

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 10ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA ALTERE SECURITIZADORA S.A.

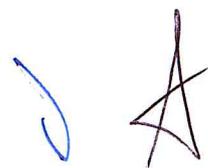
Pelo presente instrumento particular, as partes:

ALTERE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 3º andar, Pinheiros, CEP 01452-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.783.423/0001-50, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora" ou "Securitizedora"); e

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu contrato social ("Agente Fiduciário" e, em conjunto com a Emissora, "Partes" e, individualmente, "Parte").

CONSIDERANDO QUE:

- A. a Milo Investimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, 6.594, 15º andar (parte), Bairro Lourdes, CEP 30110-044, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.459.904/0001-04 ("Devedora"), atua no mercado de incorporação e construção imobiliária e desenvolve empreendimentos imobiliários residenciais para comercialização;
- B. a fim de viabilizar a realização de determinados empreendimentos imobiliários, a Devedora emitiu, em 27 de outubro de 2016, em favor da Multipar Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Professor Magalhães Drumond, 15, 5º andar, sala 502, CEP 30350-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.805.801/0001-73 ("Cedente") 17 (dezesete) debêntures simples de sua 1ª emissão, no valor total de R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e



quinhentos mil reais) ("Debêntures"), nos termos do "Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, da Primeira Emissão da Milo Investimentos S.A." ("Escritura de Emissão de Debêntures");

- C. como premissa para a emissão das Debêntures, ficou estabelecido que a titularidade, os direitos e as obrigações das Debêntures seriam transferidos para a Emissora, por meio da celebração do "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças" ("Contrato de Cessão"), para fins de vinculação dos respectivos créditos aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 2ª Emissão da Emissora ("CRI");
- D. em decorrência da emissão das Debêntures, a Devedora se obrigou, entre outras obrigações, a pagar à Emissora, os valores previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo o Valor Nominal Unitário, a Remuneração (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures ("Créditos Imobiliários");
- E. após a cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora emitiu a cédula de crédito imobiliário de nº 70.054-1, série única ("CCI"), representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, por meio do "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", celebrado em 27 de outubro de 2016, pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, na qualidade de instituição custodiante da CCI ("Escritura de Emissão de CCI" e "Instituição Custodiante", respectivamente);
- F. a Emissora tem a intenção de emitir, sob regime fiduciário, os CRI objeto deste Termo de Securitização, com lastro na CCI, por meio e nos termos dos "Documentos da Operação", conforme definido abaixo; e
- G. os recursos, em moeda corrente nacional, decorrentes da emissão e venda dos CRI no mercado de capitais serão transferidos pela Emissora em contrapartida à aquisição dos Créditos Imobiliários representados pela CCI.

RESOLVEM as Partes firmar o presente "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Altere Securitizadora S.A." ("Termo de Securitização"), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, bem como em consonância com o estatuto social da Emissora, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas nas demais cláusulas deste Termo de Securitização:

" <u>Amortização de Principal</u> "	A amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descrita na Cláusula 4.1.5. do presente Termo de Securitização.
" <u>ANBIMA</u> "	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiros e de Capitais – ANBIMA.
" <u>Aquisição Facultativa das Debêntures</u> "	A aquisição, pela Devedora, da totalidade das Debêntures em circulação, as quais poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Devedora ou ser novamente colocadas no mercado.
" <u>Assembleia de Titulares de CRI</u> "	A assembleia geral de Titulares de CRI, realizada na forma da Cláusula Treze deste Termo de Securitização.
" <u>Alienação Fiduciária de Imóveis</u> "	A alienação fiduciária dos bens imóveis, objeto das matrículas nº s 30.101; 45.577; 45.578; 45.579; 45.580; 45.582; 45.583; 45.524; 45.525; 45.592; 45.593; 45.594; 45.528; 45.529; 45.530; 45.531; 45.532; 45.533; 45.534; 45.535; 45.536; 45.537; 45.538; 45.539 e

	45.540, todas do Registro de Imóveis de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, de titularidade da Devedora.
" <u>BACEN</u> "	Banco Central do Brasil.
" <u>Banco Liquidante/Escriturador</u> "	Banco Paulista S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1.355, 2º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.820.817/0001-09, responsável pelas liquidações financeiras da Emissora.
" <u>Brasil</u> "	República Federativa do Brasil.
" <u>CCI</u> "	A Cédula de Créditos Imobiliários integral, descrita no <u>Anexo X</u> ao presente Termo de Securitização, emitida em 27 de outubro de 2016 pela Securitizadora, sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, representativa dos Créditos Imobiliários.
" <u>Cedente</u> "	Multipar Empreendimentos e Participações Ltda., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Professor Magalhães Drumond, 15, 5º andar, sala 502, CEP 30350-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.805.801/0001-73.
" <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> "	A cessão fiduciária dos direitos creditórios, principais e acessórios, que venham a ser detidos pela Devedora, equivalentes ao percentual de receita que esta possui, oriundos da comercialização de determinados lotes a serem individualizados pela Devedora, listados no anexo III à Escritura de Emissão de Debêntures (" <u>Lotes</u> "), conforme estabelecido no Contrato de Cessão Fiduciária de

	Recebíveis.
" <u>CETIP</u> "	CETIP S.A. – Mercados Organizados, sociedade por ações de capital aberto, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.358.105/0001-91.
" <u>CMN</u> "	Conselho Monetário Nacional.
" <u>Código Civil</u> "	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
" <u>Código de Processo Civil</u> "	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
" <u>Condições Precedentes</u> "	Condições estabelecidas na Cláusula Terceira do Contrato de Distribuição que devem ser atendidas para a distribuição, subscrição e integralização dos CRI.
" <u>Coordenador Líder</u> "	Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, 152, 1º andar, conjunto 11, CEP 04552-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.489.568/0001-95.
" <u>Conta Centralizadora</u> "	Conta corrente nº 29.593-3, Agência 001, no Banco Paulista S.A. (nº 611), de titularidade da Emissora, na qual serão depositados os valores decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários.
" <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis</u> "	O Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis (conforme aditado de tempos em tempos), celebrado em 27 de outubro de 2016 entre a Emissora, a Devedora e interveniente-

	anuentes lá identificados.
" <u>Contrato de Cessão</u> "	O Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Transferência de Debêntures e Outras Avenças, celebrado nesta data entre a Cedente, a Emissora e a Devedora.
" <u>Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> "	O Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis(conforme aditado de tempos em tempos), que, após a individualização dos Lotes, será celebrado entre o Emissor da CCI, a Devedora e interveniente-anuentes lá identificados.
" <u>Contrato de Distribuição</u> "	Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública com Esforços Restritos de Distribuição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços, da 10ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Altere Securitizadora S.A., celebrado nesta data entre o Coordenador Líder, a Emissora e a Devedora.
" <u>Contratos de Garantia</u> "	O Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis.
" <u>Coobrigação</u> "	A coobrigação assumida pela Cedente, nos termos do artigo 296 do Código Civil, respondendo solidariamente pela solvência da totalidade dos valores devidos por força das Debêntures, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo respectivo pagamento, sem prejuízo e independentemente da execução das Garantias.
" <u>Créditos Imobiliários</u> "	São os valores previstos na Escritura de Emissão de Debêntures que deverão ser pagos pela Devedora, incluindo o Valor Nominal Unitário, a Remuneração das Debêntures (conforme definidos na Escritura de

	Emissão de Debêntures), bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.
" <u>CRI</u> "	Significam os certificados de recebíveis imobiliários da 10ª série da 2ª emissão da Emissora que terão como lastro os Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, nos termos da Lei nº 9.514, da Instrução CVM nº 414 e da Instrução CVM nº 476.
" <u>CRI em Circulação</u> "	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora detiver 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 quóruns de Assembleia de Titulares de CRI.
" <u>CVM</u> "	Comissão de Valores Mobiliários.
" <u>Data de Emissão dos CRI</u> "	28 de outubro de 2016.
" <u>Data de Emissão das Debêntures</u> "	27 de outubro de 2016.
" <u>Data de Pagamento dos CRI</u> "	Datas em que os Juros Remuneratórios e a Amortização de Principal se tornam devidas aos Titulares de CRI, conforme Cláusula 4.1, item 11 deste Termo de Securitização.
" <u>Data de Pagamento das</u>	Datas e momentos dispostos na Escritura de Emissão de Debêntures,

<u>Debêntures</u>	em seu <u>Anexo I</u> , para pagamento parcelado pela Devedora da dívida em dinheiro, certa, líquida e exigível, correspondente ao valor do principal das Debêntures, acrescido dos juros remuneratórios devidos nos termos das Debêntures.
" <u>Data de Vencimento dos CRI</u> "	31 de outubro de 2021.
" <u>Data de Vencimento das Debêntures</u> "	31 de outubro de 2021.
" <u>Debenturista</u> "	Altere Securitizadora S.A., acima qualificada.
" <u>Debenturista Inicial</u> "	Multipar Empreendimentos e Participações Ltda., acima qualificada.
" <u>Devedora</u> " ou " <u>Emissora das Debêntures</u> "	Milo Investimentos S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, 6.594, 15º andar (parte), Bairro Lourdes, CEP 30110-044, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.459.904/0001-04.
" <u>Dia Útil</u> "	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional.
" <u>Documentos da Operação</u> "	(i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) o Contrato de Cessão; (v) a Escritura de Emissão de CCI; (vi) o Contrato de Distribuição, (viii) o Boletim de Subscrição e (ix) este Termo de Securitização.
" <u>Emissão</u> "	A presente emissão de CRI, a qual constitui a 10ª série da 2ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora.

<p><u>"Empreendimentos"</u></p>	<p>Os empreendimentos imobiliários descritos e caracterizados no Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, nos quais os recursos líquidos captados pela Devedora com a emissão das Debêntures serão destinados, conforme descritos no item 4.1.11 deste Termo.</p>
<p><u>"Encargos de Mora"</u></p>	<p>Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, sobre os valores em mora, independente de aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, em adição aos Juros Remuneratórios, que continuarão a ser calculados e devidos até a data do efetivo pagamento integral do Valor Nominal Unitário dos CRI, de juros de mora de 1,0% (um por cento) ao mês, calculados "<i>pro rata temporis</i>" por Dias Úteis do dia do inadimplemento até o dia do efetivo pagamento, e de multa convencional não compensatória de 2,0% (dois por cento) sobre o valor total devido. .</p>
<p><u>"Escritura de Emissão de CCI"</u></p>	<p>A Escritura de Emissão da Cédula de Crédito Imobiliário, representada pelo "Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças" celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante em 27 de outubro de 2016.</p>
<p><u>"Escritura de Emissão de Debêntures"</u></p>	<p>O Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, da Primeira Emissão da Milo Investimentos S.A., celebrado entre a Devedora e a Cedente em 27 de outubro de 2016.</p>
<p><u>"Escriturador"</u></p>	<p>Banco Paulista S.A., acima qualificado, responsável pela escrituração</p>

	da Emissora.
" <u>Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado</u> "	Qualquer um dos eventos previstos na Cláusula Dez deste Termo de Securitização, os quais ensejarão a assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, em benefício dos Titulares de CRI.
" <u>Eventos de Vencimento Antecipado</u> "	Os eventos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures e descritos na Cláusula 4.1.6. deste Termo de Securitização.
" <u>Fundo de Reserva</u> "	É o fundo de reserva para pagamento dos CRI, em valor que deverá corresponder, a todo e qualquer momento, ao montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), constituído pela Emissora na Conta Centralizadora dos CRI, retidos pela Emissora diretamente do valor a ser pago à Devedora pela integralização das Debêntures.
" <u>Garantias</u> "	A Coobrigação, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Recebíveis.
" <u>Governo Federal</u> "	Governo Federal do Brasil.
" <u>Imóveis</u> "	Os imóveis descritos e caracterizados no Anexo I deste Termo de Securitização.
" <u>Instituição Custodiante</u> "	SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., acima qualificada.
" <u>Instrução CVM nº 28</u> "	Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM nº 476</u> "	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme

	alterada.
" <u>Instrução CVM nº 414</u> "	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
" <u>Instrução CVM nº 539</u> "	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
" <u>IPCA/IBGE</u> "	Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
" <u>Investidores Qualificados</u> "	São aqueles definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM nº 539: (i) Investidores Profissionais; (ii) 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, de acordo com o Anexo 9-B; (iii) 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 (iv) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por um ou mais cotistas, que sejam investidores qualificados.
" <u>Investidores Profissionais</u> "	São aqueles definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) 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, de acordo com o Anexo 9-A; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes.
" <u>Juros Remuneratórios</u> "	Os juros incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme descritos na Cláusula 4.1.4 do presente Termo de Securitização.
" <u>Lei das Sociedades por Ações</u> "	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
" <u>Lei nº 10.931</u> "	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
" <u>Lei nº 9.514</u> "	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
" <u>Mudança Adversa Relevante</u> "	Significa (a) qualquer efeito que possa prejudicar materialmente a capacidade de pagamento das obrigações operacionais e/ou financeiras da Devedora ou da Cedente; (b) qualquer efeito que possa prejudicar a capacidade jurídica da Devedora ou da Cedente de cumprir com suas obrigações decorrentes da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia; e (c) qualquer efeito que prejudique a constituição, validade e/ou exequibilidade da Escritura de Emissão de Debêntures e/ou dos Contratos de Garantia ou, de qualquer outra forma, afete o cumprimento das obrigações lá

	assumidas.
<u>"Obrigações Garantidas"</u>	Todas as obrigações, principais, acessórias, presentes ou futuras da Devedora e/ou da Cedente em conexão com as Debêntures, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive (i) o valor do principal das Debêntures, bem como todo e qualquer montante devido a título de juros remuneratórios, multas, encargos ordinários, encargos de mora e/ou indenizações relativas aos créditos imobiliários devidos pela Devedora e pela Cedente em virtude das Debêntures; (ii) todos os acessórios ao principal, inclusive qualquer custo ou despesa, judicial ou extrajudicial, incorrido pela Debenturista em decorrência das Debêntures, da Emissão e dos Documentos da Operação e/ou, quando houver, honorários advocatícios, verbas indenizatórias devidas pela Devedora no âmbito de qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral relativo às Debêntures, à Emissão e aos Documentos da Operação; e (iii) todas as despesas relativas à Emissão e aos Documentos da Operação cujo pagamento seja de responsabilidade da Devedora.
<u>"Oferta Pública Restrita"</u>	A distribuição pública dos CRI, que será realizada com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476.
<u>"Patrimônio Separado"</u>	Patrimônio constituído após a instituição do Regime Fiduciário composto (i) pelos Créditos Imobiliários, (ii) pela CCI, (iii) pela Alienação Fiduciária de Imóveis, (iv) pela Cessão Fiduciária de Recebíveis; (v) pelo Fundo de Reserva; (vi) pela Coobrigação; e (vii) pela Conta Centralizadora, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento das Obrigações Garantidas, dos respectivos custos de administração e obrigações

	fiscais.
<u>"Período de Capitalização"</u>	Para o primeiro período de capitalização, é o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, inclusive, e termina na primeira Data de Pagamento das Debêntures, exclusive, e para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia em uma Data de Pagamento das Debêntures, inclusive, e termina na Data de Pagamento das Debêntures subsequente, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento das Debêntures.
<u>"Preço de Integralização"</u>	O Valor Nominal Unitário dos CRI acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado nos termos da Cláusula 4.1.2 do presente Termo de Securitização, calculado de forma cumulativa <i>pro rata temporis</i> , desde a Data de Emissão, até a data da efetiva integralização.
<u>"Regime Fiduciário"</u>	Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, a Emissora institui regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Reserva e a Conta Centralizadora que lastreiam a emissão dos CRI, segregando-os do patrimônio da Emissora, até o pagamento integral dos CRI, para constituição do Patrimônio Separado.
<u>"Termo de Securitização"</u>	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 2ª Emissão de CRI da Emissora.
<u>"Titulares de CRI"</u>	São os detentores de CRI que deverão ser investidores profissionais, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09, conforme em vigor, ou ainda futuros investidores qualificados que

	venham adquirir o CRI no mercado secundário.
" <u>Valor Nominal Unitário das Debêntures</u> "	As Debêntures terão valor nominal unitário de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), na Data de Emissão.
" <u>Valor Nominal Unitário dos CRI</u> "	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), na Data de Emissão.
" <u>Valor Total da Emissão</u> "	R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais), na Data de Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo de Securitização, 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 total de R\$8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) na Data de Emissão.

