0.3779%
20	14-mai-18	16-mai-18	0.4527%
21	14-jun-18	18-jun-18	0.3854%
22	14-jul-18	17-jul-18	0.3889%
23	14-ago-18	16-ago-18	0.4163%
24	14-set-18	18-set-18	0.3963%
25	14-out-18	16-out-18	0.4476%
26	14-nov-18	19-nov-18	0.4279%
27	14-dez-18	18-dez-18	0.4319%
28	14-jan-19	16-jan-19	0.4835%
29	14-fev-19	18-fev-19	0.3928%
30	14-mar-19	18-mar-19	0.5156%
31	14-abr-19	16-abr-19	0.4252%
32	14-mai-19	16-mai-19	0.5007%
33	14-jun-19	18-jun-19	0.4103%
34	14-jul-19	16-jul-19	0.4857%

35	14-ago-19	16-ago-19	0.4427%
36	14-set-19	17-set-19	0.4232%
37	14-out-19	16-out-19	0.4988%
38	14-nov-19	19-nov-19	0.4322%
39	14-dez-19	17-dez-19	0.4841%
40	14-jan-20	16-jan-20	0.5365%
41	14-fev-20	18-fev-20	0.4465%
42	14-mar-20	17-mar-20	0.5463%
43	14-abr-20	16-abr-20	0.5279%
44	14-mai-20	18-mai-20	0.5333%
45	14-jun-20	16-jun-20	0.5149%
46	14-jul-20	16-jul-20	0.5201%
47	14-ago-20	18-ago-20	0.4778%
48	14-set-20	16-set-20	0.5542%
49	14-out-20	16-out-20	0.5361%
50	14-nov-20	17-nov-20	0.5178%
51	14-dez-20	16-dez-20	0.5709%
52	14-jan-21	18-jan-21	0.5531%
53	14-fev-21	18-fev-21	0.5351%
54	14-mar-21	16-mar-21	0.6360%
55	14-abr-21	16-abr-21	0.5714%
56	14-mai-21	18-mai-21	0.5776%
57	14-jun-21	16-jun-21	0.6077%
58	14-jul-21	16-jul-21	0.5666%
59	14-ago-21	17-ago-21	0.5490%
60	14-set-21	16-set-21	0.6265%
61	14-out-21	18-out-21	0.6097%
62	14-nov-21	17-nov-21	0.6165%
63	14-dez-21	16-dez-21	0.6472%
64	14-jan-22	18-jan-22	0.5831%
65	14-fev-22	16-fev-22	0.6373%
66	14-mar-22	16-mar-22	0.7160%
67	14-abr-22	19-abr-22	0.6052%
68	14-mai-22	17-mai-22	0.6837%
69	14-jun-22	17-jun-22	0.6679%
70	14-jul-22	18-jul-22	0.6757%
71	14-ago-22	16-ago-22	0.6599%
72	14-set-22	16-set-22	0.6915%
73	14-out-22	18-out-22	0.6998%
74	14-nov-22	17-nov-22	0.7321%

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

75	14-dez-22	16-dez-22	0.7172%
76	14-jan-23	17-jan-23	0.6783%
77	14-fev-23	16-fev-23	0.7343%
78	14-mar-23	16-mar-23	0.8149%
79	14-abr-23	18-abr-23	0.7299%
80	14-mai-23	16-mai-23	0.8105%
81	14-jun-23	16-jun-23	0.7732%
82	14-jul-23	18-jul-23	0.7593%
83	14-ago-23	16-ago-23	0.7929%
84	14-set-23	18-set-23	0.7794%
85	14-out-23	17-out-23	0.8135%
86	14-nov-23	17-nov-23	0.8480%
87	14-dez-23	18-dez-23	0.8355%
88	14-jan-24	16-jan-24	0.8706%
89	14-fev-24	16-fev-24	0.8824%
90	14-mar-24	18-mar-24	0.8707%
91	14-abr-24	16-abr-24	0.8827%
92	14-mai-24	16-mai-24	0.9188%
93	14-jun-24	18-jun-24	0.8841%
94	14-jul-24	16-jul-24	0.9205%
95	14-ago-24	16-ago-24	0.9099%
96	14-set-24	17-set-24	0.8992%
97	14-out-24	16-out-24	0.9838%
98	14-nov-24	19-nov-24	0.9268%
99	14-dez-24	17-dez-24	0.9883%
100	14-jan-25	16-jan-25	1.0507%
101	14-fev-25	18-fev-25	0.9714%
102	14-mar-25	18-mar-25	1.1054%
103	14-abr-25	16-abr-25	1.0511%
104	14-mai-25	16-mai-25	1.1152%
105	14-jun-25	17-jun-25	1.0376%
106	14-jul-25	16-jul-25	1.1494%
107	14-ago-25	18-ago-25	1.0728%
108	14-set-25	16-set-25	1.1142%
109	14-out-25	16-out-25	1.1564%
110	14-nov-25	18-nov-25	1.1282%
111	14-dez-25	16-dez-25	1.1949%
112	14-jan-26	16-jan-26	1.2392%
113	14-fev-26	19-fev-26	1.1893%
114	14-mar-26	17-mar-26	1.3292%

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

115	14-abr-26	16-abr-26	1.3053%
116	14-mai-26	18-mai-26	1.3288%
117	14-jun-26	16-jun-26	1.3293%
118	14-jul-26	16-jul-26	1.3539%
119	14-ago-26	18-ago-26	1.3317%
120	14-set-26	16-set-26	1.4285%
121	14-out-26	16-out-26	1.4323%
122	14-nov-26	17-nov-26	1.4366%
123	14-dez-26	16-dez-26	1.5127%
124	14-jan-27	18-jan-27	1.5195%
125	14-fev-27	16-fev-27	1.5744%
126	14-mar-27	16-mar-27	1.6072%
127	14-abr-27	16-abr-27	1.6174%
128	14-mai-27	18-mai-27	1.6522%
129	14-jun-27	16-jun-27	1.7122%
130	14-jul-27	16-jul-27	1.7026%
131	14-ago-27	17-ago-27	1.7174%
132	14-set-27	16-set-27	1.8284%
133	14-out-27	18-out-27	1.8475%
134	14-nov-27	17-nov-27	1.8916%
135	14-dez-27	16-dez-27	1.9615%
136	14-jan-28	18-jan-28	1.9388%
137	14-fev-28	16-fev-28	2.0356%
138	14-mar-28	16-mar-28	2.1359%
139	14-abr-28	18-abr-28	2.0971%
140	14-mai-28	16-mai-28	2.2728%
141	14-jun-28	19-jun-28	2.2403%
142	14-jul-28	18-jul-28	2.3275%
143	14-ago-28	16-ago-28	2.3948%
144	14-set-28	18-set-28	2.4420%
145	14-out-28	17-out-28	2.5401%
146	14-nov-28	17-nov-28	2.6431%
147	14-dez-28	18-dez-28	2.7039%
148	14-jan-29	16-jan-29	2.8167%
149	14-fev-29	16-fev-29	2.9122%
150	14-mar-29	16-mar-29	3.0138%
151	14-abr-29	17-abr-29	3.0745%
152	14-mai-29	16-mai-29	3.2601%
153	14-jun-29	18-jun-29	3.3137%
154	14-jul-29	17-jul-29	3.4452%

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

155	14-ago-29	16-ago-29	3.6106%
156	14-set-29	18-set-29	3.7407%
157	14-out-29	16-out-29	3.9540%
158	14-nov-29	19-nov-29	4.1126%
159	14-dez-29	18-dez-29	4.3104%
160	14-jan-30	16-jan-30	4.5746%
161	14-fev-30	18-fev-30	4.7203%
162	14-mar-30	18-mar-30	5.1003%
163	14-abr-30	16-abr-30	5.3021%
164	14-mai-30	16-mai-30	5.6997%
165	14-jun-30	18-jun-30	5.9762%
166	14-jul-30	16-jul-30	6.4623%
167	14-ago-30	16-ago-30	6.8940%
168	14-set-30	17-set-30	7.4193%
169	14-out-30	16-out-30	8.1291%
170	14-nov-30	19-nov-30	8.8190%
171	14-dez-30	17-dez-30	9.7725%
172	14-jan-31	16-jan-31	10.9326%
173	14-fev-31	18-fev-31	12.2347%
174	14-mar-31	18-mar-31	14.1355%
175	14-abr-31	16-abr-31	16.4853%
176	14-mai-31	16-mai-31	19.8332%
177	14-jun-31	17-jun-31	24.8099%
178	14-jul-31	16-jul-31	33.2163%
179	14-ago-31	18-ago-31	49.9021%
180	14-set-31	16-set-31	100.0000%

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the letters 'SM'.

ANEXO IX

Fatores de Riscos

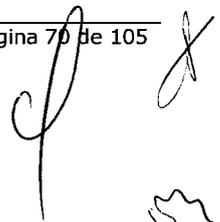
O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora, à Cedente e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento. Abaixo são exemplificados, de forma não exaustiva, alguns dos riscos envolvidos na subscrição e aquisição dos CRI. Outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora, a Devedora e/ou a Cedente. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI podem não ser pagos ou ser pagos apenas parcialmente, gerando uma perda para o Investidor.

Para os efeitos deste anexo, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um "efeito adverso" sobre a Emissora, sobre a Devedora, e sobre a Cedente, quer se dizer que o risco, incerteza poderá, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora, da Devedora, e da Cedente, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requiera o contrário.

Riscos Relacionados ao Setor de Securitização Imobiliária

Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar riscos judiciais aos Investidores dos CRI

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da emissora e dos devedores.



Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, o mesmo ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Os Créditos Imobiliários constituem Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento destes pela Emissora, assim como a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI

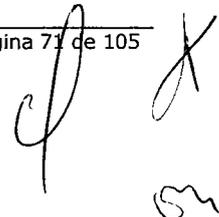
A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O patrimônio separado tem como única fonte de recursos os créditos imobiliários. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado, inclusive a propriedade fiduciária dos Imóveis. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

Credores privilegiados terão prioridade sobre os titulares dos CRI no recebimento de recursos em caso de falência da Emissora (MP 2.158-35).

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

Apesar de a Emissora, por meio do Termo de Securitização, ter instituído o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, e outros bens e direitos a eles vinculados, seus



eventuais credores de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, concorrerão de forma privilegiada com os Titulares de CRI sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência, ainda que integrantes do Patrimônio Separado. Nesta hipótese, os Créditos Imobiliários e os bens e direitos a eles vinculados podem ser insuficientes para o pagamento integral dos CRI, após o pagamento das obrigações da Emissora, com relação às despesas envolvidas na Emissão.

Possibilidade de os Créditos Imobiliários serem alcançados por obrigações da Cedente ou de terceiros.

