

CRI Sêniores	CRI Subordinados
1. Emissão: 2ª;	1. Emissão: 2ª;
2. Série: 18ª;	2. Série: 19ª;
3. Quantidade de CRI Seniores: 57670 (cinquenta e sete mil seiscientos e setenta reais);	3. Quantidade de CRI Subordinados: 29 (vinte e nove);
4. Valor Global da Série CRI Sênior: R\$ 57.670.982,45, na Data de Emissão;	4. Valor Global da Série CRI Subordinado: R\$ 10.177.232,19, na Data de Emissão;
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,01703572 na Data de Emissão;	5. Valor Nominal Unitário: R\$ 350.939,04103448, na Data de Emissão;
6. Prazo da Emissão: 91 (noventa e um) meses;	6. Prazo da Emissão: 91 (noventa e um) meses;
7. Atualização Monetária: mensal pela variação positiva do IGP-M;	7. Atualização Monetária: mensal pela variação positiva do IGP-M;
8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Seniores é de 9% ao ano, base 360 dias;	8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Subordinados é de 9% ao ano, base 360 dias;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Mensal;	9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Mensal;
10. Período de Carência: não há;	10. Período de Carência: não há;
11. Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: 15 de Junho de 2019;	11. Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: 15 de Junho de 2019;
12. Regime Fiduciário: Sim;	12. Regime Fiduciário: Sim;
13. Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: B3;	13. Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: B3;
14. Data de Emissão: 15 de Maio de 2019;	14. Data de Emissão: 15 de Maio de 2019;
15. Local de Emissão: Rio de Janeiro – RJ;	15. Local de Emissão: Rio de Janeiro – RJ;
16. Data de Vencimento Final: 15 de Dezembro de 2026;	16. Data de Vencimento Final: 15 de dezembro de 2026;

17. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo de Securitização;	17. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo de Securitização;
18. Garantia flutuante: Não; e	18. Garantia flutuante: Não; e
19. Garantias: a Coobrigação, a Fiança, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Fundo de Reserva.	19. Garantias: a Coobrigação, a Fiança, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Fundo de Reserva.

3.2. Distribuição dos CRI: Os CRI serão distribuídos publicamente com esforços restritos de distribuição, na forma da Instrução CVM nº 476/09.

3.3. Titularidade dos CRI: Os CRI serão emitidos de forma escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares de CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

3.4. Oferta dos CRI Sênior: A oferta dos CRI Sênior (“Oferta”) será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. A Emissão será registrada na Anbima, nos termos do parágrafo 1º do artigo 1º do Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários (“Código Anbima”) e das normas estabelecidas na diretriz anexa à deliberação nº 2, de 06 de outubro de 2014, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.4.1. Os CRI Sênior serão depositados para distribuição primária, negociação secundária e custódia eletrônica na B3 e serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09, em regime de melhores esforços.

3.4.2. A Oferta somente poderá ser destinada a investidores profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/13 (incluído pela Instrução CVM nº 554/14).

3.4.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI Sênior serão oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.

3.4.4. Os CRI Sênior serão subscritos por meio da celebração dos Boletins de Subscrição, os quais indicarão a forma e prazo de integralização. A regular subscrição dos CRI Sênior dependerá, ainda, de assinatura de declaração pelos investidores, para os fins do artigo 7º da Instrução CVM nº 476/09, contendo declaração expressa atestando, entre outras coisas, que estão cientes de que (i) a Oferta não

foi registrada na CVM e (ii) os CRI Sênior ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09, conforme a minuta constante do Contrato de Distribuição.

3.5. O início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476/09, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

3.6. O encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contado do seu encerramento, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09.

3.7. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de que trata a Cláusula 3.6 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta.

3.7.1. O prazo de colocação dos CRI Sênior será de 6 (seis) meses, prorrogáveis por iguais períodos, devendo após o prazo de 24 (vinte e quatro) meses a Oferta ser encerrada (“Prazo de Colocação”).

3.7.2. A Oferta será encerrada antes do término do Prazo de Colocação, na hipótese de (i) determinação da Emissora, ou (ii) com a colocação de todos os CRI.

3.8. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de transcorridos 90 (noventa) dias contados da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos investidores profissionais e somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, na forma dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09.

3.9. Os CRI da presente Operação somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03, nos termos da regulamentação aplicável.

3.10. Observada a Cláusula 3.9. acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

CLÁUSULA QUARTA – SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão depositados na B3 e subscritos na forma do subitem 4.1.1, abaixo. O preço de subscrição de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido dos juros remuneratórios, calculados até cada Data de Integralização. A integralização será feita pelo preço de subscrição, admitido ágio ou deságio (“Preço de Subscrição”).