3.2. A identificação completa dos Imóveis aos quais se vinculam aos Créditos Imobiliários encontra-se no Anexo I ao presente Termo de Securitização e as características das Debêntures, incluindo as Datas de Pagamento das Debêntures e o percentual de amortização de principal, encontram-se descritas na Escritura de Emissão de Debêntures, cuja cópia está inserida no Anexo II a este Termo de Securitização.

3.2.1. O rol dos Empreendimentos poderá ser alterado, mediante a substituição, exclusão ou inclusão de novos empreendimentos em desenvolvimento pela Devedora, com as mesmas características dos Empreendimentos, desde que a Emissora esteja satisfeita com a auditoria jurídica e financeira, e mediante formalização de aditamentos aos Documentos da Operação, dispensada a

necessidade de prévia aprovação dos Titulares de CRI reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, sendo que para cada uma das eventuais alterações que venham a ser realizadas, a Devedora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização de tais aditamentos e despesas gerais, inclusive, mas não se limitando a, despesas, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, de registro de títulos e documentos, de registros de imóveis, ou ainda, aquelas relativos aos custos de auditoria e aos honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora, acrescido das despesas e custos incorridos por tal assessor legal.

3.3. A CCI representativa 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 pela CCI foram adquiridos pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

3.4.1. As Debêntures serão integralizadas em moeda corrente nacional pela Emissora, pelo seu valor nominal unitário devidamente atualizado e corrigido desde a sua emissão, à vista, conforme a subscrição e integralização dos CRI; sendo certo que, na data em que se verificar a efetiva integralização dos CRI e o encerramento de sua oferta, conforme o item 3.5 abaixo, os recursos oriundos da integralização dos CRI permanecerão depositados na Conta Centralizadora, e serão liberados após a dedução de R\$ 310.000,00 (trezentos e dez mil reais), para pagamento de despesas incorridas, a título de deságio.

3.5. O valor de integralização obtido por meio da distribuição dos CRI será integralmente aplicado para integralização das Debêntures, observada a dedução do item 3.5.1 acima, sendo certo que a integralização das Debêntures ocorrerá em até 3 (três) dias contados da presente data ("Prazo de Integralização").

CLÁUSULA QUARTA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Os CRI, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pela CCI, integram a 10ª série da 2ª Emissão e possuem as seguintes características:

1. Emissão: 2ª;
2. Série: 10ª;
3. Quantidade de CRI: 17 (dezesete);
4. Valor Global da Série: R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais);
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
6. Prazo da Emissão: 1829 (mil, oitocentos e vinte e nove) dias;
7. Atualização Monetária: IPCA/IBGE, calculada conforme o item 4.1.3 abaixo;
8. Juros Remuneratórios: 12% (doze por cento) ao ano, calculados conforme o item 4.1.4 abaixo;
9. Período de Carência Inicial: 24 (vinte e quatro) meses, conforme disposto no Anexo III deste Termo de Securitização;
10. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Mensal, conforme disposto no Anexo III deste Termo de Securitização;
11. Primeiro Pagamento de Amortização e Juros: em 30 de novembro de 2018, sendo que os demais pagamentos serão realizados conforme a periodicidade do item (10) acima;
12. Regime Fiduciário: Sim;
13. Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: CETIP;
14. Data de Emissão: 28 de outubro de 2016;
15. Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;
16. Data de Vencimento Final: 31 de outubro de 2021;
17. Taxa de Amortização: de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo III deste Termo;
18. Garantias: Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis, constituídos no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures, Coobrigação, Fundo de Reserva, Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

4.1.1. 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 dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela CETIP.

4.1.2. Preço de Subscrição e Forma de Integralização: Os CRI serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva remuneração (juros remuneratórios e correção monetária) descrita neste Termo, calculada *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Subscrição").

4.1.2.1. A integralização dos CRI será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.

4.1.3. Correção Monetária: O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente pela variação anual do IPCA/IBGE, com base na seguinte fórmula:

$$VNa = VNb \times C$$

Onde,

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

VNb = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação de juros, atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado 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 do segundo mês anterior ao mês de atualização. Para a primeira data de atualização, o NI_n será o número-índice do IPCA/IBGE do mês de novembro (e publicado em dezembro).

NI_0 = é o valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Emissão ou da última Data de Atualização, conforme o caso. Para a primeira data de atualização, o NI_0 será o número-índice do IPCA/IBGE do mês de novembro (e publicado em dezembro).

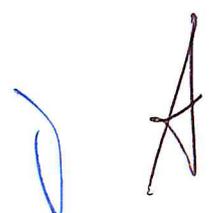
Observações:

(i) A correção monetária se dará em bases anuais de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, todo dia 31 de outubro de cada ano ("Data de Atualização"), sendo a primeira Data de Atualização em 31 de outubro de 2017.

(ii) O termo "número-índice" refere-se ao número-índice do IPCA/IBGE, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística com todas as casas decimais.

4.1.3.1. Na hipótese de o IPCA/IBGE do mês aplicável não ter sido divulgado até a data da respectiva atualização, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, a variação acumulada dos 3 (três) últimos índices publicados, sendo certo que eventuais diferenças, quer positivas, quer negativas, deverão ser compensadas na data de pagamento imediatamente subsequente/não serão compensadas.

4.1.3.2. Na hipótese de o IPCA/IBGE ser extinto ou legalmente considerado inaplicável aos CRI, os valores que sejam corrigidos pelo IPCA/IBGE, em conformidade com este Termo de Securitização, deverão ser corrigidos, provisoriamente, de acordo com a variação acumulada dos 3 (três) últimos



índices publicados, sendo certo que eventuais diferenças, quer positivas, quer negativas, deverão ser compensadas na data de pagamento imediatamente subsequente/não serão compensadas..

4.1.4. Remuneração: A remuneração dos CRI ("Remuneração") compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos e a seguinte fórmula:

$$J = VNa \times (Fator\ de\ Juros - 1)$$

Onde:

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

VNa: Valor Nominal Unitário devidamente atualizado em conformidade com o item 3.1. acima.

Fator de Juros = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$Fator\ de\ Juros = \left(1 + \frac{i}{100}\right)^{\frac{n}{252}}$$

Onde:

i = Taxa de juros informada com 4 (quatro) casas decimais na base exponencial 252 dias, correspondente a 12,0000.

4.1.5. Amortização: Após o Período de Carência, o Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em 36 (trinta e seis) parcelas mensais (cada uma, uma “Parcela de Amortização”), sendo a primeira data de pagamento da Parcela de Amortização em 30 de novembro de 2018.

4.1.5.1. O cálculo da parcela de amortização anual do Valor Nominal Unitário dos CRI será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNa \times \left(\frac{Ta}{100} \right)$$

Onde:

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

VNa = Saldo do valor nominal atualizado, considerando com 8 (oito) casas decimais;

Ta = i-ésima taxa de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais.

4.1.6. Vencimento Antecipado: Será considerado como um evento de vencimento antecipado dos CRI observado o disposto na Cláusula 10.2.1 abaixo, a ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado das Debêntures, conforme hipóteses previstas na Cláusula Oitava da Escritura de Emissão de Debêntures (“Evento de Vencimento Antecipado”), quais sejam:

4.1.6.1. Caso venha a ocorrer um Evento de Vencimento Antecipado, o Agente Fiduciário, assim que tomar ciência de sua ocorrência, ou a Emissora, assim que tomar ciência de sua ocorrência, o que ocorrer primeiro, notificará um ao outro. Caso os Titulares de CRI, reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, deliberem pela declaração do vencimento antecipado dos CRI (observadas as formalidades previstas neste Termo de Securitização), a Emissora deverá declarar o vencimento antecipado das Debêntures.

4.1.6.2. Em caso de declaração de vencimento antecipado das Debêntures, a Emissora deverá efetuar o pagamento necessário para a liquidação integral dos CRI, conforme previstos na Cláusula Sexta abaixo, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento dos recursos pagos pela

Devedora pela declaração do vencimento antecipado das Debêntures. Caso a Emissora não realize o referido pagamento no prazo acima estipulado mesmo tendo recebido os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários, caberá ao Agente Fiduciário promover a liquidação do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula Dez deste Termo de Securitização.

4.1.7. Multa e Juros Moratórios: Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares de CRI, incidirão Encargos de Mora, sem prejuízo dos Juros Remuneratórios, que continuarão a ser calculados e devidos, nos termos da fórmula da Cláusula 4.1.4 acima.

4.1.8. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP. Caso, por qualquer razão, a qualquer tempo, os CRI não estejam registrados na CETIP nas Datas de Pagamento 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.

4.1.9. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão automaticamente prorrogadas as datas de pagamento de qualquer obrigação relativa ao CRI até o primeiro Dia Útil subsequente, caso tal Data de Vencimento não seja Dia Útil, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

4.1.10. Depósito para Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: Os CRI serão depositados para distribuição primária e para negociação no mercado secundário através do MDA e CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP, com intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476, sendo a liquidação financeira e a custódia eletrônica realizadas na CETIP.

4.1.11. Destinação de Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para o pagamento do das Debêntures. O destino final dos recursos captados pelas Debêntures será o desenvolvimento de Empreendimentos, sendo tais recursos empregados pela Devedora no pagamento dos custos e despesas referentes exclusivamente ao desenvolvimento dos Empreendimentos, incluindo, mas não se limitando a, as despesas relativas aos projetos, terraplenagem, entre outros.

4.1.12. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e seus respectivos acessórios, nos termos da Cláusula Oitava abaixo.

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

4.1.14. Cascata de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização mensal;
- b) Recomposição do Fundo de Reserva, se for o caso;
- c) Remuneração dos CRI; e
- d) Amortização dos CRI e encargos moratórios eventualmente incorridos.

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

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

CLÁUSULA QUINTA – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

5.1. A Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, razão pela qual está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da referida instrução. Por se tratar de oferta para distribuição pública com esforços restritos de distribuição, a Oferta Pública Restrita será registrada na ANBIMA, nos termos do disposto no parágrafo primeiro, inciso (i) e parágrafo segundo do artigo 1º do novo “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários”, no prazo de até 15 (quinze) dias constados da data do encerramento da Oferta Pública Restrita, exclusivamente para envio de informações que irão compor a base de

dados da ANBIMA, conforme diretrizes expedidas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA em 06 de outubro de 2014.

5.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476, os CRI da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos por no máximo 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

5.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, devendo o Investidor Profissional, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando que está ciente que: (a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476. Ademais, os investidores deverão fornecer, por escrito, declaração no boletim de subscrição, atestando sua condição de Investidor Profissional, nos termos da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004.

5.3.1. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 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 de potenciais investidores.

5.3.1.1. A Oferta Pública Restrita será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores Profissionais, ou a exclusivo critério da Emissora em conjunto com o Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro.

5.3.2. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 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 (se a página da CVM estiver disponível) e conter as informações indicadas no anexo I da Instrução CVM nº 476.

5.3.3. Caso a Oferta Pública Restrita não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder realizará a comunicação à CVM com os dados disponíveis à época, complementando-os semestralmente até o seu encerramento.

5.4. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários entre os Investidores Qualificados depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476 e depois do cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM nº 476, sendo que a negociação dos CRI deverá sempre respeitar as disposições legais e regulamentares aplicáveis, incluindo, mas não se limitando a, comprovação da efetividade titularidade dos CRI pelos Titulares de CRI

5.4.1. Observadas as restrições de negociação acima, os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Securitizadora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/1976 e da Instrução CVM nº 400, e apresente prospecto de oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

5.5. Para fins de atender ao previsto no item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, seguem anexos (Anexos IV, V e VI) ao presente Termo de Securitização, declarações emitidas pelo Coordenador Líder, pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário, respectivamente.

CLÁUSULA SEXTA – DA AQUISIÇÃO INTEGRAL FACULTATIVA

6.1. A Emissora promoverá o resgate antecipado total dos CRI vinculados a este Termo de Securitização no caso de Aquisição Facultativa das Debêntures.

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 sua subscrição e integralização, desde que ofertados em condição de igualdade a todos os investidores.

7.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada no respectivo boletim de subscrição. O Preço de Integralização dos CRI poderá ser acrescido

de eventual ágio ou deduzido de deságio negociado na distribuição, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização.

7.1.2. O montante total da integralização dos CRI será utilizado para integralização das Debêntures, conforme procedimento estabelecido na Escritura de Emissão de Debêntures.

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 nº 9.514, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização, sobre a Conta Centralizadora, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Reserva e a CCI, nos termos da declaração constante do Anexo V deste Termo de Securitização.

8.1.1. O Regime Fiduciário será registrado mediante entrega deste Termo na Instituição Custodiante, para registro conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931.

8.2. Os Créditos Imobiliários, a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Reserva, a Coobrigação e a Conta Centralizadora estão sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído e 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 nº 9.514.

8.3. Os Créditos Imobiliários, a CCI, a Alienação Fiduciária de Imóveis, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Reserva, a Coobrigação e a Conta Centralizadora objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização, 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 de Securitização.

8.3.1. A realização dos direitos dos titulares de CRI estará limitada ao Patrimônio Separado, nos termos do parágrafo 3o do artigo 11 da Lei 9.514, não havendo qualquer outra garantia prestada por terceiros ou pela própria Emissora.

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 nº 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 nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que:

- (a) a custódia da CCI será realizada pela Instituição Custodiante;
- (b) é responsável pela existência dos Créditos Imobiliários,
- (c) a arrecadação, o controle e a cobrança ordinária dos Créditos Imobiliários são atividades que serão realizadas pela Emissora ou por terceiros contratados; e
- (d) os recursos gerados através da arrecadação e cobrança dos Créditos Imobiliários serão utilizados para pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização.