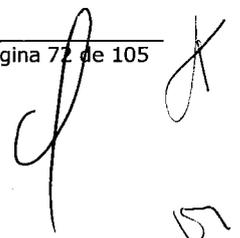
Há possibilidade dos Créditos Imobiliários que servem de lastro para a Emissão virem a ser alcançados por obrigações da Cedente ou de terceiros no que se refere a eventual questionamento de que a cessão de créditos foi realizada em fraude a execução ou fraude a credores, o que deverá ser apurado em ação judicial própria na qual será apurada a preexistência ou não da dívida à ação ou à crédito de terceiro e configurado ou não que a realização da cessão de créditos teve o condão de levar o cedente à insolvência. Igualmente, para o caso de falência ou de recuperação judicial, no qual, segundo a legislação específica, artigo 99, II, da Lei nº 11.101/2005, há risco de questionamento no período definido por lei como "período suspeito", fixado pelo juiz na sentença de decretação da falência, que pode retroagir por 90 dias contados do pedido de falência, de recuperação judicial, ou do 1º protesto por falta de pagamento. Qualquer dos eventos acima pode implicar em efeito material adverso ao Investidor dos CRI.

Riscos Relacionados aos Créditos Imobiliários

Risco de inadimplência dos Créditos Imobiliários.

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários e pela Cedente, dos demais pagamentos previstos no Contrato de Cessão. O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, sem prejuízo da Garantia, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários e dos demais pagamentos previstos no Contrato de Cessão em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora e da Cedente poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização.

O Risco de Crédito da Cedente e da Devedora pode afetar adversamente os CRI

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and the number '57'.

Os CRI são lastreados pela CCI, a qual representa os Créditos Imobiliários inicialmente detidos pela Cedente, e posteriormente cedidos por esta à Emissora nos termos do Contrato de Cessão.

O recebimento pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do pagamento, pela Devedora e pela Cedente, de suas obrigações assumidas, respectivamente, nos termos do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão.

Risco de Término Antecipado do Contrato de Locação

Existem diversas hipóteses de rescisão ou término antecipado do Contrato de Locação. A rescisão ou término antecipado do Contrato de Locação, nas hipóteses lá previstas, acarretará, direta ou indiretamente, o vencimento antecipado dos CRI. Nesses casos, não há garantias de que haverá sucesso na excussão da Garantia de que o produto de sua excussão será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações decorrentes dos CRI.

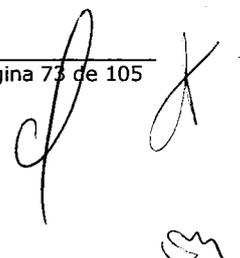
Em caso de vencimento antecipado dos CRI, os investidores poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento (retorno do investimento), bem como poderão incorrer em dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa, prazo e/ou demais condições daquelas estabelecidas para os CRI.

Risco relacionado ao Escopo Limitado da Auditoria

A auditoria realizada no âmbito da presente Emissão teve escopo limitado a certos aspectos legais, não abrangendo todos os aspectos relacionados à Cedente e à Devedora. A não realização de um procedimento completo de auditoria pode gerar impactos adversos para o investidor e comprometer a regularidade da Garantia.

Riscos relacionados à Garantia dos Créditos Imobiliários.

Na eventual ocorrência de vencimento antecipado das obrigações decorrentes dos CRI, não há garantias de que haverá sucesso na excussão da Garantia ou de que o produto de sua excussão será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações decorrentes dos CRI.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large signature on the left and several smaller initials on the right.

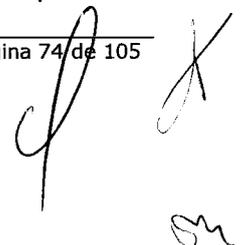
Ademais, o procedimento de excussão da Garantia pode durar muito tempo e não se concretizar no prazo desejado pelos Titulares de CRI.

Importante também ressaltar que, de acordo com as Cláusula 4.1.6 e 4.1.6.1 do Contrato de Cessão, nas hipóteses de vencimento antecipado dos CRI decorrentes dos Eventos de Recompra Não-Automáticos previstos nos itens (a) e (b) da Cláusula 4.1.1 do Contrato de Cessão, caso a Cedente não cumpra voluntariamente sua obrigação de Recompra Compulsória, a Emissora não poderá tomar qualquer medida judicial ou extrajudicial em relação à Cedente para o cumprimento da referida obrigação, cabendo apenas à Cessionária a excussão da Alienação Fiduciária de Imóvel. Nessa hipótese, não há garantias de que haverá sucesso na excussão da Garantia ou de que o produto de sua excussão será suficiente para quitar integralmente todas as obrigações decorrentes dos CRI.

Em caso de vencimento antecipado dos CRI, os investidores poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento (retorno do investimento), bem como poderão incorrer em dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa, prazo e/ou demais condições daquelas estabelecidas para os CRI.

Adicionalmente, os seguintes riscos estão relacionados à Garantia:

- Risco de não Constituição da Garantia: a constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante registro no competente Registro de Imóveis, não é condição para a liquidação financeira dos CRI. Sendo assim, caso haja a subscrição e integralização dos CRI sem que tenha ocorrido o registro da referida garantia real de acordo com o previsto na legislação aplicável para sua constituição, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual excussão da Garantia poderá ser prejudicada ou inviabilizada pela ausência de tal registro.
- Riscos Relacionados ao Seguro Patrimonial: A Cláusula Décima Nona do Contrato de Locação prevê que a Devedora deverá contratar Seguro Patrimonial nos termos lá previstos dentro do prazo de 30 (trinta) dias a contar da Data de Entrega da Obra (conforme definida no Contrato de Locação). Além disso, de acordo com o Contrato de Cessão, a apólice do referido Seguro Patrimonial deverá ser emitida tendo a Cessionária como beneficiária, no prazo acima referido. Todavia, não há garantia de que o valor obtido com o Seguro Patrimonial será suficiente para proteger o Empreendimento de todos os riscos relevantes, sendo certo que determinados tipos de perdas não estão cobertas pela apólice do Seguro Patrimonial, tais como atos de terrorismo, guerras e calamidade pública.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and the initials 'SM'.

Se qualquer dos eventos não cobertos pelo Seguro Patrimonial vier a ocorrer ou, ainda, se o valor obtido com o Seguro Patrimonial não for suficiente para reconstrução do Imóvel ou para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, os mesmos serão afetados negativamente.

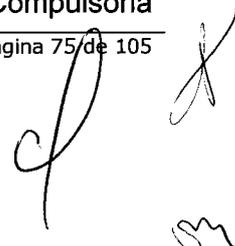
Adicionalmente, a Devedora e/ou a Cedente poderão não renovar a apólice do Seguro Patrimonial, o que poderá afetar a capacidade de adimplemento dos Créditos Imobiliários, bem como o próprio Empreendimento e, conseqüentemente, afetar o integral e pontual pagamento dos CRI.

- Risco Relativo à Guarda dos Documentos Comprobatórios pela Cedente: Conforme previsto nos documentos de constituição da Garantia, os documentos comprobatórios relativos à Garantia e ao Imóvel ficarão sob a guarda da Cedente, de forma que caso seja necessária a excussão da Garantia, a Cedente poderá se negar a apresentar os referidos documentos comprobatórios necessários para a execução, ou tardar na sua entrega, acarretando assim em demora ou até mesmo em impossibilidade de excussão de tal Garantia.

- Riscos Relacionados ao Imóvel e ao Empreendimento:
 - *O Imóvel se encontra atualmente onerado.* Conforme previsto nos Documentos da Operação, o Imóvel encontra-se alienado fiduciariamente ("Alienação Fiduciária de Imóvel CCB") em garantia da cédula de crédito bancário n.º 100114120017600 emitida pela Cedente em favor do Itaú Unibanco S.A. ("Itaú Unibanco") em 5 de janeiro de 2015, no valor de R\$32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais). De forma a viabilizar a cessão dos Créditos Imobiliários e a emissão dos CRI, o Itaú Unibanco firmará, anteriormente à assinatura dos Documentos da Operação, o termo de liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel CCB, a qual deverá ser prenotada anteriormente à assinatura dos Documentos da Operação.

 - Qualquer dificuldade de registro do termo de liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel CCB impactará negativamente o registro da Garantia, o que poderá acarretar um Evento de Recompra Compulsória Não-Automática dos Créditos Imobiliários e dificultar a eventual excussão da Garantia pelos titulares dos CRI.

 - *Desapropriação do Imóvel.* Em caso de desapropriação total ou parcial do Imóvel, ocorrerá um Evento de Recompra Compulsória



Automática dos Créditos Imobiliários com o consequente vencimento antecipado dos CRI.

Riscos Relacionados à Emissora

Registro de Companhia Aberta na CVM

A Emissora atua no mercado como securitizadora de créditos, nos termos da Lei nº 9.514/97, e sua atuação depende do registro de emissor de valores mobiliários junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pela CVM, em relação ao emissor de valores mobiliários, sua autorização poderá ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

Crescimento da Emissora e seu Capital

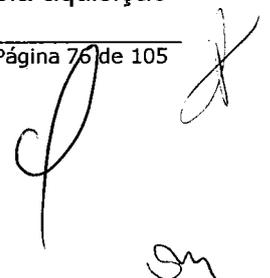
O capital social atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fontes de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar seu desempenho.

A Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. O ganho da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por CRI

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRIs de sua emissão. No que se refere à originação, a Emissora busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos dos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

de CRIs. Exemplo disso decorria de eventual alteração na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de CRIs. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRIs venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Os Incentivos Fiscais para Aquisição de CRI

Parcela relevante da receita futura da Emissora será decorrente da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo deixe de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI poderá diminuir, ou estas eventualmente exigiriam uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido.

Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

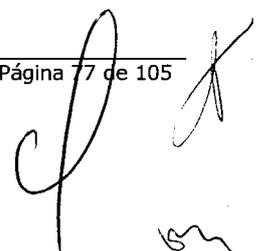
Ao longo do prazo de duração dos CRI, a Devedora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o Regime Fiduciário e o Patrimônio Separado sobre cada um dos créditos imobiliários, eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais créditos imobiliários, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

Risco de ausência de mecanismos de avaliação de desempenho dos órgãos de administração da Emissora

A Emissora não aprovou nenhum tipo de política interna para avaliação do desempenho dos seus órgãos de administração. A ausência de controles internos podem eventualmente ocultar uma falha de gestão por parte dos administradores além de possibilitar uma opacidade com relação a transparência na divulgação das informações prestadas aos investidores.

Riscos Relativos a Fornecedores

A Emissora tem como fornecedores diversos prestadores de serviços para a execução de atividades diversas, tais como auditores independentes, escritórios de advocacia, dentre outros. Desta forma, um mau desempenho ou uma interrupção por parte dos



fornecedores na prestação dos referidos serviços pode vir a impactar negativamente nos negócios da Emissora.

Baixa Liquidez dos CRIs no Mercado Secundário

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. Os investidores que adquirirem os CRIs emitidos pela Emissora poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI por todo o prazo das respectivas emissões.

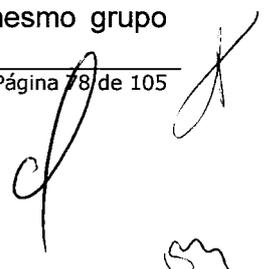
Alterações da Legislação Tributária

O Governo Federal altera com frequência a legislação tributária incidente sobre investimentos financeiros no Brasil. Atualmente, investidores pessoa física possuem isenção de pagamento de imposto de renda sobre o rendimento auferido com Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Eventuais alterações na legislação tributária como, por exemplo, a exclusão de tal isenção, poderiam afetar negativamente o rendimento líquido esperado pelos investidores a partir do investimento nesses títulos.

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, 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 demais direitos relacionados, objeto da securitização, não obstante serem objeto de 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 Titulares de CRIs, 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.

Riscos relacionados à insuficiência de Garantias

Via de regra, os CRIs de emissão da Emissora contam com garantia. Contudo, ainda que formalizada a garantia não há como assegurar que na eventualidade de execução das garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça os titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

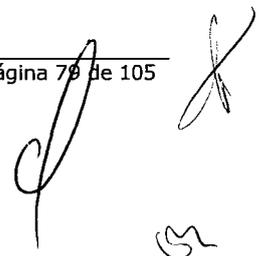
Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente quinze anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcione, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.



Riscos relacionados à Tributação dos 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 Investidores.

Política Monetária

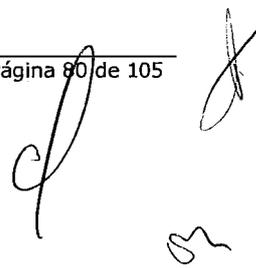
As taxas de juros constituem um dos principais instrumentos de manutenção da política monetária do Governo Federal. Historicamente, esta política apresenta instabilidade, refletida na grande variação das taxas praticadas. A política monetária age diretamente sobre o controle de oferta de moeda no País, e muitas vezes é influenciada por fatores externos ao controle do Governo Federal, tais como os movimentos do mercado de capitais internacional e as políticas monetárias dos países desenvolvidos, principalmente dos Estados Unidos.

Em caso de elevação acentuada das taxas de juros, a economia poderia entrar em recessão, uma vez que com a alta das taxas de juros básicas, o custo do capital aumentaria, os investimentos iriam se retrair e assim, via de regra, o desemprego, e consequentemente os índices de inadimplência aumentariam.

Da mesma forma, uma política monetária mais restritiva que implique no aumento da taxa de juros reais de longo prazo afeta diretamente o mercado de securitização e, em geral, o mercado de capitais, dado que os investidores têm a opção de alocação de seus recursos em títulos do governo que possuem alta liquidez e baixo risco de crédito dado a característica de “risk-free” de tais papéis, o que desestimula os mesmos investidores a alocar parcela de seus portfólios em valores mobiliários de crédito privado, como os CRIs.

Regulamentação do Mercado de CRI

A atividade desenvolvida pela Emissora está sujeita a regulamentação da CVM. Eventuais alterações na regulamentação em vigor poderão afetar as atividades e o desempenho da Emissora.



Regulamentação dos Setores de Construção Civil e Incorporação Imobiliária

Parte da receita da emissora provém da securitização de recebíveis imobiliários residenciais adquiridos diretamente de companhias incorporadoras imobiliárias. Alterações regulamentares no setor da construção civil e de incorporação imobiliária afetam diretamente a oferta de recebíveis por parte dessas empresas, de modo que estas poderiam reduzir o escopo de atuação da Emissora, principalmente no que tange à compra de carteiras de recebíveis residenciais para a emissão de CRI.

As questões socioambientais

A Securitizadora não está sujeita a riscos que possam influenciar a decisão de investimento, que decorram de questões socioambientais.

Risco de Liquidez

A Securitizadora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento de seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas.

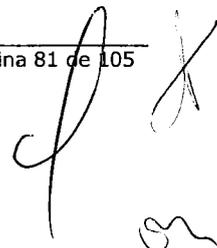
Risco de Crédito

A Securitizadora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos créditos imobiliários que lastreiam a operação. Essa impontualidade, se reiterada poderá importar a insolvência da Securitizadora.

Riscos Relacionados à Devedora

A Devedora depende da reputação de seus produtos e marcas, podendo o dano à reputação dos mesmos produzir efeito negativo nos resultados da Devedora.

O sucesso da Devedora depende da sua capacidade de manter e aperfeiçoar a imagem e reputação de seus produtos e marcas existentes e de desenvolver uma imagem e reputação favoráveis para novos produtos e marcas. A imagem e a reputação de seus produtos e marcas poderão enfraquecer no futuro. Adicionalmente, preocupações acerca da qualidade de produtos, mesmo quando infundadas, poderão prejudicar a imagem e reputação dos produtos da Devedora. Um evento ou uma série de eventos que prejudique de modo relevante a reputação de uma ou mais das marcas da Devedora poderá causar efeito adverso sobre o valor da marca em questão e sobre as receitas advindas da marca ou negócio em questão. A recuperação da imagem e reputação de produtos pode ser dispendiosa e até mesmo impossível.



Ademais, os esforços de *marketing* da Devedora estão sujeitos a restrições ao estilo de propaganda permitida, mídia e mensagens utilizadas. Em muitos países, por exemplo, a televisão é um meio proibido para propaganda de produtos alcoólicos e, em outros países, a propaganda na televisão, embora permitida, é criteriosamente regulamentada. Quaisquer restrições adicionais nesses países, ou a introdução de restrições similares em outros países poderão constranger o potencial de construção de marca da Devedora, reduzindo, assim, o valor de suas marcas e receitas correlatas.

Se qualquer dos produtos da Devedora contiver defeito ou ficar constatado que contém contaminantes, a Devedora poderá ficar sujeita a responsabilidades de recall do produto ou responsabilidades de outra natureza.

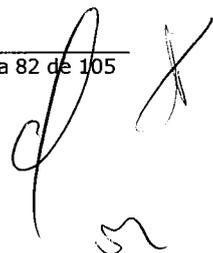
Na hipótese de ocorrer contaminação ou defeito no futuro de quaisquer dos produtos da Devedora, tal contaminação ou defeito futuro poderá desencadear interrupções de negócio, recalls de produtos ou mesmo responsabilização da Devedora, podendo cada um deles causar efeito negativo sobre os negócios, reputação, perspectivas, situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

A Devedora pode não ser capaz de proteger seus direitos de propriedade intelectual.

O sucesso futuro da Devedora depende significativamente da sua capacidade de proteger suas marcas e produtos, atuais e futuros, bem como de defender seus direitos de propriedade intelectual, inclusive marcas, patentes, domínios, segredos de negócio e indústria e *know-how*. A Devedora não pode garantir que serão concedidos todos os registros de marcas e patentes relativamente aos pedidos de registros que foram feitos pela Devedora no órgão competente. Também há o risco de que a Devedora poderá deixar de renovar uma marca ou patente em tempo hábil ou de que seus concorrentes contestem, invalidem ou burlem quaisquer marcas e patentes existentes ou futuras emitidas em seu favor ou licenciadas pela Devedora.

A Devedora pode não ser capaz de recrutar ou manter pessoas-chave.

A implementação dos planos de negócio estratégicos poderá ser dificultada pela impossibilidade de recrutamento ou conservação de pessoal chave ou pela perda inesperada de empregados sêniores, inclusive em relação às sociedades adquiridas pela Devedora.



Não é certo que a Devedora será capaz de atrair ou conservar empregados chave e administrá-los com êxito, o que poderia abalar o negócio da Devedora e produzir efeito prejudicial relevante sobre a situação financeira, os resultados operacionais e a posição de competitividade da Devedora.

Falhas na tecnologia da informação poderiam prejudicar as operações da Devedora.

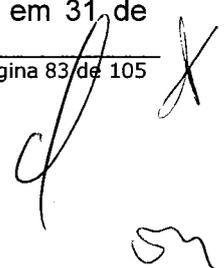
A Devedora depende, cada vez mais, de sistemas de tecnologia da informação para processar, transmitir e armazenar informações eletrônicas. Uma parcela significativa da comunicação entre a Devedora, clientes e fornecedores depende da tecnologia da informação. Os sistemas de informação da Devedora poderão ficar vulneráveis a diversas interrupções devido a eventos fora do controle da Devedora, inclusive, mas sem limitação, desastres naturais, atentados terroristas, falhas nas telecomunicações, vírus de computador, ataques de hackers ou outras questões de segurança. Essas ou outras interrupções similares poderiam perturbar as operações, fluxos de caixa e/ou situação financeira da Devedora.

A cobertura de seguro da Devedora pode ser insuficiente para reparar determinados prejuízos que a Devedora venha a sofrer no futuro.

O custo das apólices de seguro da Devedora pode aumentar no futuro. Ademais, alguns tipos de perdas, tais como perdas decorrentes de guerras, atos de terrorismo ou desastres naturais, via de regra, não são segurados, ou por não haver seguro correspondente disponível ou pelo mesmo não poder ser obtido em termos economicamente viáveis. Ademais, recentemente, as seguradoras têm se tornado mais relutantes em segurar esses tipos de eventos. Caso ocorra um evento não segurado ou ocorra uma perda superior aos limites segurados, esse fato poderá causar impacto negativo sobre os negócios, resultados operacionais e situação financeira da Devedora.

Os acionistas controladores da Devedora são capazes de adotar diversas medidas corporativas sem a aprovação dos acionistas minoritários.

Os dois acionistas controladores diretos da Devedora, a Interbrew International B.V. e a AmBrew S.A., ambas subsidiárias da Anheuser-Busch InBev N.V./S.A., juntamente com a Fundação Antonio e Helena Zerrener Instituição Nacional de Beneficência, são titulares de 71,9% do capital social da Devedora, excluindo ações em tesouraria, em 31 de dezembro de 2015. Anheuser-Busch InBev N.V./S.A. é titular, indiretamente, de 62,0% do capital social da Devedora, excluindo as ações em tesouraria, em 31 de



dezembro de 2015. Dessa forma, a Anheuser-Busch InBev N.V./S.A. tem o controle sobre a Devedora, embora, (i) Anheuser-Busch InBev N.V./S.A. ainda esteja sujeita ao acordo de acionistas da Devedora firmado com a Fundação Antonio e Helena Zerrener Instituição Nacional de Beneficência; e (ii) a Anheuser-Busch InBev N.V./S.A. seja controlada conjuntamente pelos Srs. Jorge Paulo Lemann, Marcel Telles e Carlos Alberto Sicupira e pelos ex-acionistas controladores da Interbrew International B.V.