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

- (a) emitir o termo de liberação de garantia, em conjunto com o Agente Fiduciário, quando encerrados os compromissos contratuais ou cumpridas as condições estabelecidas nos Documentos da Operação; e
- (b) diligenciar para que sejam tomadas todas as providências extrajudiciais e judiciais que se tornarem necessárias à cobrança dos Créditos Imobiliários inadimplidos, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

9.4. Os recursos depositados na Conta Centralizadora em virtude do pagamento dos Créditos Imobiliários não poderão ser investidos em qualquer aplicação financeira, sendo exclusivamente direcionados ao pagamento dos CRI.

CLÁUSULA DEZ – 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 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 de Securitização, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a

Emissora tenha recebido os valores correspondentes para satisfação das obrigações pecuniárias devidas pela Devedora conforme estipulado na Escritura de Emissão de Debêntures; e/ou

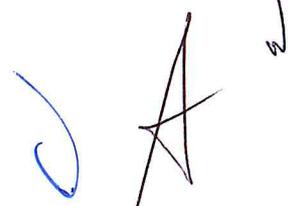
- (e) falta de cumprimento pela Emissora de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização, não sanada em 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento, pela Emissora, de aviso escrito que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário.

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 3 (três) 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.

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 pela nova securitizadora, fixando-se 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, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação.

10.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários e demais ativos 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 demais ativos que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Créditos Imobiliários e demais ativos 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 demais ativos que integram o Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares de CRI, na proporção de CRI detidos.

10.5. Em caso de vencimento antecipado, de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado e/ou não recebimento de recursos advindos dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, as despesas sob responsabilidade do Patrimônio Separado serão suportadas pelo próprio Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, os titulares do CRI, reunidos em Assembleia de Titulares de CRI, deverão deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado. Em última instância, as despesas que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida da Devedora e gozarão das mesmas garantias dos Créditos Imobiliários, preferindo a estes na ordem de pagamento.

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 de Securitização, 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 de Securitização e os demais Documentos da Operação 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;
- (v) os Créditos Imobiliários 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 de Securitização;

- (vi) não há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, contra a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (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 de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

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

11.2.1. A Emissora se compromete a informar imediatamente o Agente Fiduciário acerca da necessidade de se manifestar, na qualidade de Credor, em relação às Debêntures, 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 13.3. abaixo.

11.3. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, 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 CRI se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização.

11.4. A Emissora compromete-se a notificar os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário, assim que tomar conhecimento de que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

11.5. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

11.6. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar as informações necessárias à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, as quais deverão ser devidamente encaminhadas ao Agente Fiduciário em até 30 (trinta) dias antes 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.

11.7. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil da data que tiver conhecimento da sua ocorrência.

CLÁUSULA DOZE – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

12.2. Atuando como representante dos Titulares de CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;
- (ii) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28/1983;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/1976 e o artigo 10 da Instrução CVM nº 28/1983.

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

12.4. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, nos demais Documentos da Operação e/ou decorrentes da legislação aplicável, são obrigações do Agente Fiduciário:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares de CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- (ii) acompanhar e monitorar as Garantias;
- (iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora ou nas demais hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo;
- (iv) promover, nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (v) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (vi) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, informação, inclusive aquelas enviadas por meio magnético, e documentos em geral relacionados ao exercício de suas funções;
- (vii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização acerca dos Créditos Imobiliários e Garantias;
- (viii) manter atualizada a relação de Titulares de CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

- (ix) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares de CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- (x) notificar os investidores, no prazo máximo de 5 (cinco) dias corridos, contado a partir da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo de Securitização;
- (xi) acompanhar e fiscalizar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- (xii) calcular diariamente o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares de CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu *website*;
- (xiii) verificar com o Banco Mandatário, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos ao Titulares de CRI, conforme estipulado no presente Termo de Securitização; e
- (xiv) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário.

12.4.1. No caso de inadimplemento da Emissora e/ou da Devedora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos Titulares de CRI, devendo para tanto:

- (i) declarar, observadas as condições previstas na Escritura de Emissão de Debêntures e neste Termo de Securitização, antecipadamente vencidos os Créditos Imobiliários e cobrar seu principal e acessórios;
- (ii) executar a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária de Recebíveis, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos Titulares de CRI;

- (iii) tomar qualquer providência necessária para que os Titulares de CRI realizem seus créditos, inclusive aquelas determinadas pelos Titulares de CRI em assembleia; e
- (iv) representar os Titulares de CRI em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Devedora.

12.4.1.1. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das medidas contempladas nos itens (i) a (iii) da Cláusula 12.4.1. acima se, convocada a Assembleia de Titulares de CRI, esta assim o autorizar por não declarar o vencimento antecipado da operação nos termos dos quóruns definidos nos Documentos da Operação. Na hipótese do item (iv) da Cláusula 12.4.1. acima, será suficiente a deliberação da maioria dos CRI em Circulação.

12.5. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcelas bimestrais de R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais), sendo a primeira parcela devida no 10º (décimo) Dia Útil a contar da data de integralização dos CRI e as demais, nas mesmas datas dos bimestres subsequentes.

12.5.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de Assembleia 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.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas previamente, por escrito.

12.5.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 12.5, acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse

índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado pro rata die, se necessário.

12.5.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação do mesmo índice de atualização monetária dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo de Securitização.

12.5.4. A remuneração definida no item 12.5, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

12.5.5. As parcelas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, incluindo o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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

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

- (i) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- (ii) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação detidos pelos Titulares de CRI presentes na Assembleia de Titulares de CRI, ou
- (iii) por deliberação em Assembleia de Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

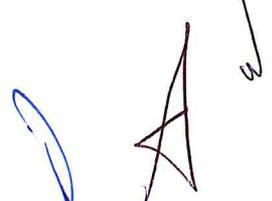
12.8. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

12.9. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação dos quais o Agente Fiduciário é parte.

12.10. 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 de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pela Assembleia de Titulares de CRI.

12.11. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da Emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável e das obrigações assumidas nos documentos da Oferta Pública Restrita.

12.12. Todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos detentores dos CRI, que não sejam suportadas pelo Patrimônio Separado, deverão ser previamente aprovadas e adiantadas por estes em Assembleia de Titulares de CRI. Tais despesas a serem adiantadas pelos detentores dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante dos detentores dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos detentores dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Devedora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias corridos, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos detentores dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.



CLÁUSULA TREZE – ASSEMBLEIA DE TITULARES DE CRI

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, na qualidade de Debenturista, tiver de exercer ativamente seus direitos estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ou nos Contratos de Garantia, conforme o caso, para que os Titulares de CRI deliberem sobre como a Emissora deverá exercer seu direito frente à Devedora.

13.3.1. A Assembleia de Titulares de CRI mencionada na Cláusula 13.3. acima deverá ser realizada em data anterior àquela em que se encerra o prazo para a Emissora manifestar-se à Devedora, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures.

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

13.3.3. A Emissora não prestará qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação definida pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão somente a manifestar-se conforme assim instruída. Neste sentido, a Emissora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado e

efeitos jurídicos decorrentes da orientação dos Titulares de CRI por ela manifestado frente à Devedora, independentemente dos eventuais prejuízos causados aos Titulares de CRI ou à Emissora.

13.4. Aplicar-se-á à Assembleia de Titulares de CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 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 deverá comparecer 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 de Securitização, todas as deliberações serão tomadas, em primeira convocação ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação presentes à referida assembleia.

13.11. As propostas de alterações em relação (i) às Datas de Pagamento dos CRI; (ii) aos Juros Remuneratórios e à Amortização de Principal dos CRI; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI, (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) a quaisquer alterações da Escritura de Emissão de Debêntures que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; (vi) a quaisquer alterações que possam comprometer a suficiência, exequibilidade, validade ou liquidez da Alienação Fiduciária; (vii) a hipóteses de resgate antecipado e/ou os Eventos de Vencimento Antecipado; (viii) a quóruns de deliberação, e/ou (ix) a renúncia, pelos Titulares de CRI, de quaisquer dos direitos que lhes são assegurados pelos

Documentos da Operação, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia de Titulares de CRI 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 15 (quinze) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que, na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia nos termos da primeira convocação.

13.12.1. Alternativamente, a Emissora poderá publicar edital único, para convocação dos Titulares de CRI, em primeira e segunda convocações, além de realizar as 2 (duas) assembleias (em primeira e segunda convocações) na mesma data e local.

13.13. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia de Titulares de CRI a que comparecerem todos os Titulares de CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUATORZE – DESPESAS DA EMISSÃO

14.1. Serão de responsabilidade:

- (a) Da Devedora:
 - (i) despesas relativas à abertura e manutenção da Conta Centralizadora;
 - (ii) despesas com as publicações necessárias nos termos dos Documentos da Operação;

- (iii) honorários e demais verbas e despesas devidos a advogados e consultores, incorridos em razão da análise e/ou elaboração dos Documentos da Operação, realização de diligência legal e emissão de opinião legal;
 - (iv) quaisquer taxas, impostos ou contribuições e quaisquer outros encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei à Emissora e/ou ao Patrimônio Separado, em razão da presente Oferta Pública Restrita; e
 - (v) eventuais despesas com registros perante órgãos de registro do comércio e publicação de documentação de convocação e societária da Emissora relacionada aos CRI, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos, na forma da regulamentação aplicável.
- (b) do Patrimônio Separado:
- (i) 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 integrantes do Patrimônio Separado;
 - (ii) caso não pago pela Devedora, 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;
 - (iii) tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI;
 - (iv) honorários referentes à gestão, realização e administração do Patrimônio Separado e, na ocorrência de um Evento de Liquidação do Patrimônio Separado, as despesas com cobrança;
 - (v) 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;

- (vi) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários que sejam atribuídos à Emissora;
- (vii) eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais ajuizadas com a finalidade de resguardar os interesses dos Titulares de CRI e a realização dos Crédito Imobiliários; e
- (viii) em caso de vencimento antecipado do CRI ou das Debêntures ou caso sejam necessários esforços de cobrança e manutenção do Patrimônio Separado por prazo superior ao vencimento dos CRI, será devida uma remuneração adicional correspondente a R\$500,00 (quinhentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado pela Emissora (i) na assessoria aos Titulares de CRI, (ii) no trabalho de cobrança e negociação de inadimplementos, (iii) na implementação das consequentes decisões dos Titulares de CRI e (iv) nas demais atividades necessárias para o adimplemento e liquidação dos CRI.

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

14.3. Em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, as despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, podendo a Emissora deduzir esses valores do fluxo de pagamento dos CRI, sem prejuízo do direito dos Titulares de CRI, por meio da Emissora e/ou do Agente Fiduciário, de cobrarem da Devedora os valores por ela devidos.

14.4. Se, após o pagamento da totalidade dos CRI e dos custos do Patrimônio Separado, sobejarem Créditos Imobiliários representados integralmente pela CCI, seja na forma de recursos ou de créditos, tais recursos e/ou créditos devem ser restituídos pela Emissora à Devedora na conta indicada por esta em até 5 (cinco) Dias Úteis.

CLÁUSULA QUINZE – PUBLICAÇÕES

15.1. As publicações relacionadas aos atos ou fatos de interesse dos Titulares de CRI serão efetuadas no jornal "o Dia" em circulação no Estado de São Paulo, podendo a Emissora, mediante comunicação prévia ao Agente Fiduciário e aos Titulares de CRI, alterar referido veículo, por meio de aditamento ao presente Termo de Securitização.

15.2. A Emissora informará todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa ou em outro meio autorizado pela Instrução da CVM nº 547, de 5 de fevereiro de 2014, assim como prontamente informará tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

CLÁUSULA DEZESSEIS – REGISTRO DO TERMO

16.1. O Termo de Securitização será entregue para registro à Instituição Custodiante, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931, para que seja registrado o Regime Fiduciário, nos termos da declaração constante do Anexo VII deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DEZESSETE – NOTIFICAÇÕES

17.1. Todas as notificações, aprovações, solicitações, avisos, pedidos, exigências ou demais comunicações a serem enviadas por qualquer das partes nos termos deste Termo de Securitização deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços, ou para outros que as partes venham a indicar, mediante comunicação por escrito ao Agente Fiduciário, durante a vigência deste Termo de Securitização.

(a) se para a Emissora:

ALTERE SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 3º andar, Pinheiros,

São Paulo, SP - CEP 01452-002
At.: Sr. Alexandre Gomide
Telefone: (11) 3299-2323
Fac-símile: (11) 3299-2260
Correio eletrônico: alexandre@alteresec.com.br

(b) se para o Agente Fiduciário:

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 10º andar, Itaim Bibi,
São Paulo, SP - CEP 04530-001
At.: Sr. Nelson Santucci Torres
Telefone: (11) 3048-9943
Fac-símile: (11) 3048-9888
Correio eletrônico: fiduciario@slw.com.br

17.2. Todas as comunicações decorrentes deste Termo de Securitização deverão ser feitas por escrito e serão consideradas eficazes: (i) quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo; (ii) após confirmação de recebimento de carta registrada ou com aviso de recebimento à pessoa a ser notificada; ou (iii) após confirmação de envio de correspondência eletrônica. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA DEZOITO – DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. 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.

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

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

18.3.1. Adicionalmente, as partes concordam que este Termo de Securitização poderá ser alterado, independentemente de anuência dos Titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) de modificações já permitidas expressamente nos documentos da Oferta Pública Restrita, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, (iii) quando verificado de erro de digitação, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais, tais como alteração na razão social, endereço e telefone das Partes, em qualquer caso desde que (a) tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI; e (b) não haja qualquer alteração que ameace a validade ou legalidade deste Termo de Securitização.

18.4. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização 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.

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

CLÁUSULA DEZENOVE –LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

19.1. Os termos e condições deste Termo de Securitização devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

19.2. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

São Paulo, 28 de outubro de 2016.

[O restante da página foi deixado intencionalmente em branco]

Página de Assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Altere Securitizadora S.A. celebrado em 28 de outubro de 2016



ALTERE SECURITIZADORA S.A.

Página de Assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Altere Securitizadora S.A. celebrado em 28 de outubro de 2016



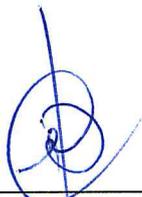
Nelson Santucci Torres

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.



Pedro Sylvio Weil
Sócio - Diretor
SLW CVC LTDA

TESTEMUNHAS



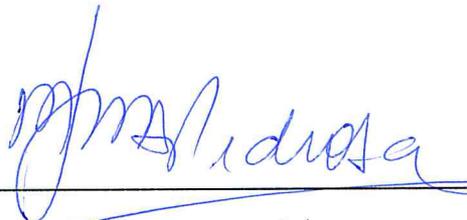
Nome:

Edi Benedicto

CPF:

CPF: nº 934.045.228-34

RG: nº 4.351.296-3



Nome: Maria de Lourdes M. A. Pedro

RG: 9.582.001-2/SSP-SE

CPF:

CPF: 063.857.768-32

ANEXO I

Descrição dos Empreendimentos e Imóveis

Empreendimento	Mountain View:
Identificação do Projeto:	Identificação do Projeto: Empreendimento em fase de implantação, sendo lotes aprovados localizados no loteamento "Balneário Água Limpa", em Nova Lima - MG, que será composto de prédios residenciais e casas para o público-alvo de média e baixa renda
Nº da Matrícula:	3.138
Cartório de Registro de Imóveis:	Cartório de Registro de Imóveis em Nova Lima/MG
Endereço	Rua Olavo Bilac, s/n, Bairro Balneário Agua Limpa, Nova Lima/MG, CEP 34.000-000
Data de Início	Julho/2017
Data de Conclusão	Julho/2019
Atual fase do projeto	Implantação
Empreendimento	Via Expressa
Identificação do Projeto:	Empreendimento em fase de implantação, destinado a: complexo multiuso formado de shopping center, torres comerciais, torres residenciais e hotel, totalizando aproximadamente 355.000m2 de área construída. Está localizado em Contagem/MG em um terreno de 65.000m2
Nº da Matrícula:	69.144
Cartório de Registro de Imóveis:	1º Ofício de Imóveis de Contagem/MG
Endereço	Avenida Água Branca, nº 2001, Bairro Cincão, Contagem/MG, CEP 32.371-190
Data de Início	Outubro/2017
Data de Conclusão	1ª Fase: Julho/2019
Atual fase do projeto	Implantação
Empreendimento	Rancho Alpes
Identificação do Projeto:	Empreendimento em fase de implantação, que será composto de 2 torres comerciais, 5 torres residenciais e um shopping center e centro de convenções, totalizando 210.000m2 de área construída em um terreno com metragem aproximada de 124.000m2, localizado no vetor sul da RMBH.
Nº da Matrícula:	30.936

Cartório de Registro de Imóveis:	1º Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG
Endereço	Rodovia BR-040, Km 545, s/n - Estância Serrana, Nova Lima - MG, 34000-000
Data de Início	Abril/2018
Data de Conclusão	Abril/2020
Atual fase do projeto	Implantação

Empreendimento	Empreendimento CCBH
Identificação do Projeto:	Empreendimento em fase de estruturação, composto de: 3 torres comerciais, centro de convenções de uso misto e hotel. Totalizará 209.000m2 de área construída, em um terreno de 30.000m2, localizado no vetor norte de Belo Horizonte/MG
Nº da Matrícula:	N/A
Cartório de Registro de Imóveis:	N/A
Endereço	
Data de Início	Agosto/2017
Data de Conclusão	Agosto/2019
Atual fase do projeto	Estruturação

Empreendimento	GOLDEN TULIP BELO HORIZONTE
Identificação do Projeto:	O Edifício Golden Tulip Belo Horizonte é um empreendimento de alto luxo em fase final de execução, que está sendo construído e incorporado nos termos do R-6 da matrícula nº. 104.030. Totaliza aproximadamente 40.000m2 em área construída, incluindo: 410 unidades hoteleiras, cobertura com piscina e vista panorâmica, restaurantes, SPA, fitness center, estacionamento 100% coberto, heliponto e 5.000m2 destinados a auditórios, eventos e salas de reunião.
Nº da Matrícula:	nº104.030, livro nº 02
Cartório de Registro de Imóveis:	5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Minas Gerais.
Endereço	
Data de Início	Agosto/2012
Data de Conclusão	Junho/2017
Atual fase do projeto	Em Construção

ANEXO II

Cópia da Escritura de Emissão de Debêntures



INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO PRIVADA DE DEBÊNTURES SIMPLES, NÃO CONVERSÍVEIS EM AÇÕES, DA ESPÉCIE QUIROGRAFÁRIA A SER CONVOLADA EM GARANTIA REAL, EM SÉRIE ÚNICA, DA PRIMEIRA EMISSÃO DA MILO INVESTIMENTOS S.A.

Pelo presente instrumento particular:

MILO INVESTIMENTOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida do Contorno, 6.594, 15º andar (parte), Bairro Lourdes, CEP 30110-044, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 11.459.904/0001-04, registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais (“JUCEMG”) sob o NIRE nº 31.300.093.662, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”); e

MULTIPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Professor Magalhães Drumond, 15, 5º andar, sala 502, CEP 30350-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.805.801/0001-73, registrada na JUCEMG sob o NIRE nº 31.207.458.176, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Debenturista” ou “Debenturista Inicial”)

Vêm, na melhor forma de direito, celebrar o presente Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, da Primeira Emissão da Milo Investimentos S.A. (“Escritura de Emissão de Debêntures”), de acordo com os seguintes termos e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – AUTORIZAÇÃO E REQUISITOS PARA A EMISSÃO

1.1. Autorização. A emissão, em série única, de debêntures simples da primeira emissão da Emissora (“Debêntures” e “Emissão”, respectivamente), nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e consequente a celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures foram devidamente deliberadas e autorizadas na Assembleia Geral Extraordinária da Emissora, realizada em 27 de outubro de 2016 (“AGE”), nos termos dos artigos 59 e 122 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 (“Lei das Sociedades por Ações”) e do Estatuto Social da Emissora.

1.2. Requisitos de Emissão. A efetivação da Emissão está condicionada ao cumprimento dos seguintes requisitos de emissão (“Requisitos de Emissão”), nos termos do artigo 62 da Lei das Sociedades por Ações:

(i) arquivamento, na JUCEMG, e posterior publicação, no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais e no jornal em que a Emissora normalmente publica seus atos societários, da ata de AGE que aprovou a Emissão, sendo que os atos societários que, eventualmente venham a ser praticados após o arquivamento acima mencionado e que tenham qualquer relação com a

presente Escritura de Emissão de Debêntures deverão ser igualmente arquivados na JUCEMG e publicados em até 5 (cinco) dias corridos contados da data de sua realização;

(ii) inscrição da Escritura de Emissão de Debêntures e eventuais aditamentos posteriores na JUCEMG; e

(iii) aperfeiçoamento da constituição da alienação fiduciária de imóveis, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis mediante registro nos cartórios competentes.

1.3. Inexistência de Registro: A emissão das Debêntures não será registrada na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, visto que não haverá distribuição pública das Debêntures.

1.4. Condição Suspensiva. A integralização das Debêntures está suspensivamente condicionada à integralização dos CRI, conforme definido abaixo, pelos Investidores Profissionais, conforme definido abaixo, visto que as Debêntures serão integralizadas por meio dos recursos provenientes dos CRI, conforme definido abaixo, e na medida em que estes forem subscritos e integralizados pelos Investidores Profissionais.

1.5. Operação Estruturada. As debêntures serão subscritas inicialmente pela Debenturista Inicial e, imediatamente após a subscrição pela Debenturista Inicial, a totalidade das Debêntures será transferida para a Altere Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.783.423/0001-50 (“Securitizadora”), nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão de Créditos, Transferência das Debêntures e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Emissora, a Debenturista Inicial e a Securitizadora (“Contrato de Cessão e Transferência”), na data em que as Debêntures forem subscritas pela Debenturista Inicial, por meio da assinatura do boletim de subscrição das Debêntures, conforme modelo constante no anexo I a este instrumento (“Anexo I” e “Boletim de Subscrição”). Após a celebração do Contrato de Cessão e Transferência, a Securitizadora realizará (a) a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (“CCI”), que representará a integralidade dos créditos imobiliários decorrentes das Debêntures (“Créditos Imobiliários”), haja vista a Destinação Imobiliária das Debêntures, conforme definida abaixo; e (b) na qualidade de companhia securitizadora, a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) nas mesmas características e quantidade das Debêntures, tendo como lastro Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures. Na operação de Emissão dos CRI, a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86 atuará como agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”), a serem colocados junto a investidores profissionais, conforme caracterizados na Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), mediante oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta de CRI”). Desta forma, uma vez subscritos e integralizados os CRI, o valor correspondente será integralmente aplicado para integralização das Debêntures (“Operação Estruturada”).

- 1.5.1. Em vista da vinculação mencionada na Cláusula 1.6 acima, a Emissora tem ciência e concorda que, uma vez ocorrida a transferência das Debêntures, em razão do regime fiduciário a ser instituído pela Securitizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, todos os recursos devidos à Securitizadora estarão expressamente vinculados aos pagamentos a serem realizados pelos investidores dos CRI e não estarão sujeitos a qualquer tipo de compensação com obrigações da Debenturista.
- 1.5.2. As Partes reconhecem que, para todos os fins e efeitos desta Escritura de Emissão de Debêntures, o termo “Debenturista”, após a celebração do Contrato de Cessão e Transferência, passará a designar única e exclusivamente a Securitizadora, sendo certo e ajustado entre as Partes que, exceto pelo ajustado no Contrato de Cessão e Transferência, a Debenturista Inicial ficará completamente livre e desonerada de qualquer responsabilidade, devendo a Securitizadora responder frente a quaisquer obrigações atribuídas nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO E DAS DEBÊNTURES

- 2.1. Objeto Social da Emissora. A Emissora tem por objeto a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na condição de acionista ou quotista, podendo representar sociedades nacionais ou estrangeiras e a comercialização e administração de imóveis próprios.
- 2.2. Destinação Imobiliária dos Recursos: A destinação dos recursos captados por meio das Debêntures é imobiliária, nos termos da cláusula quarta, abaixo.
- 2.3. Emissão. Esta Escritura de Emissão de Debêntures representa a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Emissora.
- 2.4. Valor Total da Emissão. O valor total da emissão será de R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais) (“Valor Total da Emissão”).
- 2.5. Comprovação de Titularidade das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pela inscrição do nome da Debenturista no Livro de Registro de Debêntures e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures. O Livro de Registro de Debêntures e o Livro de Registro de Transferência de Debêntures serão custodiados, até o resgate integral das Debêntures, pela Emissora, cabendo a essa a realização de todos os lançamentos e averbações devidos. A transferência das Debêntures e de suas garantias deverá ser averbada no Livro de Registro de Debêntures e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures.
- 2.5.1. A Emissora se obriga a promover a inscrição da Securitizadora no Livro de Registro de Debêntures e no Livro de Registro de Transferência de Debêntures em prazo não



superior a 2 (dois) dias úteis, contados a partir da celebração do Contrato de Cessão e Transferência.

2.6. Colocação e Procedimentos de Distribuição. A distribuição das Debêntures será privada, sem a intermediação ou esforços de venda por parte de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários e não serão registradas no sistema de distribuição e/ou negociação de mercado organizado ou de bolsa de valores.

2.7. Características das Debêntures. Serão emitidas 17 (dezesete) Debêntures, em série única, com as seguintes características:

(i) Espécie. As Debêntures são da espécie quirografária, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações, e serão convoladas em espécie com garantia real, com a celebração de aditamento à presente Escritura de Emissão de Debêntures, no momento em que for celebrado o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme definido abaixo, sendo dispensada a necessidade de prévia aprovação da Debenturista e/ou dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral para a celebração do referido aditamento.

(ii) Classe. Simples, não conversíveis em ações;

(iii) Forma. As Debêntures são emitidas sob a forma nominativa registraria, sem emissão de cédulas ou certificados, ou sem registro em sistema eletrônico de escrituração, sendo que, para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures é comprovada pela apresentação do Boletim de Subscrição, bem como pelo registro do nome da Debenturista e do número de Debêntures de sua propriedade nos Livros de Registro de Debêntures e Livro de Registro de Transferência de Debêntures da Emissora;

(iv) Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais desta Escritura de Emissão de Debêntures, a data de emissão das Debêntures será 27 de outubro de 2016 ("Data de Emissão"). Na Data de Emissão, as partes deverão firmar o Boletim de Subscrição;

(v) Valor Nominal Unitário. R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ("Valor Nominal Unitário");

(vi) Subscrição. A subscrição das Debêntures será privada e deverá ocorrer mediante assinatura, pela Debenturista Inicial, do Boletim de Subscrição. Nos termos a serem definidos no Contrato de Cessão e Transferência, a Debenturista Inicial deverá, na mesma data em que subscrever as Debêntures, transferi-las em sua totalidade à Securitizadora, incluindo a obrigação de integralização. Ademais, as Debêntures serão subscritas pela Debenturista Inicial pelo seu Valor Nominal Unitário;

(vii) Integralização. As Debêntures serão integralizadas pela Securitizadora na mesma data em que ocorrer a integralização dos CRI, sendo que caso a integralização dos CRI ocorra após

às 16:00 horas, a integralização das Debêntures correspondentes ocorrerá no dia útil posterior, sem qualquer remuneração ("Data de Integralização das Debêntures"), à vista, em moeda corrente nacional, observados os termos e condições estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição, mediante pagamento do Valor Nominal Unitário;

(viii) Atualização Monetária. O Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado anualmente, de acordo com a variação acumulada do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), incidente a partir da Data de Integralização das Debêntures ("Atualização Monetária");

(ix) Juros Remuneratórios. A taxa efetiva de juros remuneratórios das Debêntures será de 12% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis*, a partir da Data de Integralização das Debêntures sobre o Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente ("Juros Remuneratórios" e "Remuneração", respectivamente);

(x) Periodicidade de Pagamento da Remuneração. O pagamento da Remuneração será realizado mensalmente, observado o período de carência inicial de 24 (vinte e quatro) meses, contados da Data de Integralização das Debêntures Imobiliárias ("Período de Carência"), conforme previsto no anexo II a este presente instrumento ("Anexo II" e "Data de Pagamento da Remuneração", respectivamente);

(xi) Periodicidade de Pagamento da Amortização. A amortização do Valor Nominal Unitário devidamente atualizado será realizada em 36 (trinta e seis) parcelas mensais e consecutivas, observado o Período de Carência, conforme Anexo II ("Amortização" "Data de Pagamento da Amortização", respectivamente);

(xii) Data de Vencimento. As Debêntures terão vencimento em 31 de outubro de 2021, conforme Anexo II ("Data de Vencimento");

(xiii) Prorrogação de Prazos. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao cumprimento de qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária, pela Emissora e Debenturista, até o próximo Dia Útil se o vencimento não coincidir com um Dia Útil. Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, "Dia Útil" significa qualquer dia que não seja sábado, domingo e feriados nacionais;

(xiv) Encargos Moratórios. Na hipótese de a Emissora não efetuar, total ou parcialmente, o pagamento da Remuneração e/ou Amortização nas respectivas Data de Pagamento da Remuneração e/ou Data de Pagamento da Amortização, sobre os valores não pagos, devidamente acrescidos da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, incidirão: (i) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor do débito em atraso, calculados em bases *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, independentemente de qualquer

aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, sem prejuízo de outras disposições previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures (“Encargos Moratórios”);

(xv) Repactuação. Não haverá repactuação das Debêntures;

(xvi) Local de Pagamento: As Debêntures serão devidas e pagas pela Emissora diretamente em conta vinculada do regime fiduciário dos CRI, a saber, nº 78.239-7, Agência 001, Banco Paulista S.A. (nº 611) (“Conta Centralizadora”);

(xvii) Prazo das Debêntures: 60 (sessenta) meses.