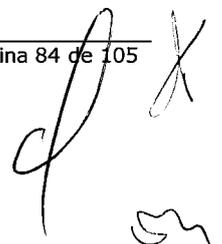
Os acionistas controladores da Devedora têm poderes para eleger a maioria dos membros do Conselho de Administração e Conselho Fiscal da Devedora e para determinar de forma geral o resultado da maioria das outras medidas que requeiram a aprovação dos acionistas, inclusive distribuições de dividendos, a consumação de reestruturações societárias, as emissões de novas ações, vendas de ativos relevantes e alterações de estatuto social. De acordo com a Lei brasileira nº 6.404/76, e alterações posteriores, ou a Legislação Societária Brasileira, tanto a proteção proporcionada aos acionistas minoritários quanto as obrigações fiduciárias dos conselheiros podem diferir ou ser menos abrangentes do que as aplicáveis nos Estados Unidos ou em outras jurisdições.

A capacidade das subsidiárias estrangeiras da Devedora de distribuir caixa na vertente ascendente da cadeia societária poderá ficar sujeita a diversas condições e limitações.

A capacidade das subsidiárias estrangeiras da Devedora de distribuir caixa (a ser utilizado, dentre outras, para pagamento das obrigações financeiras da Devedora) por meio de dividendos, adiantamentos entre partes relacionadas, taxas de administração e demais pagamentos depende, em larga escala, da disponibilidade de fluxos de caixa no nível de tais subsidiárias estrangeiras, podendo ser restringida pelas leis e princípios contábeis aplicáveis. Algumas de tais subsidiárias estão sujeitas a leis que restringem sua capacidade de pagar dividendos ou o valor dos dividendos que elas podem pagar.

Caso a Devedora não seja capaz de obter fluxos de caixa suficientes das suas subsidiárias, diretas ou indiretas, isso poderá causar impacto negativo sobre os negócios, resultados operacionais e situação financeira da Devedora.

A Devedora depende financeiramente de terceiros, inclusive fornecedores importantes, podendo a rescisão ou modificação dos acordos com esses terceiros prejudicar os negócios da Devedora.

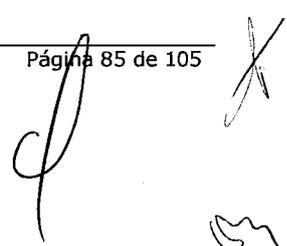


A Devedora depende de terceiros, inclusive fornecedores de diversas matérias-primas para produção de cerveja e refrigerantes, bem como de material para embalagem, inclusive latas de alumínio, vidro, barris e garrafas PET. A Devedora possui um número limitado de fornecedores de latas de alumínio, vidro e garrafas PET. A rescisão ou alteração de acordos relevantes com alguns fornecedores importantes, discordâncias com fornecedores quanto a condições de pagamento ou outras condições, ou a omissão por parte de um fornecedor importante em cumprir suas obrigações contratuais ou em entregar materiais compatíveis com o uso corrente, exigirá ou poderá exigir que a Devedora compre de fornecedores alternativos, em cada caso, a preços potencialmente mais altos do que aqueles acordados com o fornecedor em questão, podendo esse fato impactar de forma relevante a produção, distribuição e venda de cerveja e refrigerantes da Devedora, bem como causar um efeito adverso sobre os negócios, resultados operacionais, fluxos de caixa e/ou situação financeira da Devedora.

Em relação a certos suprimentos de embalagem, matérias-primas e commodities, a Devedora depende de um pequeno número de fornecedores importantes. Caso esses fornecedores fiquem impossibilitados de continuar a atender as necessidades da Devedora, e caso não seja possível desenvolver fontes alternativas de suprimento, isso poderá causar impacto negativo sobre os negócios, resultados operacionais e situação financeira da Devedora.

A demanda por produtos da Devedora pode ser prejudicada por mudanças nas preferências e gostos dos consumidores.

A Devedora depende da sua capacidade em atender as preferências e gostos dos consumidores. As preferências e gostos dos consumidores podem mudar de modo imprevisível devido a uma diversidade de fatores, tais como mudanças demográficas, preocupações de saúde dos consumidores com obesidade, atributos e ingredientes dos produtos, mudanças nos padrões de viagem, férias e atividades de lazer, clima, publicidade negativa decorrente de ação ou processo contra a Devedora ou empresas do mesmo setor, ou desaceleração da economia. Os consumidores também poderão começar a preferir os produtos de concorrentes ou poderão de modo geral reduzir sua demanda por produtos do segmento de negócio da Devedora. A falha da Devedora em prever ou responder adequadamente às mudanças nas preferências e gostos de consumidores poderá causar impacto adverso sobre seus negócios, resultados operacionais e situação financeira.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There is a large, stylized signature that appears to be 'J' or 'L', and several smaller initials or marks to its right.

A volatilidade nos preços de commodities poderá afetar negativamente o desempenho financeiro da Devedora.

Uma parcela significativa dos custos de produção da Devedora está diretamente associada a *commodities* como alumínio, milho, açúcar, trigo e garrafas PET. O aumento nos preços dessas *commodities* afeta diretamente os custos operacionais da Devedora.

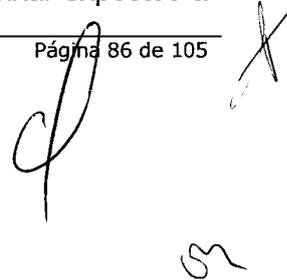
Se a Devedora não cumprir satisfatoriamente as leis e regulamentos destinados a combater a corrupção governamental nos países em que vende seus produtos, poderá ficar sujeita a multas, penalidades ou outras sanções administrativas, bem como cobertura adversa da mídia, que poderá afetar a reputação e vendas da Devedora.

Embora a Devedora tenha o compromisso de conduzir seus negócios de forma legal e ética em consonância com os requisitos e padrões legais locais e internacionais aplicáveis aos negócios, há risco de que seus empregados ou representantes possam praticar atos que violem as leis e regulamentos aplicáveis que, via de regra, vedam a realização de pagamentos indevidos ou oferecimento de vantagem indevida a funcionários públicos nacionais e estrangeiros, inclusive leis relativas à Convenção da OECD sobre o Combate do Suborno de Funcionários Públicos Estrangeiros em Operações Comerciais Internacionais de 1997 e Lei sobre a Prática de Corrupção no Exterior dos Estados Unidos (*Foreign Corrupt Practices Act* ou *FCPA*).

Ademais, em 29 de janeiro de 2014, o governo brasileiro promulgou a Lei nº 12.846/13 impondo responsabilidade objetiva às empresas, no âmbito cível e administrativo, por atos de corrupção e fraude à licitação, praticados por seus administradores, empregados e terceiros que atuem em seu nome. De acordo com a Lei Anticorrupção Brasileira, as pessoas jurídicas consideradas culpadas por atos de corrupção poderão ficar sujeitas a multas no valor de até 20% do faturamento bruto do exercício anterior ou, caso não seja possível estimar o faturamento bruto, a multa será estipulada entre R\$6.000,00 e R\$60.000.000,00.

Entre outras sanções, a Lei Anticorrupção Brasileira prevê também a perda de benefícios ilicitamente obtidos, a suspensão de operações corporativas, confisco de ativos e dissolução da pessoa jurídica.

Apesar da Lei Anticorrupção Brasileira, o Brasil ainda possui uma percepção de elevado risco de corrupção pública, o que pode, até certo ponto, nos deixar expostos a

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and a smaller mark resembling the letter 'M'.

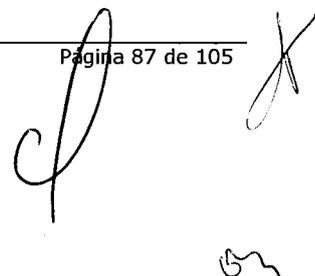
possíveis violações ao FCPA ou outras leis anticorrupção, incluindo a brasileira. O mesmo pode ser dito com relação outros países em que a Devedora passou a operar, tais como El Salvador, Perú, Colômbia, Bolívia, Argentina, Equador, Guatemala, República Dominicana, Nicarágua e Paraguai, onde o nível de percepção do risco de corrupção é superior ao do Brasil. Ademais, algumas alegações de corrupção corporativa de alto escalão vieram à tona, principalmente desde o início de 2014. A esse respeito, as autoridades brasileiras, atualmente investigando estes supostos casos de corrupção, publicaram em 2014 uma lista de empresas que haviam contratado serviços de consultoria de uma empresa de co-propriedade de um ex-membro do Congresso que foi condenado por corrupção e extorsão pela mais alta corte brasileira. Contratamos, no passado, os serviços desta empresa de consultoria com relação a uma questão específica, e fomos citados entre os clientes deste consultor. A Devedora revisou seus controles internos e procedimentos de *compliance* em relação a estes serviços e não identificou qualquer evidência de má conduta.

Se a Devedora vier a ser envolvida em quaisquer investigações sob a FCPA, a Lei Anticorrupção Brasileira ou outros estatutos anticorrupção aplicáveis, os negócios da Devedora podem ser adversamente afetados.

A concorrência poderá gerar uma redução das margens da Devedora, aumento dos seus custos e diminuição da lucratividade da Devedora.

Globalmente, as cervejarias concorrem principalmente em bases de imagem da marca, preço, qualidade, redes de distribuição e serviço ao consumidor. A consolidação aumentou significativamente a base de capital e o alcance geográfico dos concorrentes em alguns dos mercados em que a Devedora opera, havendo expectativa de a concorrência aumentar ainda mais, uma vez que a tendência é de consolidação entre empresas no setor cervejeiro continuar.

A concorrência poderá desviar consumidores e clientes dos produtos da Devedora. A concorrência nos diversos mercados em que a Devedora atua poderá fazer com que a Devedora reduza preços, aumente investimento de capital, aumente gastos com *marketing* e outros gastos, sem que a Devedora possa, em contrapartida, aumentar preços para recuperar custos mais elevados, acarretando, assim, redução de margens e/ou perda de participação de mercado pela Devedora. Qualquer dos fatos citados acima poderá produzir efeito adverso sobre os negócios, situação financeira e resultados operacionais da Devedora. Ainda, a inovação enfrenta riscos inerentes, e os novos produtos que a Devedora venha a introduzir poderão não ter êxito junto aos

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

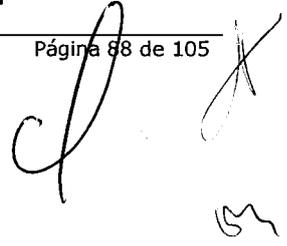
consumidores e clientes, ao mesmo tempo em que os concorrentes poderão conseguir responder mais rapidamente do que a Devedora a novas tendências.