2.7.1. A Emissora, quando da integralização das Debêntures, deverá emitir, na mesma data da integralização das Debêntures, em favor da Debenturista, certidão do Livro de Registro de Debêntures, contendo todas as informações sobre as Debêntures integralizadas pela Debenturista, incluindo data e valor da integralização, nome da Debenturista, número de Debêntures de titularidade da Debenturista, endereço da Debenturista e, caso disponível, endereço eletrônico (e-mail), devendo referida certidão ser assinada pelos representantes legais da Emissora.

(xviii) Garantias: Em garantia do integral e pontual cumprimento de todas as obrigações, principais, acessórias, presentes ou futuras da Devedora em conexão com as Debêntures, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive (i) o Valor Nominal Unitário, bem como todo e qualquer montante devido a título de juros remuneratórios, multas, encargos ordinários, encargos de mora e/ou indenizações relativas aos créditos imobiliários devidos pela Devedora em virtude das Debêntures; (ii) todos os acessórios ao principal, inclusive qualquer custo ou despesa, judicial ou extrajudicial, incorrido pela Debenturista em decorrência das Debêntures e da Operação Estruturada e/ou, quando houver, honorários advocatícios, verbas indenizatórias devidas pela Devedora no âmbito de qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral relativo às Debêntures e à Operação Estruturada; e (iii) todas as despesas relativas à Operação Estruturada cujo pagamento seja de responsabilidade da Devedora (“Obrigações Garantidas”) serão constituídas as seguintes garantias: **(a)** alienação fiduciária dos bens imóveis, objeto das matrículas nºs 30.101; 45.577; 45.578; 45.579; 45.580; 45.582; 45.583; 45.524; 45.525; 45.592; 45.593; 45.594; 45.528; 45.529; 45.530; 45.531; 45.532; 45.533; 45.534; 45.535; 45.536; 45.537; 45.538; 45.539 e 45.540 todas do Registro de Imóveis de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, de titularidade da Devedora, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças, a ser firmado entre a Devedora, a Debenturista e os intervenientes lá descritos (conforme aditado de tempos em tempos, o “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis”); e **(b)** cessão fiduciária dos direitos creditórios, principais e acessórios, que venham a ser detidos pela Devedora, equivalentes ao percentual de receita que esta possui, oriundos da comercialização de determinados lotes a serem individualizados pela Devedora, listados no anexo III a este presente instrumento (“Anexo III” e “Lotes”), conforme estabelecido no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia, a ser firmado entre a Devedora, a

Debenturista e os intervenientes lá descritos (conforme aditado de tempos em tempos, o “Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis” e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, os “Contratos de Garantia”).

CLÁUSULA TERCEIRA – ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, REMUNERAÇÃO, AMORTIZAÇÃO E RESGATE DAS DEBÊNTURES

3.1. Atualização Monetária das Debêntures: A partir da Data de Integralização das Debêntures, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será atualizado monetariamente, de acordo com os termos descritos 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 na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação de juros, atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado 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 do segundo mês anterior ao mês de atualização. Para a primeira data de atualização, o NI_n será o número-índice do IPCA/IBGE do mês de novembro (e publicado em dezembro).

NI₀ = é o valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior ao mês da Data de Emissão ou da última Data de Atualização, conforme o caso. Para a primeira data de atualização, o NI₀ será o número-índice do IPCA/IBGE do mês de novembro (e publicado em dezembro).

Observações:

(i) A correção monetária se dará em bases anuais de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, todo dia 31 de outubro de cada ano ("Data de Atualização"), sendo a primeira Data de Atualização em 31 de outubro de 2017.

(ii) O termo "número-índice" refere-se ao número-índice do IPCA/IBGE, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística com todas as casas decimais.

3.1.1. Na hipótese de o IPCA/IBGE do mês aplicável não ter sido divulgado até a data da respectiva atualização, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, a variação acumulada dos 3 (três) últimos índices publicados, sendo certo que eventuais diferenças, quer positivas, quer negativas, deverão ser compensadas na data de pagamento imediatamente subsequente/não serão compensadas.

3.2. Remuneração das Debêntures: A partir da Data de Integralização das Debêntures, a Debenturista fará jus à Remuneração, de acordo com os termos descritos abaixo:

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

Onde:

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

VNa: Valor Nominal Unitário devidamente atualizado em conformidade com o item 3.1. acima.

Fator de Juros = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:

Onde:

i = Taxa de juros informada com 4 (quatro) casas decimais na base exponencial 252 dias

3.3. Amortização das Debêntures: Após o Período de Carência, o Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 36 (trinta e seis) parcelas mensais (cada uma, uma "Parcela de Amortização"), sendo a data de pagamento da Parcela de Amortização será o dia 30 de novembro de 2018.

3.3.1. O cálculo da parcela de amortização anual do Valor Nominal Unitário será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AMi = VNa \times \left(\frac{Ta}{100} \right)$$

Onde:

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

VNa = Saldo do valor nominal atualizado, considerando com 8 (oito) casas decimais;

Ta = i-ésima taxa de amortização, informada com 4 (quatro) casas decimais.

3.6. Aquisição Integral Facultativa: A Emissora poderá, a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, observado o disposto no parágrafo 3º do artigo 55 da Lei das Sociedades por Ações, adquirir a totalidade das Debêntures em Circulação, as quais poderão ser canceladas, permanecer na tesouraria da Emissora ou ser novamente colocadas no mercado, nos termos legais. A aquisição aqui prevista não poderá ser parcial.

CLÁUSULA QUARTA – DESTINAÇÃO IMOBILIÁRIA DOS RECURSOS DAS DEBÊNTURES

4.1. Destinação Imobiliária dos Recursos das Debêntures. Os recursos captados por meio da Emissão serão utilizados integralmente pela Emissora, direta ou através de suas subsidiárias, para desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários descritos e caracterizados no anexo IV a este presente instrumento (“Anexo IV” e “Empreendimentos”), sem prejuízo do financiamento para reembolso de custos já incorridos e devidamente comprovados pela Emissora referentes a tais Empreendimentos (“Destinação Imobiliária”).

4.1.1. A Emissora poderá substituir, excluir ou incluir novos empreendimentos imobiliários no Anexo IV, desde que a Debenturista esteja satisfeita com a auditoria jurídica e financeira, e mediante formalização de aditamentos aos documentos da Operação Estruturada, dispensada a necessidade de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, sendo que para cada uma das eventuais alterações que venham a ser realizadas, a Emissora deverá arcar com todos os custos decorrentes da formalização de tais aditamentos e despesas gerais, inclusive, mas não se limitando a, despesas, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, de registro de títulos e documentos, de registros de imóveis, ou ainda, aquelas relativos aos custos de auditoria e aos honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Debenturista, acrescido das despesas e custos incorridos por tal assessor legal.

4.1.2. A Emissora se obriga a informar a comprovação da utilização dos recursos captados pela Emissora conforme a Destinação Imobiliária à Debenturista e ao Agente Fiduciário, através de relatórios, no anexo V a este presente instrumento (“Anexo V” e “Relatórios de Destinação Imobiliária”), sempre que solicitado por escrito com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sendo que o primeiro Relatório de Destinação Imobiliária deverá ser apresentado em 31 de dezembro de 2017 e tais solicitações deverão observar um prazo mínimo de 3 (três) meses da emissão do último relatório.

4.1.2.1. Na hipótese de a Debenturista sofrer auditoria pela CVM ou outro órgão regulador, a Emissora deverá enviar à Debenturista e ao Agente Fiduciário, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados a partir da referida solicitação, o Relatório de Destinação Imobiliária acompanhado dos documentos comprobatórios da utilização dos recursos captados.

4.1.3. Considerando que os recursos captados pela Emissora serão utilizados para desenvolvimento dos Empreendimentos mediante cronograma de obra, até a sua efetiva utilização, tais recursos poderão ser aplicados em títulos públicos federais, fundos de investimento renda fixa, investimentos de renda fixa e aquisição de créditos privados.

CLÁUSULA QUINTA – ASSEMBLEIA GERAL DA DEBENTURISTA

5.1. Deliberação da Assembleia Geral. A Debenturista poderá, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, de acordo com o disposto no artigo 71 da Lei das Sociedades por Ações, a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse (“Assembleia Geral de Debenturistas”).

5.2. Convocação da Assembleia. As Assembleias Gerais de Debenturistas poderão ser convocadas pela Emissora, pela Debenturista, ou pela CVM.

5.3. Instalação da Assembleia Geral. As Assembleias Gerais de Debenturistas instalar-se-ão, em primeira convocação, com a presença de titulares de, no mínimo, metade das Debêntures em circulação, e, em segunda convocação, com qualquer quorum.

5.4. Presidência das Assembleias. A presidência e a secretaria das Assembleias Gerais de Debenturistas caberão à Emissora e à Debenturista.

5.5. Votos. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Debenturistas, a cada uma das Debêntures em circulação caberá um voto, admitida a constituição de mandatário, debenturista ou não. Exceto pelo disposto na Cláusula 5.6 abaixo, todas as deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral de Debenturistas dependerão de aprovação de debenturistas representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures em circulação.

5.6. Quóruns Especiais. Não estão incluídos no quorum a que se refere a cláusula 5.5 acima:

I. os quóruns expressamente previstos em outras cláusulas desta Escritura de Emissão de Debêntures; e

II. as alterações que deverão ser aprovadas por debenturistas representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação, a saber as alterações (a) das disposições desta cláusula; (b) de qualquer dos quóruns previstos

nesta Escritura de Emissão de Debêntures; (c) da Remuneração; (d) de quaisquer datas de pagamento de quaisquer valores previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures; (e) do prazo de vigência das Debêntures; (f) da espécie das Debêntures; (g) da criação de evento de repactuação; (h) das disposições relativas a resgate antecipado facultativo; (i) das disposições relativas à aquisição integral facultativa; ou (j) da redação de qualquer Evento de Inadimplemento, abaixo definido.

5.7. Debêntures em Circulação. Para os fins desta Escritura de Emissão de Debêntures, "debêntures em circulação" significam todas as Debêntures subscritas e integralizadas e não resgatadas, excluídas as Debêntures mantidas em tesouraria e, ainda, adicionalmente, para fins de constituição de quorum, pertencentes, direta ou indiretamente, (i) à Emissora; (ii) a qualquer controladora, a qualquer controlada e/ou a qualquer coligada de qualquer das pessoas indicadas no item anterior; ou (iii) a qualquer diretor, conselheiro, cônjuge, companheiro ou parente até o 3º (terceiro) grau de qualquer das pessoas referidas nos itens anteriores.

5.8. Eficácia das Decisões da Assembleia Geral. As deliberações tomadas pelos debenturistas, no âmbito de sua competência legal, observado os quoruns e condições previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, serão válidas e eficazes perante a Emissora e obrigarão todos os debenturistas, independentemente de seu comparecimento ou voto na respectiva Assembleia Geral de Debenturistas.

5.9. Aprovação dos Titulares dos CRI. Por se tratar de Operação Estruturada, previamente ao exercício do direito de voto da Debenturista, deverá ocorrer assembleia geral dos titulares dos CRI para deliberar sobre referido assunto, sendo que a Debenturista se compromete a exercer seu direito de voto em quaisquer decisões e/ou assembleias, da qual participe nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures, em estrita consonância com a decisão tomada pelos titulares dos CRI. A Emissora não computará quaisquer votos da Debenturista que não esteja em consonância com a decisão dos titulares dos CRI.

5.9.1. Na hipótese dos titulares dos CRI não comparecerem à Assembleia Geral de Debenturistas, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou ainda o Agente Fiduciário não informe a Debenturista sobre a orientação de voto definida, a Debenturista deverá, imediatamente, declarar o vencimento antecipado das Debêntures, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, promover a amortização extraordinária compulsória dos CRI.

5.10. Aplicação da Lei das Sociedades por Ações. Aplica-se à Assembleia Geral de Debenturistas, no que couber, o disposto na Lei das Sociedades por Ações.

CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

2

6.1. Obrigações da Emissora. Até a Data de Vencimento, a Emissora, sem prejuízo das demais obrigações previstas nesta Escritura de Emissão de Debêntures, obriga-se a ("Obrigações da Emissora"):

- (i) apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário, em até 15 (quinze) dias úteis contados a partir da presente data, cópia autenticada desta Escritura de Emissão de Debêntures, devidamente registrada junto à JUCEMG;
- (ii) apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário, em até 2 (dois) dias úteis contados a partir da celebração do Contrato de Cessão e Transferência, cópias autenticadas do Livro de Registro de Debêntures e do Livro de Registro de Transferência de Debêntures que contenha a inscrição da Securitizadora como detentora da totalidade das Debêntures;
- (iii) apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário, em até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir da presente data, cópia autenticada do protocolo para registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes;
- (iv) apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias úteis, vias originais do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, devidamente registrado nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, acompanhado da certidão atualizada das matrículas dos imóveis alienados fiduciariamente, evidenciando a constituição da alienação fiduciária em favor da Securitizadora;
- (v) manter válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessários ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;
- (vi) manter em dia o pagamento de todas as suas obrigações de natureza tributária (municipal, estadual e federal), trabalhista, previdenciária e ambiental, e quaisquer outras obrigações impostas por lei ou regulamento, no que for materialmente relevante;
- (vii) fazer com que seus representantes compareçam às Assembleias Gerais de Debenturistas, sempre que solicitado pela Debenturista, mediante comunicação prévia, de 25 (vinte e cinco) dias para a realização da referida Assembleia Geral de Debenturista;
- (viii) aplicar os recursos obtidos por meio da Emissão nos termos da Destinação Imobiliária;
- (ix) proceder à publicidade de suas informações econômico-financeiras, se exigido e nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- (x) manter sua contabilidade atualizada e efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil;

2

- (xi) divulgar suas demonstrações financeiras à Debenturista, ao menos anualmente, se exigido e nos termos da Lei das Sociedade por Ações;
- (xii) não praticar qualquer ato em desacordo com seu Estatuto Social e/ou com esta Escritura de Emissão de Debêntures;
- (xiii) cumprir e manter em vigor todas as autorizações necessárias à validade e exequibilidade das Debêntures e dos Contratos de Garantia;
- (xiv) caso a Emissora receba proposta para venda de qualquer dos ativos alienados fiduciariamente em garantia dos CRI, deverá em até 05 (cinco) dias uteis, notificar a Debenturista, para que no prazo de 20 (vinte) dias se manifeste sobre a aceitação ou não da proposta, a qual deverá ser aprovada pelos titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral. Caso a Debenturista e os titulares dos CRI votem pela aceitação da proposta de venda, a Emissora ficará obrigada a aceitar a proposta do adquirente dos respectivos ativos, de forma aplicar, proporcionalmente, a totalidade dos recursos provenientes da venda dos ativos alienados fiduciariamente no resgate antecipado das Debêntures e dos CRI;
- (xv) informar a Debenturista e o Agente Fiduciário, sempre que solicitado por escrito, sobre o processo de individualização dos Lotes;
- (xvi) no prazo de (i) 15 (quinze) dias, contado da individualização dos Lotes ou (ii) 1 (um) ano, contado a partir da presente data, o que ocorrer primeiro, celebrar, e fazer com que seja celebrado, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, substancialmente nos termos do anexo VI a este presente instrumento ("Anexo VI");
- (xvii) utilizar, por si ou por suas subsidiárias, os recursos captados pela Emissora por meio da Emissão exclusivamente para os fins previstos na Destinação Imobiliária, responsabilizando-se a integral e prontamente indenizar a Fiduciária e/ou o Agente Fiduciário por eventuais tributos, custos, despesas, incluindo honorários advocatícios, que venham a ser cobrados e/ou suportados pelo Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário; na hipótese de a Fiduciária e/ou Agente Fiduciário vir a ser legal e validamente exigido por autoridade competente a comprovar a destinação dos recursos do objeto das Debêntures. A Emissora deverá enviar à Debenturista e/ou ao Agente Fiduciário, conforme o caso, os documentos e informações necessários para a comprovação da utilização da totalidade dos recursos desembolsados na forma aqui prevista em até 30 (trinta) dias contados do recebimento pela Emissora da solicitação, por escrito, da Debenturista e/ou do Agente Fiduciário, conforme o caso, nesse sentido ou em prazo inferior, se assim determinado pela autoridade competente, de modo a possibilitar o cumprimento tempestivo pela Debenturista e/ou pelo Agente Fiduciário, conforme o caso, de quaisquer solicitações efetuadas por autoridades ou órgãos reguladores, regulamentos, leis ou determinações judiciais, administrativas ou arbitrais;

- (xviii) apresentar à Debenturista e ao Agente Fiduciário o comprovante da prenotação do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, no correspondente Cartório de Registro de Imóveis, no prazo de até 5 (cinco) dias corridos contados da presente data, estando a Emissora sujeita ao pagamento de uma multa pecuniária, não compensatória, no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, calculados “*pro rata temporis*” por Dias Úteis, sobre o saldo devedor atualizado do valor nominal das Debêntures;
- (xix) realizar o registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis no Cartório de Registro de Imóveis competente, às suas expensas, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da presente data, sendo certo que tal prazo poderá ser prorrogado por até 2 (dois) períodos de 30 (trinta) dias corridos desde que (a) a Emissora comprove demora imotivada do Cartório de Registro de Imóveis competente e que tenha providenciado e apresentado todos os demais documentos dos Imóveis que venham a ser exigidos pelo Cartório de Registro de Imóveis, ou, (b) que este está em greve ou com os serviços suspensos ou de qualquer forma prejudicados por qualquer motivo, ou, ainda, (c) caso o Cartório de Registro de Imóveis faça qualquer exigência com relação ao registro deste Contrato e que tais exigências tenham sido cumpridas tempestivamente pela Emissora e que a prenotação não tenha perdido seus efeitos, estando a Emissora sujeita ao pagamento de uma multa pecuniária, não compensatória, no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, calculados “*pro rata temporis*” por Dias Úteis, sobre o saldo devedor atualizado do valor nominal das Debêntures;
- (xx) apresentar à Debenturista 1 (uma) via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis registrado, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da sua disponibilização pelo Cartório de Registro de Imóveis;
- (xxi) realizar os registros dos Contratos de Garantia e eventuais aditamentos nos cartórios competentes, bem como tomar todas as providências necessárias à constituição, validade e exequibilidade das garantias previstas nos Contratos de Garantia, nos prazos e formas lá previstos, estando a Emissora sujeita ao pagamento de uma multa pecuniária, não compensatória, no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, calculados “*pro rata temporis*” por Dias Úteis, sobre o saldo devedor atualizado do valor nominal das Debêntures;
- (xxii) não realizar a negociação das Debêntures.

6.1.1. Obrigação de Fazer. No caso de não cumprimento das obrigações descritas nos itens (xvi), (xviii), (xix), (xx) e (xxi) da Cláusula 6.1 acima, a Emissora estará sujeita ao pagamento de uma multa pecuniária, não compensatória, no valor equivalente a 0,5% (meio por cento) ao mês, calculados “*pro rata temporis*” por Dias Úteis, sobre o saldo devedor atualizado do valor nominal das Debêntures.

CLÁUSULA SÉTIMA - DECLARAÇÕES E GARANTIAS DA EMISSORA

7.1. Declarações. A Emissora presta, na presente data, as seguintes declarações e garantias à Debenturista, responsabilizando-se pela sua veracidade, completude, precisão e regularidade:

(i) Existência e Forma Societária. A Emissora é sociedade anônima validamente constituída e existente de acordo com a legislação brasileira, estando habilitada a conduzir seus negócios, e possui todas as autorizações administrativas e governamentais necessárias para exercer suas atividades.

(ii) Poderes. A Emissora tem todos os direitos, poderes e autoridade necessários e plena capacidade legal para celebrar esta Escritura de Emissão de Debêntures e cumprir as suas obrigações aqui decorrentes, bem como para efetuar a Emissão e consumir todas as operações aqui previstas, tendo sido praticados todos os atos necessários e obtidas todas as autorizações necessárias para a Emissão.

(iii) Ausência de Conflito ou de Inadimplemento. Inexiste qualquer impedimento legal ou contratual em relação à Emissora para a efetivação desta Escritura de Emissão de Debêntures e da Emissão, as quais não ocasionarão nem resultarão: (a) no vencimento antecipado ou inadimplemento de qualquer obrigação decorrente de qualquer dos seus contratos, acordos, compromissos ou obrigações; ou (b) na rescisão de qualquer um desses contratos, acordos, compromissos ou obrigações.

(iv) Obrigação Válida. Esta Escritura de Emissão de Debêntures ou qualquer outro instrumento que tenha sido entregue ou celebrado em decorrência dela constituem obrigações legais, válidas e vinculantes à Emissora, exequível contra ela de acordo com seus termos. A celebração desta Escritura de Emissão de Debêntures e a consumação das operações aqui previstas não estão sujeitas a qualquer autorização ou ordem de qualquer autoridade governamental, ente público ou qualquer outra pessoa ou entidade, exceto quanto ao registro (i) da Escritura de Emissão de Debêntures na JUCEMG e nos Cartórios de Títulos e Documentos competentes, (ii) do Contrato de Alienação Fiduciárias de Imóveis nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, e (iii) do Contrato de Cessão de Recebíveis nos Cartórios de Títulos e Documentos competentes.

(v) Capital Social e Titularidade. A Emissora tem, na presente data, capital social total subscrito e integralizado no valor de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) dividido em 15.000.000 (quinze milhões) de ações ordinárias. Todas as ações foram validamente emitidas, subscritas e integralizadas e encontram-se devidamente registradas nos livros, demonstrações financeiras e registros apropriados, e estão livres e desembaraçadas de todo e qualquer gravame ou ônus.

(vi) Observância de Leis. A Emissora cumpre e continuará cumprindo todas as leis, normas e regulamentos, portarias, decisões judiciais ou administrativas de qualquer ente público ou autoridade governamental.

2

(vii) Matérias Ambientais. Não tem conhecimento de qualquer demanda administrativa ou judicial pendente ou potencial contra a Emissora, questionando a não observância de qualquer lei, norma ou regulamentação de matéria ambiental, que possa causar efeito materialmente adverso às atividades da Emissora.

7.1.1. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente a Debenturista caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

CLÁUSULA OITAVA – VENCIMENTO ANTECIPADO

8.1. Eventos de Inadimplemento. Na ocorrência dos seguintes eventos de inadimplemento ("Evento de Inadimplemento"), a Debenturista deverá convocar a Assembleia Geral de Debenturista, para que esta se manifeste sobre a eventual declaração de vencimento antecipado das Debêntures a seu exclusivo critério e a qualquer tempo:

- (i) falta de cumprimento pela Emissora, no prazo e pela forma devidos, de qualquer obrigação pecuniária, principal ou acessória, contraída junto à Debenturista em decorrência desta Escritura de Emissão de Debêntures, dos Contratos de Garantia ou de outros documentos relacionados à Operação Estruturada;
- (ii) decretação de falência da Emissora, pedido de autofalência da Emissora, pedido de falência da Emissora formulado por terceiros que não seja elidido no prazo legal, pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial formulado pela Emissora;
- (iii) protesto de títulos contra a Emissora, ainda que na condição de garantidora, cujo valor, individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou o equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data do respectivo protesto, tiver sido comprovado que o protesto foi sustado ou cancelado, ou foi objeto de medida judicial que o tenha suspenso;
- (iv) vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira da Emissora, cujo valor individual ou agregado seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, e/ou ocorrência de qualquer evento ou inadimplemento de qualquer obrigação que, após o decurso de qualquer prazo de cura previsto no respectivo documento, possa ensejar a declaração de vencimento antecipado de qualquer obrigação financeira da Emissora, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data de ocorrência do evento, for comprovado à Debenturista que o vencimento antecipado ou inadimplemento ocorreu indevidamente ou foi sanado pela Emissora, ou foram suspensos os efeitos do inadimplemento por meio de qualquer medida judicial ou arbitral;

- (v) alteração do controle acionário (conforme definição de controle prevista no artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações), direto ou indireto, da Emissora, exceto se (a) a alteração do controle acionário tiver sido previamente aprovada pela Debenturista representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures, em Assembleia Geral de Debenturistas, convocada para esse fim; ou (b) tiver sido assegurado à Debenturista se desejar, durante o prazo mínimo de 30 (trinta) dias contados da data de alteração do controle acionário, a aquisição, pela Emissora, das Debêntures de sua titularidade, mediante o pagamento do saldo devedor do valor nominal das Debêntures, acrescido da Remuneração e Atualização Monetária, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Integralização das Debêntures, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento; ou (c) a alteração do controle acionário decorrer de controle difuso, assim entendido como o controle exercido por acionista titular de menos de 50% (cinquenta por cento) do capital votante, ou por grupo de acionistas que não seja signatário de acordo de votos e que não esteja sob controle comum e nem atue representando um interesse comum, desde que os atuais acionistas da Emissora com participação igual ou superior a 30% (trinta por cento) do capital votante permaneçam no exercício do controle da Emissora;
- (vi) pagamento, pela Emissora, de dividendos, juros sobre o capital próprio ou qualquer outra forma de pagamento aos seus acionistas tal como participação no lucro prevista no estatuto social da Emissora, caso a Emissora esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas nesta Escritura de Emissão de Debêntures e/ou nos Contratos de Garantia, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações;
- (vii) inadimplemento, pela Emissora de qualquer decisão ou sentença judicial transitada em julgado, que seja passível de ser executada contra a Emissora, ainda que na condição de garantidora, em valor individual ou agregado, na data de referida decisão, igual ou superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou equivalente em outras moedas, não sanado no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tal obrigação deveria ter sido cumprida, desde que (a) a Emissora tenha sido regularmente intimada da decisão ou sentença judicial transitada em julgado; e/ou (b) a ação objeto da decisão ou sentença judicial transitada em julgado não esteja garantida por bens ou direitos;
- (viii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações e licenças, inclusive as ambientais, necessárias para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora que cause: (a) qualquer efeito adverso relevante na situação financeira ou de outra natureza, seus negócios, nos bens, nos resultados operacionais e/ou nas perspectivas; (b) qualquer efeito adverso relevante nos seus poderes ou capacidade jurídica e/ou econômico-financeira de cumprir qualquer de suas obrigações nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e dos Contratos de Garantia; e/ou (c) qualquer evento ou condição que, após o decurso de prazo ou envio de notificação, ou ambos, possa resultar em um Evento de Inadimplemento, exceto se, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data do evento, for

2

comprovado à Debenturista a existência de provimento jurisdicional autorizando a regular continuidade das atividades da Emissora até a renovação ou obtenção da referida licença ou autorização;

(ix) declaração de nulidade de qualquer dos Contratos de Garantia, sem que haja sua substituição, em montante igual ou maior ao originalmente estabelecido, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de ciência, pela Emissora da declaração de nulidade;

(x) cisão, fusão, incorporação ou qualquer outra espécie de reorganização societária possível envolvendo a Emissora e/ou qualquer Controlada Relevante, exceto se: (a) previamente aprovado pela Debenturista representando, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) das Debêntures presentes em Assembleia Geral de Debenturista convocada para este fim; ou (b) se tiver sido assegurado à Debenturista durante o prazo mínimo de 6 (seis) meses contados da data de publicação das atas dos atos societários relativos à operação, o resgate das Debêntures de que for titular, mediante pagamento do saldo devedor das Debêntures nos termos do item 3.4.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures;

(xi) alteração ou modificação relevante do objeto social da Emissora;

(xii) conforme aplicável, cessão, venda, alienação, transferência ou constituição de qualquer ônus real sobre os imóveis objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(xiii) qualquer evento que faça com que o índice de garantia mínima da Operação Estruturada não mais represente ao menos 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor dos CRI e/ou os imóveis objeto do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis não mais representem, a preço de venda forçada, nos termos de prévia avaliação, ao menos 120% (cento e vinte por cento) do saldo devedor dos CRI;

(xiv) inadimplemento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nesta Escritura de Emissão de Debêntures e demais documentos da Operação Estruturada, não sanado no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de aviso por escrito acerca do descumprimento que lhe for enviado diretamente pela Debenturista;

(xv) não utilização, pela Emissora, dos recursos líquidos obtidos com a Emissão para a consecução da Destinação Imobiliária;

(xvi) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas, enganosas, inconsistentes ou imprecisas quaisquer das declarações, informações ou garantias prestadas, diretamente ou por meio de prepostos ou mandatários, através de documento público ou particular de qualquer natureza, pela Emissora, na presente Escritura de Emissão de Debêntures, nos Contratos de Garantia e/ou em quaisquer documentos da Operação Estruturada, conforme aplicável;

(xvii) prática de atos relacionados à qualquer Matéria de Aprovação em Assembleia sem a prévia e expressa aprovação da Debenturista ou de atos contrários às Obrigações da Emissora;

(xviii) se os Contratos de Garantia se tornarem, por qualquer motivo, inválidas ou ineficazes ou passarem a ser inábeis ou impróprias, observado eventuais prazos de cura, ou, ainda, em caso de depreciação, perda, defraudação, desapropriação, perecimento, sinistro ou qualquer causa, inclusive por fato imputável a terceiro, que ocasione a perda do bem ou a diminuição de seu valor, e a Emissora, intimada a reforçá-las, não as substituam ou complementarem nos prazos previstos nos respectivos instrumentos;

(xix) transformação da Emissora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(xx) prática de qualquer ato ou ocorrência de qualquer sem a anuência prévia e expressa dos titulares dos CRI, conforme previsto neste ou em qualquer dos demais contratos que compõem a Operação Estruturada; e

(xxi) em caso de deliberação de vencimento antecipado dos CRI pelos titulares dos CRI, conforme os documentos da Operação Estruturada.