Adicionalmente, a ausência de igualdade de condições concorrenciais em alguns mercados e a falta de transparência ou mesmo algumas práticas desleais ou ilícitas, como evasão fiscal e corrupção, podem distorcer o ambiente concorrencial, gerando efeitos prejudiciais relevantes sobre a lucratividade e a capacidade de operar da Devedora.

Publicidade negativa focada nos produtos da Devedora ou na forma como a Devedora conduz suas operações poderá prejudicar o negócio da Devedora.

A cobertura da mídia e a publicidade de modo geral podem exercer influência significativa sobre o comportamento e ações dos consumidores. Se a aceitação social de cervejas ou refrigerantes declinar de modo significativo, as vendas dos produtos da Devedora poderão diminuir de modo relevante. Nos últimos anos, houve um aumento da atenção pública e política direcionada aos setores de bebidas alcoólicas e refrigerantes. Essa atenção é o resultado da preocupação pública com os problemas relacionados (i) ao alcoolismo, inclusive dirigir embriagado; (ii) ao consumo de bebida por menores de idade; e (iii) à saúde decorrentes do consumo indevido de cerveja e refrigerantes (por exemplo, alcoolismo e obesidade). A publicidade negativa a respeito do consumo de álcool ou refrigerantes ou as mudanças na percepção dos consumidores em relação ao álcool ou refrigerantes de modo geral podem afetar adversamente a venda e o consumo dos produtos da Devedora e podem prejudicar os negócios, resultados operacionais, fluxos de caixa ou situação financeira da Devedora na medida em que os consumidores e clientes venham a alterar seus padrões de compra.

Importantes marcas são utilizadas pela Devedora, suas subsidiárias, controladas, *joint ventures* e também licenciadas a outras cervejarias. Na medida em que a Devedora, uma de suas subsidiárias, controladas, *joint ventures* ou licenciadas ficarem sujeitas a publicidade negativa, e a publicidade negativa fizer com que os consumidores e clientes mudem seus padrões de compra, poderá haver um efeito prejudicial relevante sobre os negócios, resultados operacionais, fluxos de caixa ou situação financeira da Devedora. Na medida em que a Devedora continue a expandir suas operações em mercados emergentes e em ascensão, existe um risco maior de exposição à publicidade negativa, em especial com relação a direitos trabalhistas e condições de trabalho. A publicidade negativa que prejudique de modo relevante a reputação de uma ou mais marcas da Devedora pode ter efeito prejudicial sobre o valor da marca em questão e suas



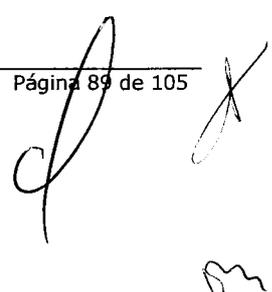
respectivas receitas, o que pode causar impacto adverso sobre os negócios, resultados operacionais, fluxos de caixa e situação financeira da Devedora

O governo brasileiro tem exercido, e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira; a conjuntura econômica e política brasileira tem impacto direto sobre os negócios da Devedora, e pode vir a afetar adversamente os seus resultados.

A economia brasileira tem sido caracterizada por um envolvimento significativo por parte do governo brasileiro, que frequentemente altera as políticas monetárias, de crédito e outras, para influenciar a economia brasileira. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e atingir outras políticas monetárias por vezes envolveram o controle de salários e preços, a taxa básica de juros do Banco Central, e também outras medidas, tais como o "congelamento" de contas bancárias, ocorrido em 1990.

As medidas tomadas pelo governo brasileiro relativas à economia podem produzir efeitos relevantes sobre as empresas brasileiras e outras entidades, incluindo a Devedora, e sobre as condições de mercado e preços dos títulos brasileiros. A situação financeira e os resultados operacionais da Devedora podem sofrer efeitos negativos devido aos seguintes fatores e à resposta do governo brasileiro aos seguintes fatores:

- (i) desvalorizações e outras variações nas taxas de câmbio;
- (ii) inflação;
- (iii) investimentos;
- (iv) políticas de controle cambial;
- (v) nível de desemprego;
- (vi) instabilidade social;
- (vii) instabilidade de preços;
- (viii) desabastecimento de energia;
- (ix) desabastecimento ou racionamento de água;
- (x) taxas de juros;
- (xi) liquidez do mercado nacional de capitais e de crédito;
- (xii) política tributária; e
- (xiii) outros fatores políticos, diplomáticos, sociais e econômicos nacionais ou que tenham efeito sobre o Brasil.



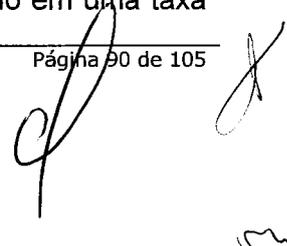
Quaisquer dessas situações podem causar um efeito adverso relevante na situação financeira e os resultados da Devedora.

As incertezas econômicas e políticas e a volatilidade no Brasil, bem como a percepção dessas condições nos mercados financeiros internacionais, poderão afetar negativamente os negócios da Devedora.

O mercado mais importante da Devedora é o Brasil, o qual tem experimentado, periodicamente, taxas de inflação extremamente elevadas. A inflação, juntamente com as medidas governamentais que visam combater a inflação e especulações públicas a respeito de possíveis medidas futuras, tem produzido efeitos significativamente negativos sobre a economia brasileira. As taxas anuais de inflação, medidas pelo Índice

Nacional de Preços ao Consumidor, alcançaram um pico de hiperinflação de 2.489,1% em 1993. A inflação brasileira, medida pelo mesmo índice, era 6,1% em 2011, 6,2% em 2012, 5,6% em 2013, 6,2% em 2014 e 11,3% em 2015. O Brasil pode vir a experimentar elevados níveis de inflação no futuro. Não podemos garantir que os recentes níveis mais baixos de inflação vivenciados no Brasil durante o ano de 2014 retornarão ou que a inflação futura não se manterá com a tendência de alta de 2015. Futuras medidas governamentais, incluindo aquelas destinadas a corrigir o valor do real, poderão disparar aumentos na inflação. Não podemos garantir que a inflação não afetará os negócios da Devedora no futuro. Além disso, quaisquer medidas do governo brasileiro para manter a estabilidade econômica, bem como as especulações públicas a respeito de possíveis medidas futuras, podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e para uma volatilidade mais acentuada nos mercados brasileiros de capitais e nos valores mobiliários emitidos no exterior por emissoras brasileiras. Também é difícil avaliar o impacto que a conturbação nos mercados de crédito terá na economia brasileira e, por conseguinte, nas operações e resultados financeiros futuros da Devedora.

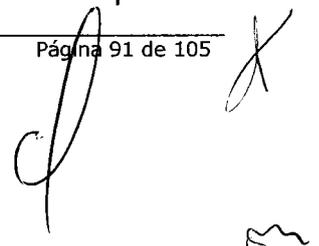
A moeda brasileira tem sido periodicamente desvalorizada, inclusive durante as últimas duas décadas. Ao longo desse período, o governo brasileiro implementou vários planos econômicos e utilizou uma variedade de políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas nas quais a frequência dos reajustes cambiais oscilava entre diários e mensais, sistemas de taxa de câmbio flutuante, controles cambiais e mercados de taxas de câmbio duais. Têm ocorrido flutuações significativas das taxas de câmbio entre a moeda brasileira e o dólar norte-americano e outras moedas. Em 2010, por exemplo, o real valorizou 4,5%, resultando em uma taxa



de câmbio de R\$1,666 por US\$1,00 em 31 de dezembro de 2010. No entanto, desde 2011, o real vem se desvalorizando constantemente, desvalorizando 12,5%, 8,9%, 14,6%, 13,4% e 47,0% em relação ao dólar norte-americano em 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015, respectivamente, fechando a R\$3,905 por US\$1,00 em 31 de dezembro de 2015. Em 29 de fevereiro de 2016, a taxa de câmbio era de R\$3,980 por US\$1,00. A depreciação do real em relação ao dólar norte-americano poderá criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil, por provocar um aumento geral no preço dos produtos importados e requerer a adoção de políticas governamentais recessivas para controlar a demanda agregada. Por outro lado, uma futura apreciação do real frente ao dólar norte-americano pode resultar em uma deterioração do saldo em conta corrente e da balança de pagamentos, bem como prejudicar o crescimento estimulado pelas exportações. O potencial impacto da taxa de câmbio flutuante e das medidas do governo brasileiro visando à estabilização do real é ainda incerto. Além disso, um aumento substancial da inflação poderá enfraquecer a confiança dos investidores no Brasil, comprometendo a capacidade da Devedora de financiar as suas operações por meio dos mercados de capital internacionais.

Além disso, o Brasil enfrentou uma série de dificuldades econômicas e políticas em 2015. Essas adversidades incluíram o aumento das taxas de desemprego, diminuição da confiança do consumidor e das empresas, diminuição da produção industrial, déficit das contas primárias do Brasil, encolhimento do produto interno bruto, aumento da inflação acima de níveis recentes, crescentes incertezas com relação às decisões do Congresso Nacional e a depreciação significativa do real. Em adição, a crise política dos últimos meses poderá piorar ainda mais as condições econômicas no Brasil, o que pode afetar negativamente os resultados operacionais e a condição financeira da Devedora. Todos esses fatores contribuíram para a perda do grau de investimento do Brasil e recessão econômica. Também é difícil avaliar o impacto que o cenário político brasileiro terá na economia brasileira e, conseqüentemente, nas operações futuras e resultados financeiros da Devedora.

O consumo de cerveja, outras bebidas alcoólicas e refrigerantes em muitas das jurisdições em que nós operamos, incluindo o Brasil, está intimamente ligada às condições econômicas em geral, de forma que tais níveis de consumo tendem a aumentar durante períodos de crescimento da renda per capita e a cair durante períodos de queda na renda per capita. Ademais o consumo per capita é inversamente relacionado ao preço de venda dos produtos da Devedora. Além de flutuar conforme as mudanças na renda per capita, o consumo de cerveja e outras bebidas alcoólicas também aumenta e diminui de acordo com as mudanças na renda disponível. Qualquer declínio na renda disponível

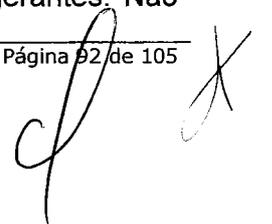


decorrente de um aumento da inflação, impostos sobre a renda, custo de vida, níveis de desemprego, instabilidade política ou econômica ou outros fatores provavelmente teriam influência negativa sobre a demanda por cerveja, outras bebidas alcoólicas e refrigerantes, bem como sobre os resultados operacionais da Devedora. Além disso, a recente instabilidade vivenciada e as incertezas no cenário econômico e político brasileiro podem afetar adversamente a demanda pelos produtos da Devedora, o que, por sua vez, pode levar a impactos negativos sobre suas operações e resultados financeiros.

Os aumentos dos impostos incidentes sobre bebidas no Brasil e os altos níveis de evasão fiscal poderão afetar negativamente os resultados e a rentabilidade da Devedora.

Aumentos nos já elevados níveis de tributação no Brasil poderiam produzir um efeito adverso sobre a rentabilidade da Devedora. Aumentos nos impostos sobre bebidas geralmente resultam em preços mais elevados das bebidas para os consumidores. Preços das bebidas mais elevados geralmente resultam em níveis de consumo mais baixo e, portanto, numa menor receita líquida de vendas. Uma menor receita líquida de vendas resulta em margens mais baixas, uma vez que parte dos custos da Devedora são fixos e, portanto, não variam significativamente com base no nível da produção. Não se pode garantir que o governo brasileiro não irá aumentar os atuais níveis de tributação, tanto na esfera estadual quanto federal, e que isto não terá efeito sobre os negócios da Devedora.

Em janeiro de 2015, o governo federal brasileiro promulgou a Lei nº 13.097, que introduziu um novo modelo de tributação federal para cervejas e refrigerantes. A lei é resultado dos esforços conjuntos do governo federal brasileiro e as empresas de bebidas, com o objetivo de criar um sistema fiscal menos complexo e mais previsível para o setor. O novo modelo fiscal entrou em vigor em 1º de maio de 2015. Entre outras alterações, o novo conjunto de normas estabelece que o Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI), o Programa de Integração Social (PIS) e a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) são devidos pelos fabricantes e atacadistas e serão calculados com base nos respectivos preços de venda (*ad valorem*). Segundo a legislação anterior, esses impostos eram devidos exclusivamente pelos fabricantes sobre os valores fixados por litro de cerveja ou refrigerante (*ad rem*). Além disso, em 2015, os Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Rio Grande do Sul, Ceará e Mato Grosso do Sul também aumentaram suas alíquotas do ICMS aplicável a cerveja e refrigerantes, enquanto que o Estado de Minas Gerais e o Distrito Federal novamente aumentaram a alíquota do ICMS aplicável a cervejas e refrigerantes. Não



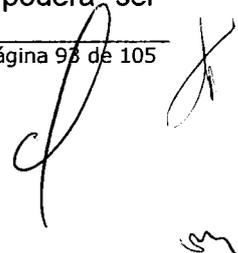
podemos garantir que o governo brasileiro, em níveis estadual e/ou federal, não considerará aumentos adicionais de impostos incidentes sobre bebidas no futuro.

Além disso, existe um alto nível de evasão fiscal no setor de bebidas no Brasil, o que ocorre principalmente devido ao alto nível de impostos nesse setor. O aumento dos impostos pode resultar no aumento da evasão fiscal, resultando em práticas desleais de preços no setor. O governo federal baixou regulamentações exigindo a instalação obrigatória de sistemas de controle de produção (volume), conhecido como SICOBE, em todas as fábricas de cerveja e refrigerantes para ajudar os governos estadual e federal a combater a evasão fiscal no setor de bebidas. Apesar de o objetivo de se reduzir a evasão fiscal estar sendo alcançado relativamente aos impostos federais, e embora os governos estaduais tenham começado a utilizar os dados do SICOBE para identificar possíveis evasões fiscais em nível estadual, não há nenhuma garantia de que a concorrência desleal decorrente de evasão fiscal será eliminada da indústria de bebidas brasileira.

A regulamentação sobre bebidas alcoólicas a que está sujeita a Devedora nos países em que opera pode ter um efeito adverso nos seus resultados.

As atividades da Devedora são reguladas por leis e regulamentações federais, estaduais, municipais e locais referentes a questões como exigências de licenciamento, práticas comerciais e assuntos correlatos. A Devedora está sujeita a demandas envolvendo alegações de não cumprimento das leis e regulamentos vigentes, as quais podem resultar em multas e outras penalidades. Nos últimos anos, o Governo Federal bem como alguns estados e municípios brasileiros em que a Devedora atua promulgaram leis restringindo o horário das operações de certos pontos de venda, proibindo a venda de bebidas alcoólicas em pontos de venda na beira de estradas e proibindo a venda de refrigerantes em escolas. Além disso, o Congresso Nacional está analisando propostas de regulamentação impondo selos nas latas de cerveja, bem como sobre o consumo, as vendas e a comercialização de bebidas alcoólicas, inclusive cerveja, que, se promulgada, poderá impor restrições à propaganda de bebidas alcoólicas na televisão durante horários específicos do dia, além de restrição aos horários de funcionamento de certos pontos de venda, dentre outros. Além disso, há ações judiciais em andamento perante os tribunais brasileiros que poderão levar a restrições à propaganda de bebidas alcoólicas. Essas restrições poderão causar impacto prejudicial sobre os resultados das operações da Devedora.

Existe uma tendência global de aumentar as restrições regulatórias relativas à venda de bebidas alcoólicas e refrigerantes. O cumprimento de tais restrições poderá ser



dispendioso e, conseqüentemente, afetar os ganhos da Devedora nos países nos quais ela opera.

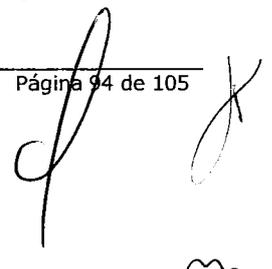
Além disso, companhias que atuam no setor de bebidas alcoólicas e refrigerantes, de tempos em tempos são expostas a ações coletivas ou outros processos relacionados à publicidade de álcool, alcoolismo ou conseqüências à saúde do consumo excessivo de cerveja, outras bebidas alcoólicas e refrigerantes. Para ilustrar, determinados produtores de cerveja e outras bebidas alcoólicas no Brasil e no Canadá estiveram envolvidos em ações coletivas e outras ações de indenização. Se algum desses tipos de processos resultarem em multas, indenização ou danos morais contra nós, isso poderá ter um efeito adverso relevante sobre os negócios, resultados operacionais, fluxo de caixa ou situação financeira da Devedora.

A Devedora está sujeita à legislação antitruste do Brasil e de outros países.

A Devedora detém uma participação substancial no mercado brasileiro de cerveja e, portanto, está sujeita às normas brasileiras de direito da concorrência. Além disso, em decorrência da fusão entre a Cervejaria Brahma e a Devedora Antarctica Paulista Indústria Brasileira de Bebidas e Conexos para criação da Devedora em 1999, a Devedora firmou um termo de compromisso de desempenho com as autoridades de defesa da concorrência brasileiras, o qual exigiu que observássemos determinadas restrições, inclusive o desinvestimento de certos ativos. Desde 28 de julho de 2008, demos cumprimento a todas essas restrições, de acordo com o Conselho Administração de Defesa Econômica, ou CADE. Entretanto não se pode garantir que as regulamentações brasileiras e estrangeiras de direito da concorrência não afetarão os negócios da Devedora no futuro.

Além disso, a participação da Devedora no mercado argentino de cerveja aumentou substancialmente após a aquisição da participação na Quilmes Industrial Societé Anonyme. As operações na Argentina estão sujeitas a certas normas argentinas de direito da concorrência. Não se pode garantir que as regulamentações argentinas de direito da concorrência não afetarão os negócios da Devedora na Argentina no futuro, e que, desta forma, não terão impacto sobre os benefícios que a Devedora previa que fossem gerados por esse investimento e, conseqüentemente, nos resultados da Devedora.

A deterioração nas condições econômicas e de mercado em outros países emergentes, bem como em economias desenvolvidas, pode afetar negativamente o preço dos valores mobiliários da Devedora.



As condições econômicas e de mercado em outros países emergentes, especialmente aqueles situados na América Latina, influenciam o mercado de valores mobiliários emitidos por empresas brasileiras, bem como a percepção, por parte dos investidores, da situação econômica no Brasil. Crises econômicas em mercados emergentes, tais como no sudeste asiático, Rússia e Argentina, historicamente provocaram volatilidade no mercado acionário brasileiro e de outros países emergentes. Por exemplo, a recente desaceleração da economia Chinesa em 2015 acarretou a desvalorização das moedas de diversas economias emergentes, inclusive o Brasil, e uma queda nos índices das bolsas de valores desses países, inclusive a BM&FBOVESPA. Ademais, a crise financeira global originada em economias desenvolvidas, inclusive a crise do *subprime* nos Estados Unidos, bem como a crise da dívida pública europeia tiveram impacto em muitas economias e mercados de capitais ao redor do mundo, inclusive no Brasil, o que poderá afetar desfavoravelmente o interesse dos investidores nos valores mobiliários de emissores brasileiros, tais como a Devedora. Portanto, o valor de mercado de seus valores mobiliários poderá ser prejudicado por eventos que ocorram fora do Brasil.

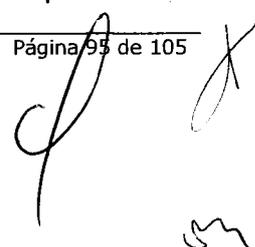
A Zona América Latina Sul está sujeita a riscos substanciais relacionados aos seus negócios e a suas operações conduzidas na Argentina e em outros países onde opera.

Detemos 100% do capital social total da Latin America South Investment, S.L., ou LASI, sendo que em 2015 sua receita líquida correspondeu a 24,1% dos resultados consolidados das operações da Devedora. A LASI é uma empresa holding com subsidiárias operacionais na Argentina e em outros países sul-americanos.

Conseqüentemente, a situação financeira e os resultados das operações da Devedora podem ser afetados negativamente pela instabilidade política, flutuações na economia e medidas governamentais relacionadas à economia da Argentina e dos outros países em que suas subsidiárias operam, e, conseqüentemente, afetar os resultados consolidados da Devedora.

Outras desvalorizações do peso em relação ao real em 2014, e outras desvalorizações do peso no futuro, se existentes, poderão reduzir nosso ativo líquido na Argentina, com uma contrapartida em nosso patrimônio líquido.

Além disso, em 30 de julho de 2014, a Argentina entrou em um *default* seletivo de sua dívida reestruturada. As conseqüências da inadimplência sobre o cenário político e econômico da Argentina e sobre nossos resultados operacionais naquele país ainda



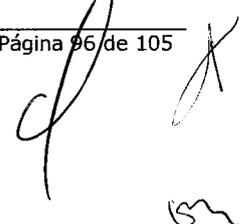
são incertos. A desvalorização do peso argentino, juntamente com a inflação e a deterioração das condições macroeconômicas nesse país podem e poderão continuar exercendo um efeito adverso relevante sobre as operações da Devedora na América Latina Sul e seus resultados bem como sobre a sua capacidade de transferir fundos da e na Argentina. Apesar da recente eleição do novo presidente na Argentina, que aparentemente está mais comprometido com a responsabilidade fiscal do país, nossa liquidez e operações bem como e nossa capacidade de acesso a recursos da Argentina poderão ser afetados desfavoravelmente, se a situação econômica ou política na Argentina deteriorar-se, ou se restrições cambiais adicionais forem implementadas na Argentina.