8.2. Convocação da Assembleia Geral de Debenturista na ocorrência de Eventos de Inadimplemento. Uma vez constatada pela Debenturista e/ou pelo agente fiduciário da Oferta de CRI a ocorrência de quaisquer das hipóteses dos Eventos de Inadimplemento, este deverá convocar Assembleia Geral de Debenturista para que se manifeste sobre a eventual declaração do vencimento antecipado das obrigações assumidas pela Emissora perante a Debenturista na forma como deliberado pelos titulares dos CRI. Caso a deliberação seja no sentido de declarar o vencimento antecipado das Debêntures, ou ainda, caso a referida assembleia não seja instalada, por qualquer motivo, a Emissora deverá resgatar, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que for deliberado o vencimento antecipado ou da data em que a assembleia dos titulares dos CRI deveria ocorrer, a totalidade das Debêntures em circulação, com o seu cancelamento, obrigando-se a pagar o saldo devedor nos termos do item 3.5.1 desta Escritura de Emissão de Debêntures. Na hipótese de a Emissora não efetuar o pagamento aqui previsto dentro prazo aqui estabelecido, sobre os valores não pagos incidirão os Encargos Moratórios.

8.2.1. Nas Assembleias Gerais de Debenturistas instaladas para a finalidade de deliberação sobre a declaração do vencimento antecipado das Debêntures, deverá ser outorgada à Emissora a faculdade de apresentar as justificativas para o respectivo descumprimento das obrigações assumidas no âmbito da Emissão.

8.3. Informações. A Emissora compromete-se a fornecer informações por escrito à Debenturista e ao agente fiduciário da Oferta de CRI sobre a ocorrência de quaisquer das hipóteses de vencimento antecipado, de natureza pecuniária ou não, no prazo de até 5 (cinco)

Dias Úteis de sua ocorrência. A falta de envio das informações por notificação pela Emissora no prazo aqui previsto não prejudica a possibilidade de ser declarado o vencimento antecipado pela Debenturista.

CLÁUSULA NONA – PAGAMENTO DE TRIBUTOS

9.1. Tributos. Com base na legislação fiscal vigente à época da assinatura desta Escritura de Emissão de Debêntures, sobre a presente Emissão não incidem quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais, sendo entendido que não são necessários quaisquer recolhimentos sobre os pagamentos, Remuneração ou reembolso devidos. Caso qualquer órgão competente venha a exigir, mesmo que sob a legislação fiscal vigente, o recolhimento, pagamento e/ou retenção de quaisquer impostos, taxas, contribuições ou quaisquer outros tributos federais, estaduais ou municipais sobre os pagamentos, Remuneração ou reembolso previstos nesta Escritura de Emissão de Debêntures, ou a legislação vigente venha a sofrer qualquer modificação ou, por quaisquer outros motivos, novos tributos venham a incidir sobre os pagamentos, Remuneração ou reembolso devidos à Debenturista no âmbito desta Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora das Debêntures será responsável pelo recolhimento, pagamento e/ou retenção destes tributos. Nesta situação, a Emissora deverá acrescer a tais pagamentos valores adicionais de modo que a Debenturista receba os mesmos valores líquidos que seriam recebidos caso nenhuma retenção ou dedução fosse realizada. A responsabilidade da Emissora é restrita ao acréscimo dos custos dos tributos supramencionados aos pagamentos realizados, permanecendo a responsabilidade tributária de cada uma das Partes de acordo com o estabelecido na legislação pertinente.

CLÁUSULA DEZ – DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. Prazo de Vigência. Esta Escritura de Emissão de Debêntures permanecerá em vigor e produzirá efeitos a partir desta data até a data em que a Debenturista tenha dado quitação de que todos os pagamentos a ele devidos nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures e que foram pagos pela Emissora.

10.2. Comunicações. Todas e quaisquer notificações, solicitações, aprovações e demais comunicações com a Emissora serão feitas por escrito e serão consideradas validamente recebidas quando entregues em mãos, por serviço de *courier*, correio eletrônico ou transmissão de fax, quando do recebimento nos seguintes endereços ou números de fax constantes abaixo:

Para a Emissora:

MILO INVESTIMENTOS S.A.

Avenida do Contorno, 6.594, 15º andar (parte), Bairro Lourdes
CEP 30110-044

Belo Horizonte - MG

At.: Srta. Natália Bueno Ribeiro Vorcaro

Telefone: (31) 3360-1000

Fax: (31) 3360-1000

Correio eletrônico: nvorcaro@grupomultipar.com.br

10.3. Custos e Despesas da Operação Estruturada. Todos os custos e despesas incorridos com a estruturação da Operação Estruturada, bem como com a emissão, inscrição, subscrição, integralização e execução das Debêntures, incluindo publicações, inscrições, registros, eventual contratação de prestadores de serviços, registros em cartórios dos documentos e contratos referentes à Emissão e à emissão dos CRI e seus posteriores aditamentos serão suportados pela Emissora.

10.3.1. O pagamento dos Custos e Despesas da Operação Estruturada será realizado diretamente pela Emissora ("Custos e Despesas da Operação Estruturada"), ou reembolsadas pela Emissora, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) dias.

10.3.2. Mediante prévia aprovação da Emissora, fica facultado à Debenturista, igualmente, que solicite a terceiros, prestadores de serviço envolvidos com o processo da Operação Estruturada, que emitam suas faturas diretamente à Emissora.

10.4. Aditivo. Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição desta Escritura de Emissão de Debêntures terá efeito, salvo se previamente e por escrito acordado entre a Emissora e a Debenturista através de Assembleias Geral de Debenturista.

10.5. Títulos Executivos. Esta Escritura de Emissão de Debêntures e as Debêntures constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos dos artigos 784, inciso III, e seguintes do Código de Processo Civil.

10.6. Independência das Disposições. Se qualquer disposição desta Escritura de Emissão de Debêntures for considerada nula, inexecutável, inválida ou inoperante, nenhuma outra disposição será conseqüentemente afetada. Da mesma forma, todas as demais disposições desta Escritura de Emissão de Debêntures deverão permanecer válidas e executáveis como se tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante não fosse parte deste instrumento. Nesse caso, a Emissora compromete-se a negociar com a Debenturista a substituição de tal disposição nula, inexecutável, inválida ou inoperante.

10.7. Renúncia. A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remissão, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures.

10.8. Sucessores. Esta Escritura de Emissão de Debêntures vincula a Emissora e os seus respectivos sucessores e cessionários.

10.9. Interpretação Cumulativa. A presente Escritura de Emissão de Debêntures integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, envolvendo a celebração, além desta Escritura de Emissão de Debêntures, a dos demais documentos da Operação Estruturada, razão por que nenhum dos documentos da Operação Estruturada poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente.

CLÁUSULA ONZE – LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

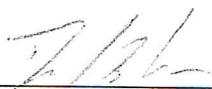
11.1. Legislação Aplicável. Os termos e condições desta Escritura de Emissão de Debêntures devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

11.2. Foro. Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas desta Escritura, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja

As partes assinam esta Escritura de Emissão de Debêntures, em 03 (três) vias, de igual teor, para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo.

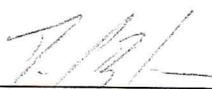
Belo Horizonte, 27 de outubro de 2016. 

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, a ser Convolada em Garantia Real, em Série Única, da Primeira Emissão da Milo Investimentos S.A., celebrado em 27 de outubro de 2016, pela Milo Investimentos S.A.)



MILO INVESTIMENTOS S.A.

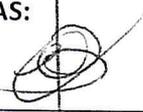
Emissora



MULTIPAR EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA

Debenturista Inicial

TESTEMUNHAS:

1.  _____

Nome:

CPF/MF:

Edi Benedicto
CPF: nº 934.045.228-34
RG: nº 4.351.296-3

2.  _____

Nome:

CPF/MF

Maria de Lourdes M. A. Pedrosa
RG: 9.582.001-2/SSP-SP
CPF: 063.857.768-32

Anexo I

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO

Anexo II

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Anexo III

DESCRIÇÃO DOS LOTES A SEREM INDIVIDUALIZADOS PELA EMISSORA

Anexo IV

EMPREENDIMENTO(S) IMOBILIÁRIO(S) E IMÓVEL(IS)

Anexo V

CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS

ANEXO III

Tabela de Amortização dos CRI

Parc.	Vencimento	Nr Dias	Principal	Juros	Vlr Parcela	%
1	30/11/16	30			-	0,0000%
2	31/12/16	61			-	0,0000%
3	31/01/17	92			-	0,0000%
4	28/02/17	120			-	0,0000%
5	31/03/17	151			-	0,0000%
6	30/04/17	181			-	0,0000%
7	31/05/17	212			-	0,0000%
8	30/06/17	242			-	0,0000%
9	31/07/17	273			-	0,0000%
10	31/08/17	304			-	0,0000%
11	30/09/17	334			-	0,0000%
12	31/10/17	365			-	0,0000%
13	30/11/17	395			-	0,0000%
14	31/12/17	426			-	0,0000%
15	31/01/18	457			-	0,0000%
16	28/02/18	485			-	0,0000%
17	31/03/18	516			-	0,0000%
18	30/04/18	546			-	0,0000%
19	31/05/18	577			-	0,0000%
20	30/06/18	607			-	0,0000%
21	31/07/18	638			-	0,0000%
22	31/08/18	669			-	0,0000%
23	30/09/18	699			-	0,0000%
24	31/10/18	730			-	0,0000%
25	30/11/18	760	R\$ 249.855,05	R\$ 101.173,31	R\$ 351.028,36	2,3433%
26	31/12/18	791	R\$ 252.225,87	R\$ 98.802,48	R\$ 351.028,36	2,3656%
27	31/01/19	822	R\$ 254.619,19	R\$ 96.409,16	R\$ 351.028,36	2,3880%
28	28/02/19	850	R\$ 257.035,22	R\$ 93.993,14	R\$ 351.028,36	2,4107%
29	31/03/19	881	R\$ 259.474,17	R\$ 91.554,18	R\$ 351.028,36	2,4335%
30	30/04/19	911	R\$ 261.936,27	R\$ 89.092,08	R\$ 351.028,36	2,4566%
31	31/05/19	942	R\$ 264.421,73	R\$ 86.606,63	R\$ 351.028,36	2,4799%
32	30/06/19	972	R\$ 266.930,77	R\$ 84.097,58	R\$ 351.028,36	2,5035%
33	31/07/19	1003	R\$ 269.463,62	R\$ 81.564,73	R\$ 351.028,36	2,5272%
34	31/08/19	1034	R\$ 272.020,51	R\$ 79.007,85	R\$ 351.028,36	2,5512%
35	30/09/19	1064	R\$ 274.601,66	R\$ 76.426,70	R\$ 351.028,36	2,5754%
36	31/10/19	1095	R\$ 277.207,29	R\$ 73.821,06	R\$ 351.028,36	2,5999%
37	30/11/19	1125	R\$ 279.837,66	R\$ 71.190,70	R\$ 351.028,36	2,6245%
38	31/12/19	1156	R\$ 282.492,98	R\$ 68.535,38	R\$ 351.028,36	2,6494%
39	31/01/20	1187	R\$ 285.173,50	R\$ 65.854,86	R\$ 351.028,36	2,6746%
40	29/02/20	1216	R\$ 287.879,45	R\$ 63.148,91	R\$ 351.028,36	2,6999%
41	31/03/20	1247	R\$ 290.611,08	R\$ 60.417,28	R\$ 351.028,36	2,7256%
42	30/04/20	1277	R\$ 293.368,62	R\$ 57.659,73	R\$ 351.028,36	2,7514%
43	31/05/20	1308	R\$ 296.152,34	R\$ 54.876,02	R\$ 351.028,36	2,7775%
44	30/06/20	1338	R\$ 298.962,47	R\$ 52.065,89	R\$ 351.028,36	2,8039%
45	31/07/20	1369	R\$ 301.799,26	R\$ 49.229,10	R\$ 351.028,36	2,8305%
46	31/08/20	1400	R\$ 304.662,97	R\$ 46.365,39	R\$ 351.028,36	2,8574%
47	30/09/20	1430	R\$ 307.553,85	R\$ 43.474,50	R\$ 351.028,36	2,8845%
48	31/10/20	1461	R\$ 310.472,17	R\$ 40.556,19	R\$ 351.028,36	2,9118%
49	30/11/20	1491	R\$ 313.418,18	R\$ 37.610,18	R\$ 351.028,36	2,9395%
50	31/12/20	1522	R\$ 316.392,14	R\$ 34.636,22	R\$ 351.028,36	2,9674%
51	31/01/21	1553	R\$ 319.394,31	R\$ 31.634,04	R\$ 351.028,36	2,9955%
52	28/02/21	1581	R\$ 322.424,98	R\$ 28.603,37	R\$ 351.028,36	3,0239%
53	31/03/21	1612	R\$ 325.484,41	R\$ 25.543,95	R\$ 351.028,36	3,0526%
54	30/04/21	1642	R\$ 328.572,86	R\$ 22.455,50	R\$ 351.028,36	3,0816%
55	31/05/21	1673	R\$ 331.690,62	R\$ 19.337,74	R\$ 351.028,36	3,1108%
56	30/06/21	1703	R\$ 334.837,96	R\$ 16.190,39	R\$ 351.028,36	3,1404%
57	31/07/21	1734	R\$ 338.015,17	R\$ 13.013,19	R\$ 351.028,36	3,1702%
58	31/08/21	1765	R\$ 341.222,53	R\$ 9.805,83	R\$ 351.028,36	3,2002%
59	30/09/21	1795	R\$ 344.460,32	R\$ 6.568,04	R\$ 351.028,36	3,2306%
60	31/10/21	1826	R\$ 347.728,83	R\$ 3.299,53	R\$ 351.028,36	3,2613%

ANEXO IV

Declaração do Coordenador Líder

INTRADER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, 152, 1º andar, conjunto 11, CEP 04552-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.489.568/0001-95, 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 nº 414, na qualidade de coordenador líder da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 10ª Série da 2ª Emissão ("Emissão") da Altere Securitizadora S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, e com SLW Corretora de Valores e Câmbio 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 no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 28 de outubro de 2016.