A Devedora opera uma joint venture em Cuba na qual o Governo de Cuba é sócio da Devedora. Apesar da recente flexibilização na política internacional dos Estados Unidos em relação a Cuba, o país ainda está sujeito a sanções econômicas e comerciais abrangentes impostas pelos Estados Unidos. As operações em Cuba poderão prejudicar a reputação da Devedora e a liquidez e o valor dos valores mobiliários da Devedora.

Em janeiro de 2014, uma das subsidiárias integrais da Devedora adquiriu da Anheuser-Busch InBev N.V./S.A., ou ABI, a participação indireta da ABI na Cerbuco Brewing Inc., detentora de 50% da Bucanero S.A., ou Bucanero, companhia cubana que se dedica à produção e venda de cerveja. Os 50% restantes do capital social da Bucanero são detidos pelo Governo de Cuba. A Devedora tem o direito de nomear o administrador geral da Bucanero. As principais marcas da Bucanero são *Bucanero* e *Cristal*, e a Bucanero também importa e vende em Cuba outras marcas produzidas por algumas de outras subsidiárias da Devedora. Em 2015, a Bucanero vendeu 1,5 milhão de hectolitros de cerveja, representando em torno de 1,2% do volume total de cerveja da Devedora de 125,2 milhões de hectolitros no ano. Embora a produção da Bucanero seja vendida principalmente em Cuba, uma pequena parcela de sua produção é exportada para outros países e vendida por certos distribuidores de outros países fora de Cuba (excetuados os Estados Unidos).

De acordo com a política internacional dos EUA, o Gabinete de Controle de Ativos Estrangeiros do

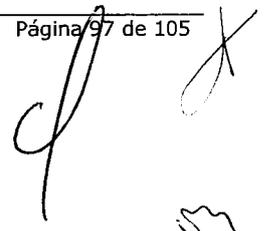
Departamento do Tesouro dos Estados Unidos e o Departamento do Comércio dos Estados Unidos em conjunto administram e executam sanções econômicas e comerciais amplas e abrangentes contra Cuba. Embora nossas operações em Cuba não sejam materiais, nossa reputação comercial de modo geral pode sofrer ou nossa companhia poderá enfrentar fiscalização regulatória adicional em decorrência de



nossas atividades em Cuba com base no fato de que Cuba continua a estar sujeita a sanções econômicas e comerciais dos Estados Unidos.

Ademais, no passado ocorreram iniciativas dos legisladores federais e estaduais nos Estados Unidos e certos investidores institucionais norte-americanos, inclusive fundos de pensão, no sentido de aprovar leis, regulamentos ou políticas que exijam o desinvestimento – ou a divulgação de participações em empresas que operam com países designados como estados patrocinadores de terrorismo. Embora o governo dos EUA tenha recentemente retirado Cuba da lista de estado patrocinador do terrorismo, essa posição poderá ser revista pelo poder executivo dos EUA. Se a política do governo em relação à Cuba for revertida, de forma que aquele país volte à antiga condição, Cuba poderá ser objeto de possíveis restrições impostas para investimentos norte-americanos. Se os investidores norte-americanos decidirem liquidar ou de outra forma desinvestir seus investimentos em empresas que tenham operações de qualquer magnitude em Cuba, o mercado e o valor dos nossos valores mobiliários poderá ficar prejudicado.

Ademais, o *Cuban Liberty and Democratic Solidarity (LIBERTAD) Act* de 1996 (conhecido como “Lei Helms- Burton”) autoriza a instauração de ações judiciais privadas de indenização por perdas e danos em face de qualquer pessoa que se dedicar ao comércio em bens confiscados sem indenização pelo Governo de Cuba de pessoas que na ocasião eram, ou se tornaram desde então, cidadãos norte-americanos. Embora essa seção da Lei Helms-Burton esteja atualmente suspensa por ato discricionário presidencial, a suspensão poderá não ter continuidade no futuro. Pleitos continuam a se materializar, não obstante a suspensão, podendo ser opostos se a suspensão for descontinuada. A Lei Helms-Burton também inclui seção que autoriza o Departamento de Estado dos Estados Unidos a proibir a entrada nos Estados Unidos de pessoas não norte-americanas que se utilizem bens confiscados e de administradores e dirigentes de tais pessoas e suas famílias. Em 2009, a ABI recebeu notificação de reclamação alegadamente oposta nos termos da Lei Helms-Burton relativa ao uso de uma marca pela Bucanero, que se alega foi confiscada pelo governo cubano e comercializada pela ABI em função da antiga titularidade e administração exercida pela ABI na empresa em questão. Embora a ABI e a Devedora tenham tentado revisar e avaliar a validade de referida reclamação, em razão de circunstâncias incertas subjacentes, a Devedora não tem atualmente capacidade de expressar parecer sobre a validade de tal reclamação ou sobre a legitimidade dos requerentes para opô-la.



Ciclos de consumo sazonal e condições climáticas adversas podem acarretar flutuações na demanda pelos produtos da Devedora.

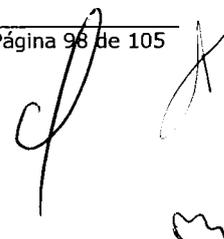
Ciclos de consumo sazonal e condições climáticas adversas nos mercados em que a Devedora opera poderão causar impacto sobre suas operações. Esse fato é particularmente verdadeiro nos meses de verão, quando clima inesperadamente frio ou úmido pode afetar os volumes de vendas de produtos da Devedora.

Mudanças climáticas, ou medidas legais, regulamentares ou de mercado para enfrentar a mudança climática, podem afetar negativamente os negócios ou operações da Devedora, e a escassez ou má qualidade de água podem afetar negativamente os custos de produção e capacidade da Devedora.

Há uma preocupação crescente de que o dióxido de carbono e outros gases de efeito estufa na atmosfera poderão causar um impacto adverso nas temperaturas globais, padrões de tempo e frequência e gravidade dos climas extremos e desastres naturais. No caso em que tais mudanças climáticas tenham um efeito negativo sobre a produtividade agrícola, a Devedora pode estar sujeita a diminuição da disponibilidade ou a preços menos favoráveis para certos produtos agrícolas que são necessários para os produtos da Devedora, tais como cevada, lúpulo, açúcar e milho. Além disso, as expectativas públicas para redução das emissões de gases de efeito estufa pode resultar em aumento do custo da energia, transporte e matérias-primas e podem exigir que a Devedora faça investimentos adicionais em instalações e equipamentos devido ao aumento das pressões regulatórias. Como resultado, os efeitos das mudanças climáticas poderiam causar impactos materiais adversos de longo prazo nos negócios e resultados operacionais da Devedora.

A Devedora também enfrenta riscos de escassez de água. A disponibilidade de água potável é um recurso limitado em muitas partes do mundo, enfrentando desafios sem precedentes referentes a mudanças climáticas e da mudança resultante de padrões de precipitação e frequência das condições meteorológicas extremas, exploração excessiva, aumento da poluição e má gestão da água. Como a demanda por água continua a aumentar em todo o mundo, e como a água se torna mais escassa e a qualidade da água disponível se deteriora, a Devedora pode ser afetada pelo aumento dos custos de produção ou limitações de capacidade, o que poderia afetar adversamente os negócios e resultados operacionais da Devedora.

Desastres naturais e de outra natureza poderiam interromper as operações da Devedora.

Handwritten signatures and initials in black ink, including a large stylized signature and several smaller initials.

Os negócios e resultados operacionais da Devedora poderiam ser prejudicados devido a riscos sociais, técnicos ou físicos, tais como terremotos, furacões, inundação, incêndio, falta de energia, falta de abastecimento de água, falhas nos sistemas de tecnologia da informação e telecomunicações, ataques cibernéticos, instabilidade política, conflito militar e incertezas decorrentes de atentados terroristas, inclusive desaceleração econômica global, consequências econômicas de qualquer ação militar e instabilidade política correlata.

As operações da Devedora estão sujeitas a certas normas ambientais que podem fazer com que a Devedora incorra em custos adicionais, bem como em contingências significativas que afetem os seus resultados.

As operações da Devedora estão sujeitas a regulamentação ambiental emanada por órgãos nacionais, estaduais e municipais, inclusive, e em certos casos, a regras que impõem responsabilidade independentemente de culpa. Essa regulamentação poderá acarretar responsabilidade que poderá prejudicar as operações da Devedora. A situação da regulamentação ambiental nos mercados em que a Devedora opera está se tornando mais rigorosa, tendo ocorrido um aumento na fiscalização.

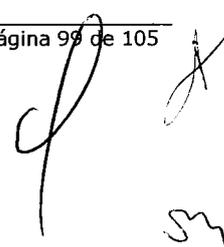
Não há nenhuma garantia de que a Devedora não incorrerá em passivos relevantes decorrentes de responsabilidade ambiental ou de que as leis e regulamentos ambientais aplicáveis não mudarão ou tornar-se-ão mais rigorosos no futuro, o que poderia prejudicar a situação financeira e os resultados da Devedora.

Os resultados operacionais da Devedora são afetados pela flutuação no preço das commodities.

Este risco está relacionado à possibilidade de flutuações nos preços dos produtos vendidos pela Devedora ou por suas controladas ou no preço da matéria-prima e outros insumos utilizados no processo produtivo. Por operar em um mercado de commodities, as receitas de vendas e o custo das vendas da Devedora e suas controladas podem ser afetados por alterações nos preços internacionais dos produtos que elas vendem e das matérias-primas que elas compram.

Os resultados operacionais da Devedora são afetados pelas variações das taxas de câmbio.

A Devedora reporta seus resultados consolidados em reais e, historicamente, a Devedora de Bebidas das Américas – Ambev, atualmente extinta, também o fazia. Em 2015, a Devedora, obteve aproximadamente 43,7% da sua receita de sociedades



operacionais que possuem moedas funcionais, que não o real (ou seja, na maioria dos casos, a moeda local da respectiva sociedade operacional). Consequentemente, qualquer movimentação das taxas de câmbio entre as moedas funcionais das sociedades operacionais da Devedora e o real afetará a demonstração de resultados consolidada e balanço patrimonial da Devedora. As desvalorizações das moedas funcionais das sociedades operacionais da Devedora frente ao real tenderão a reduzir as contribuições dessas sociedades operacionais em termos da situação financeira e resultados operacionais da Devedora.

Além do risco de conversão cambial, a Devedora incorre em riscos cambiais sempre que uma das suas

sociedades operacionais celebra operações utilizando moedas, que não suas respectivas moedas funcionais, inclusive operações de compra ou venda e a emissão ou assunção de dívida. Embora a Devedora e suas sociedades operacionais tenham políticas de *hedge* em vigor para gerir riscos cambiais e de preço de *commodities* para mitigar a exposição cambial, que não as moedas funcionais das sociedades operacionais, não há nenhuma garantia de que essas políticas serão capazes de mitigar, via *hedge*, com êxito ou eficácia em termos de custo, os efeitos dessa exposição cambial, em particular, a longo prazo.

A depreciação do real frente outras moedas, incluindo o dólar norte-americano, pode afetar negativamente o desempenho financeiro da Devedora.

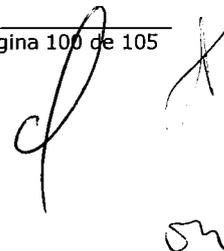
A maior parte das vendas da Devedora é efetuada em reais, enquanto que, uma parcela significativa de sua dívida está denominada em outras moedas estrangeiras, incluindo o dólar norte-americano. Além disso, uma parcela significativa dos custos de produção da Devedora, em especial aqueles relacionados a embalagens, tais como latas e garrafas de PET, bem como o açúcar, o lúpulo e o malte, estão denominados ou atrelados ao dólar norte-americano, que se valorizou significativamente em relação ao real em 2015.

Assim, qualquer depreciação do real, quando comparada àquelas moedas estrangeiras, poderá aumentar as

despesas financeiras e custos operacionais, podendo afetar a capacidade da Devedora de cumprir suas

obrigações em moeda estrangeira. Embora a política atual da Devedora seja contratar *hedge* para praticamente todas as suas dívidas e custos de produção denominados em dólares norte-americanos, a Devedora não pode garantir que a contratação de *hedge* será sempre possível no futuro.

Análise de Sensibilidade

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There are two distinct signatures, one appearing to be 'cl' and another 'X', and some smaller initials below them.

A Devedora gerencia seus riscos em ativos e passivos financeiros não derivativos, substancialmente, por intermédio de contratação de instrumentos financeiros derivativos. Neste contexto, a Devedora identificou os principais fatores de risco que podem gerar prejuízos para as suas operações com instrumentos financeiros derivativos e, com isso, desenvolveu uma análise de sensibilidade com base em três cenários que poderão gerar impactos nos resultados e/ou no fluxo de caixa futuros da Devedora, conforme descrito: (i) Cenário Provável: expectativa da Administração de deterioração de cada fator de risco principal de cada transação. Para estimar os possíveis efeitos nos resultados das operações de derivativos, a Devedora utiliza o cálculo do *Value at Risk – VaR* paramétrico. O VaR é uma medida estatística desenvolvida por meio de estimativas de desvio padrão e de correlações entre os retornos dos diversos fatores de risco. Este modelo tem como resultado a perda limite esperada para um ativo, em um determinado exercício de tempo e intervalo de confiança. De acordo com esta metodologia, utilizamos como parâmetros para o cálculo, a exposição potencial de cada instrumento financeiro, um intervalo de confiança de 95% e um horizonte de 21 dias a partir de 31 de dezembro de 2015, os quais estão apresentados em módulo; (ii) Cenário Adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal de cada transação em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2015; e (iii) Cenário Remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal de cada transação em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2015.

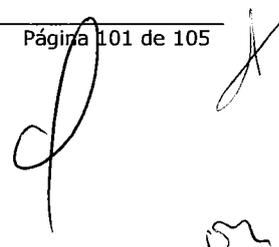
Riscos Relacionados à Cedente

Risco da situação patrimonial e financeira da Cedente

Uma vez que a Cedente pode vir a ser obrigada a realizar a Recompra Compulsória ou o pagamento da Multa Indenizatória, os Titulares dos CRI estão sujeitos ao risco de crédito da Cedente. Nesses casos, os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Cedente não tenha recurso suficiente para honrar com o pagamento (i) da Multa Indenizatória; ou (ii) do Valor de Recompra, conforme anteriormente indicado.

Risco de crédito

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada poderá importar no inadimplemento dos CRI e, conseqüentemente, impactar a rentabilidade final dos investidores ou até na perda total ou parcial do investimento realizado pelos Titulares de CRI caso a Devedora não honre com o pagamento dos Créditos



Imobiliários e a Cedente com o pagamento do Valor de Recompra ou o valor da Multa Indenizatória, conforme seja o caso.

Riscos Relacionados aos CRI e à Oferta Pública Restrita

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM n.º 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas no âmbito dos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

Baixa Liquidez dos CRI no Mercado Secundário.

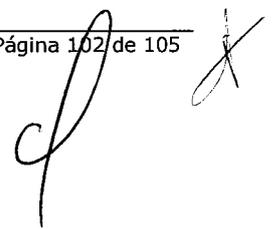
Atualmente, o mercado secundário para a negociação de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que adquirir os 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.

Risco de Vencimento antecipado dos CRI.

Na ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado, conforme previsto no Termo de Securitização, a Securitizadora poderá não ter recursos suficientes para proceder à liquidação antecipada dos CRI, tendo em vista que (i) não há qualquer garantia de que existirão, no momento do vencimento antecipado, outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; e (ii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados apenas quando de seu vencimento programado.

Risco de Liquidação do Patrimônio Separado

Na hipótese da Securitizadora ser declarada inadimplente com relação à Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado, inclusive para os fins de receber os Créditos Imobiliários ou optar pela liquidação do Patrimônio Separado, que



poderá ser insuficiente para a quitação das obrigações da Securitizadora perante os Titulares de CRI. Conseqüentemente, os adquirentes dos CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência do resgate antecipado dos CRI.

Risco de Amortização Extraordinária dos CRI.

Caso a Cedente exerça a Opção de Recompra, nos termos do Contrato de Cessão, a Emissora deverá promover a amortização extraordinária integral dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização. Assim, os investidores poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento (retorno do investimento), bem como poderão incorrer em dificuldade de reinvestimento dos recursos à mesma taxa, prazo e/ou demais condições daquelas estabelecidas para os CRI.

Quórum de deliberação nas Assembleias de Titulares de CRI.

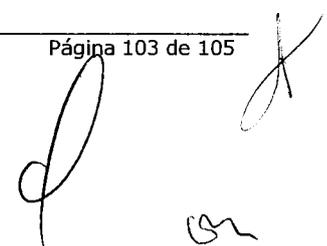
As deliberações a serem tomadas em Assembleias de Titulares de CRI serão aprovadas por maioria simples, sendo que a decisão relativa a algumas matérias específicas está sujeita a quórum qualificado de 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, conforme o caso. Diante desse cenário, o titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que tenha votado em sentido contrário. O Termo de Securitização não prevê mecanismos de venda compulsória ou outros direitos relativos a titular de CRI dissidente, que não concorde com as deliberações aprovadas segundo os quóruns previstos no Termo de Securitização.

Legislação tributária aplicável aos certificados de recebíveis imobiliários.

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país titulares de certificados de recebíveis imobiliários estão isentos de IRRF e do imposto sobre a renda apurado na declaração de ajuste anual de pessoas físicas, observados os requisitos da lei. Tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de certificados de recebíveis imobiliários 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 certificados de recebíveis imobiliários, ou ainda, a criação de novos tributos aplicáveis aos certificados de recebíveis imobiliários poderão afetar negativamente seu rendimento líquido esperado pelos Investidores com relação aos CRI.

Limitação de Ativos da Emissora.

A Emissora é uma companhia securitizadora cujo objetivo é exclusivamente a emissão



de CRI e de outros títulos lastreados em recebíveis imobiliários, tendo como única fonte de recursos os recebíveis imobiliários decorrentes de contratos que lastreiem suas respectivas emissões e comissões pelos serviços prestados com relação à estruturação de suas emissões. Uma vez que para cada série ou conjunto de séries é instituído patrimônio separado, qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários e dos demais valores previstos no Contrato de Cessão pela Emissora afetará negativamente a capacidade desta de honrar suas obrigações sob os CRI da presente Emissão.

Na hipótese de a Emissora falir ou ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir a custódia e administração dos Créditos Imobiliários e dos demais bens e direitos a estes vinculados, inclusive o Patrimônio Separado. Em Assembleia Geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI.

Risco de Compensação

Embora esteja previsto no Contrato de Locação e no Contrato de Cessão a proibição de compensação dos Créditos Imobiliários com quaisquer créditos detidos pela Devedora e/ou pela Cedente contra a Emissora, a Devedora e/ou a Cedente poderão efetuar tais compensações, o que afetaria o pagamento dos Créditos Imobiliários e dos demais valores devidos no âmbito do Contrato de Cessão para o Patrimônio Separado e, conseqüentemente, o pagamento dos valores devidos aos Investidores.

Pagamento condicionado.

Os recursos destinados ao pagamento dos investidores decorrem direta e exclusivamente dos pagamentos efetuados pela Devedora no âmbito dos Créditos Imobiliários e pela Cedente no âmbito do Contrato de Cessão. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários, dos valores previstos no Contrato de Cessão e excussão da Garantia, caso estes não sejam suficientes para amortizar integralmente os CRI, a Emissora poderá não dispor de quaisquer verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Titulares de CRI.

Realização da Oferta mesmo em caso de colocação parcial.

A Oferta Pública Restrita poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que haja colocação do Montante Mínimo, sendo que os CRI que não forem colocados no âmbito da Oferta Pública Restrita serão cancelados pela Emissora.

Uma vez atingido o montante mínimo, a Emissora, de comum acordo com o Coordenador Líder e com o Cedente, poderá decidir por reduzir o Valor Total da Oferta até um montante equivalente ao Montante Mínimo. Caso não haja a colocação do Montante Mínimo, os titulares de CRI que já tiverem subscritos e integralizados os CRI no âmbito da Oferta receberão do Coordenador Líder os montantes utilizados na integralização dos CRI no prazo previsto na Cláusula 6.8.2 deste Termo de Securitização, deduzidos dos encargos e tributos devidos, não sendo devida, nessas hipóteses, qualquer remuneração ou atualização pela Emissora ou pelo Coordenador Líder aos referidos Titulares dos CRI. Adicionalmente, em caso de distribuição parcial, a liquidez dos CRI no mercado secundário poderá ser adversamente afetada.

Responsabilidade pelo ressarcimento das despesas do Agente Fiduciário.

No caso de inadimplemento da Emissora com relação a suas obrigações perante os Titulares de CRI, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares de CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência e excussão da Garantia, enquanto representante dos Titulares de CRI. Adicionalmente, as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas. Conseqüentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer prejuízos financeiros em decorrência do inadimplemento da Emissora.