INTRADER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

ANEXO V

Declaração da Companhia Securitizadora

ALTERE SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 3º andar, Pinheiros, CEP 01452-002, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.783.423/0001-50, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Emissora"), para fins de atender o que preveem os itens 4 e 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414, na qualidade de Emissora da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 10ª Série da 2ª Emissão ("Emissão"), declara, para todos os fins e efeitos que, (i) verificou, em conjunto com a Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de coordenador líder, com a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., na qualidade de agente fiduciário e com os assessores legais contratados para a Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, (ii) agiu com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, e (iii) instituiu, em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/97, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados aos CRI, sobre a CCI, a Alienação Fiduciária e a Conta Centralizadora, nos termos previstos na Cláusula Oitava do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, datado de 28 de outubro de 2016.

São Paulo, 28 de outubro de 2016.


ALTERE SECURITIZADORA S.A.
Altere Securitizadora S/A
Felipe Wallace Simonsen


ALTERE SECURITIZADORA S.A.
Altere Securitizadora S/A
Alexandre Gomide M. dos Santos

ANEXO VI

Declaração do Agente Fiduciário

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, 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 nº 414, na qualidade de Agente Fiduciário no âmbito da oferta pública dos certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") da 10ª Série da 2ª Emissão ("Emissão") da Altere Securitizadora S.A. ("Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, com a Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., 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 no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 28 de outubro de 2016.


SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Nelson Santucci

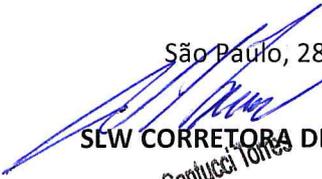

Pedro Sylvio Weil
Sócio - Diretor
SLW CVC LTDA

ANEXO VII

Declaração da Instituição Custodiante

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, CEP 04530-001, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, 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 Crédito Imobiliário, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças", da série única, Número 70.054-1 ("CCI"), firmado em 27 de outubro de 2016 com a **INTRADER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e credenciada pela CVM para administrar recursos de terceiros, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, 152, 1º andar, conjunto 11, CEP 04552-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.489.568/0001-95 ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, que em 28 de outubro de 2016 procedeu (i) nos termos do §4º do artigo 18 da Lei 10.931, a custódia da Escritura de Emissão de CCI, e (ii) nos termos parágrafo único do artigo 23 da Lei 10.931, o registro do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 10ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Altere Securitizadora S.A., datado de 28 de outubro de 2016, e sobre as quais a Securitizadora instituiu o REGIME FIDUCIÁRIO, conforme Cláusula Oitava do Termo de Securitização.

São Paulo, 28 de outubro de 2016.


SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Nelson Santucci Torres


Pedro Syn
Sócio - Diretor
SLW CVC LTDA

ANEXO VIII

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.

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. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"). As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 por

ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9%.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas de acordo com a sistemática não-cumulativa da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") e da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), estão sujeitas, atualmente, à alíquota zero de tais contribuições aplicável às receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

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

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

Para as pessoas físicas, desde 1º de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual).

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior

Em relação aos Titulares de CRI residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas atualmente previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerado 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").

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, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 0% (zero por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 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 nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

ANEXO IX

Fatores de Risco

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 e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento. Estão descritos a seguir os riscos relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente Emissão:

a) Fatores de Risco relativos à Emissora:

(i) *Limitação de Ativos:* 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 decorrentes de contratos que lastreiem suas respectivas emissões. Como sobre tais recebíveis são instituídos um patrimônio separado para cada série, qualquer atraso ou falta de recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora afetará negativamente a capacidade desta de honrar suas obrigações sob os CRI. **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 Securitizadora perante os Titulares de CRI.**

(ii) *Riscos relativos ao Setor de Atuação da Emissora:* A atividade da Emissora está sujeita à regulamentação da CVM no que se refere a ofertas públicas. Alterações na atual regulamentação poderão gerar um aumento nos custos de securitização o que pode tornar o negócio desaconselhável do ponto de vista econômico.

b) Direitos dos Credores da Emissora: a presente Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. A Lei nº 9.514 e a Lei nº 10.931 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, como se trata de uma legislação recente, ainda não há jurisprudência firmada com



relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

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

d) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar eventuais prejuízos aos Titulares de CRI.

e) Risco Tributário: a Emissão está exposta ao risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares de CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já realizadas.

f) Risco de Aquisição Integral Facultativa ou Vencimento Antecipado: os CRI estarão sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de aquisição integral facultativa ou vencimento antecipado, inclusive mas não exclusivamente na hipótese de a Devedora optar pela liquidação antecipada voluntária das Debêntures e na hipótese de extinção da taxa de juros caso não entrem em acordo com os Titulares de CRI em relação à nova taxa de juros. A ocorrência destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como

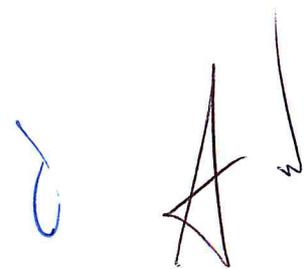
remuneração dos CRI, bem como diminuir a expectativa de remuneração/rentabilidade a longo prazo dos Titulares de CRI.

g) Risco em Função da Dispensa de Registro: a Emissão, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 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.

h) Risco de Estrutura: a presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada", desta forma, e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a operações de CRI, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

i) Inadimplência da Devedora: a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pela Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares de CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos, conforme previsto neste Termo de Securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função das Debêntures em tempo hábil para o pagamento dos valores dos CRI e, portanto, o risco de crédito da presente operação concentra-se na Devedora. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

j) A Devedora está sujeita a decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos: A Devedora é ré em processos judiciais e administrativos, principalmente, nas esferas cível, tributária e trabalhista, cujos resultados não podem ser garantidos pela Devedora que serão favoráveis ou que não serão julgados improcedentes, ou ainda, que tais ações estejam plenamente provisionadas. Decisões contrárias aos interesses da Devedora que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a realização dos seus negócios conforme inicialmente planejados poderão causar um efeito adverso à



Devedora, afetando negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora.

k) Risco de não Constituição de Garantias: As garantias ainda não se encontram totalmente constituídas, até a data de assinatura deste Termo de Securitização, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais dessas garantias, principalmente em decorrência da burocracia e/ou exigências cartoriais. Com relação à Alienação Fiduciária de Imóveis, a viabilidade de seu registro imobiliário e a sua exequibilidade em caso de inadimplemento poderão estar sujeitas à conclusão de providências de revalidação de aprovações existentes ou da obtenção de novas aprovações junto aos órgãos públicos competentes, conforme aplicável. Igualmente, o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis prescinde da individualização do Lotes, o que dependerá da revalidação de aprovações existentes ou da obtenção de novas aprovações junto aos órgãos públicos competentes para o alcance da plena regularidade dos Lotes a permitirem a sua comercialização.

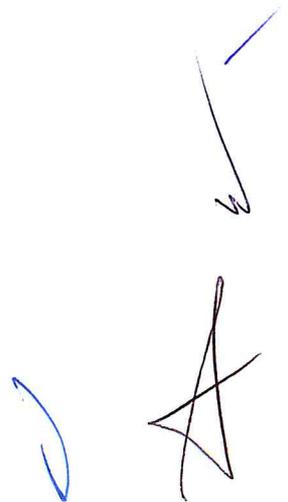
l) Risco Relacionado à Ausência de Classificação de Risco: Os CRI, bem como a presente Oferta Pública Restrita não foram objeto de classificação de risco de modo que os Titulares de CRI não contarão com uma análise de risco independente realizada por uma empresa de classificação de risco (empresa de rating). Caberá aos potenciais investidores, antes de subscrever e integralizar os CRI, analisar todos os riscos envolvidos na presente Oferta Pública Restrita e na aquisição dos CRI, inclusive, mas não se limitando, àqueles riscos descritos no presente Termo de Securitização.

m) Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do imóvel objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários.

n) Risco da Formalização do Lastro dos CRI: A emissão das Debêntures deverá atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Neste sentido, para a

correta formalização e transferência das Debêntures à Emissora, a Escritura de Emissão das Debêntures e o Contrato de Cessão deverão ser registrados na competente junta comercial e no cartório de registro de títulos e documentos da sede das Partes, respectivamente, sendo que, caso não sejam registrados, poderá haver a contestação por terceiros de suas regulares constituições, causando prejuízos aos Titulares de CRI.

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



ANEXO X

A CCI observará as seguintes características:

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 27 de outubro de 2016
--------------------------------------	---

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERAÇÃO	70.054-1	TIPO DE CCI	INTEGRAL
--------------	-------	------------------	----------	--------------------	----------

1. EMISSOR DA CCI
RAZÃO SOCIAL: ALTERE SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/MF: 02.783.423/0001-50
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 3º andar, Pinheiros, CEP 01452-002, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
RAZÃO SOCIAL: SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.
CNPJ/MF: 50.657.675/0001-86
ENDEREÇO: Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, CEP 04530-001, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

3. DEVEDORA
RAZÃO SOCIAL: Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717, 6º e 10º andares, Itaim Bibi, CEP 04530-001, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
CNPJ/MF: 11.459.904/0001-04

ENDEREÇO : Avenida do Contorno, 6.594, 15º andar (parte), Bairro Lourdes, CEP 30110-044, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais

4. TÍTULO

Debêntures simples, da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, nos termos da “Instrumento Particular de Escritura de Emissão Privada de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária a ser convolada em Garantia Real, em Série Única, da Primeira Emissão da Milo Investimentos S.A. formalizado em 27 de outubro de 2016.

5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais), correspondente à 100% (cem por cento) das 17 (dezesete) Debêntures da 1ª Emissão da Devedora.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS OBJETO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DAS DEBÊNTURES IMOBILIÁRIAS

Empreendimento:	Mountain View:
Identificação do Projeto:	Identificação do Projeto: Empreendimento em fase de implantação, sendo lotes aprovados localizados no loteamento “Balneário Água Limpa”, em Nova Lima - MG, que será composto de prédios residenciais e casas para o público-alvo de média e baixa renda
Nº da Matrícula:	3.138
Cartório de Registro de Imóveis:	Cartório de Registro de Imóveis em Nova Lima/MG
Endereço	Rua Olavo Bilac, s/n, Bairro Balneário Agua Limpa, Nova Lima/MG, CEP 34.000-000
Data de Início	Julho/2017
Data de Conclusão	Julho/2019
Atual fase do projeto	Implantação
Empreendimento:	Via Expressa
Identificação do Projeto:	Empreendimento em fase de implantação, destinado a: complexo multiuso formado de shopping center, torres comerciais, torres residenciais e hotel,

	totalizando aproximadamente 355.000m2 de área construída. Está localizado em Contagem/MG em um terreno de 65.000m2
Nº da Matrícula:	69.144
Cartório de Registro de Imóveis:	1º Ofício de Imóveis de Contagem/MG
Endereço	Avenida Água Branca, nº 2001, Bairro Cincão, Contagem/MG, CEP 32.371-190
Data de Início	Outubro/2017
Data de Conclusão	1ª Fase: Julho/2019
Atual fase do projeto	Implantação
Empreendimento:	Rancho Alpes
Identificação do Projeto:	Empreendimento em fase de implantação, que será composto de 2 torres comerciais, 5 torres residenciais e um shopping center e centro de convenções, totalizando 210.000m2 de área construída em um terreno com metragem aproximada de 124.000m2, localizado no vetor sul da RMBH.
Nº da Matrícula:	30.936
Cartório de Registro de Imóveis:	1º Cartório de Registro de Imóveis de Nova Lima/MG
Endereço	Rodovia BR-040, Km 545, s/n - Estância Serrana, Nova Lima - MG, 34000-000
Data de Início	Abril/2018
Data de Conclusão	Abril/2020
Atual fase do projeto	Implantação
Empreendimento:	Empreendimento CCBH
Identificação do Projeto:	Empreendimento em fase de estruturação, composto de: 3 torres comerciais, centro de convenções de uso misto e hotel. Totalizará 209.000m2 de área construída, em um terreno de 30.000m2, localizado no vetor norte de Belo Horizonte/MG
Nº da Matrícula:	N/A
Cartório de Registro de Imóveis:	N/A
Endereço	

Data de Início	Agosto/2017
Data de Conclusão	Agosto/2019
Atual fase do projeto	Estruturação
Empreendimento:	GOLDEN TULIP BELO HORIZONTE
Identificação do Projeto:	O Edifício Golden Tulip Belo Horizonte é um empreendimento de alto luxo em fase final de execução, que está sendo construído e incorporado nos termos do R-6 da matrícula nº. 104.030. Totaliza aproximadamente 40.000m2 em área construída, incluindo: 410 unidades hoteleiras, cobertura com piscina e vista panorâmica, restaurantes, SPA, fitness center, estacionamento 100% coberto, heliponto e 5.000m2 destinados a auditórios, eventos e salas de reunião.
Nº da Matrícula:	nº104.030, livro nº 02
Cartório de Registro de Imóveis:	5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, Minas Gerais.
Endereço	
Data de Início	Agosto/2012
Data de Conclusão	Junho/2017
Atual fase do projeto	Em Construção
Os percentuais dos recursos alocados para cada um dos projetos acima identificados são valores estimados e estão sujeitos a alterações conforme a conveniência, oportunidade e condições de mercado para a realização dos investimentos em cada uma dos projetos. A situação do registro dos imóveis descritos acima se encontra regular.	

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
7.1. PRAZO REMANESCENTE	1829 (mil, oitocentos e vinte e nove) dias
7.2. VALOR TOTAL	R\$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais)
7.3. DATA DE VENCIMENTO:	31 de outubro de 2021.
7.4. FORMA DE REAJUSTE:	IPCA/IBGE

7.5. JUROS REMUNERATÓRIOS	Juros de 12% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial e cumulativa, <i>pro rata temporis</i> , a partir da Data de Integralização das Debêntures.
7.6. MULTA	Multa convencional, irredutível e não compensatória de 2% (dois por cento).
7.7. ENCARGOS MORATÓRIOS:	Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês
7.8. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal, sendo que o valor de principal terá carência de 24 (vinte e quatro) meses.
7.9. GARANTIAS	A CCI não conta com garantia real imobiliária. Conforme estipulado na Escritura de Emissão de Debêntures, os Créditos Imobiliários representados pela CCI contam com: (a) alienação fiduciária dos bens imóveis, objeto das matrículas nºs 30.101; 45.577; 45.578; 45.579; 45.580; 45.582; 45.583; 45.524; 45.525; 45.592; 45.593; 45.594; 45.528; 45.529; 45.530; 45.531; 45.532; 45.533; 45.534; 45.535; 45.536; 45.537; 45.538; 45.539 e 45.540 do Registro de Imóveis de Nova Lima, Estado de Minas Gerais, de titularidade da Devedora, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis e Outras Avenças, a ser firmado entre a Devedora, a Debenturista e os intervenientes lá descritos; e (b) cessão fiduciária dos direitos creditórios, principais e acessórios, que venham a ser detidos pela Devedora, equivalentes ao percentual de receita que esta possui, oriundos da comercialização de determinados lotes a serem individualizados pela Devedora, listados no anexo III a

	<p>Escritura de Emissão de Debêntures, conforme estabelecido no Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia, a ser firmado entre a Devedora, a Debenturista e os intervenientes lá descritos.</p>
--	---