4.1.1. A integralização dos CRI Sênior será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 ou mediante crédito na Conta do Patrimônio Separado. Os CRI Subordinados serão objeto de dação em pagamento.

4.2. Na hipótese de Distribuição Parcial dos CRI Sênior, desde que observado o Montante Mínimo, o Valor Global da Série CRI Sênior será reduzido proporcionalmente ao valor dos CRI Sênior efetivamente subscritos e integralizados e os CRIs remanescentes serão cancelados, conforme previsto na regulamentação aplicável.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal do IGPM, na Data de Atualização, conforme abaixo definida, 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 dos Juros Remuneratórios, 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 IGPM calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

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

Onde:

NI_n = Número Índice do IGPM referente a 2 meses anteriores à Data de Atualização, abaixo definida. Assim sendo, por exemplo, para efeito de cálculo, na Data de Atualização em 15 de junho de 2019, o NI_n será o número índice referente ao mês de abril de 2019, divulgado em abril de 2019.

NI₀ = Número Índice do IGPM referente a 3 meses anteriores à Data de Atualização, abaixo definida. Assim sendo, por exemplo, para efeito de cálculo, na Data de Atualização em 15 de junho de 2019, o NI₀ será o número índice referente ao mês de março de 2019, divulgado em março de 2019, sendo que caso C seja inferior a 1 (um), será considerado 1 (um);

Observações:

(i) A Atualização Monetária se dará em bases mensais de acordo com a variação acumulada do IGPM, sendo a primeira Data de Atualização em 15/06/2019 (“Data de Atualização”).

(ii) O termo “número-índice” refere-se ao número-índice do IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas com todas as casas decimais.

5.1.1. Na hipótese de o IGPM do mês aplicável não ter sido divulgado até a data da respectiva atualização, deverá ser utilizado a última variação disponível do IGPM.

5.1.2. Na hipótese de extinção ou não aplicabilidade imediata, por qualquer outro motivo, do índice acima previsto, este será substituído por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período.

5.2. Cálculo da Remuneração: A remuneração dos CRI Sênior e Subordinado (“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 com base na seguinte fórmula (“Juros Remuneratórios”):

$$J = VN_a \times (F_j - 1)$$

Onde:

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

VN_a = Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente conforme definido na Cláusula 5.1;

F_j = fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$F_j = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{n^\circ \text{ meses} \times 30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{det}} \right\}, \text{ onde:}$$

i = 9,0000 para os CRI Sênior e 9,0000 para os CRI Subordinados;

n° meses = Número de meses inteiro entre a Data de Emissão ou a Data do Pagamento da Remuneração ou incorporação da Remuneração imediatamente anterior e a próxima Data de Pagamento da Remuneração ou incorporação da Remuneração;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão, a última data de incorporação ou última Data de Pagamento da Remuneração e a data de cálculo;

det = Número de dias corridos existente entre a Data de Emissão, a última data de incorporação ou última data de pagamento da Remuneração e a próxima data de pagamento da Remuneração.

Considera-se como data de pagamento as datas conforme Anexo I deste Termo.

5.3. Amortização: O Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI será amortizado em 91 (noventa e uma) parcelas mensais a partir de 15 de Junho de 2019 (inclusive), sendo a amortização paga conforme o Anexo I ao presente Termo.

5.3.1. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário atualizado será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

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

Onde:

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

VNa = conforme definido acima;

TA_i = i-ésima taxa de amortização, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário antes da amortização a que se refere, atualizado, informada com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, conforme constante na tabela do Anexo II ao presente Termo.

O Valor Nominal Remanescente após cada amortização será dada pela seguinte fórmula:

$$VNr = VNa - AM_i$$

Onde:

VNr = valor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Os percentuais e datas de pagamento mensal de juros e da amortização para os CRI Sênior e para os CRI Subordinados encontram-se descritos no Anexo I deste Termo.

Observação:

Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização o VNr assume o lugar do VNb para efeitos de atualização.

5.4. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Emissora, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.4.1. Na ocorrência de decretação de feriado nacional que coincida com a data estabelecida para pagamento dos Créditos Imobiliários, as datas de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI serão prorrogadas pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o dia do recebimento

da última arrecadação dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram pelo menos 1 (um) Dia Útil.

5.5. Extinção do Índice de Atualização Monetária: Se o IGP-M for extinto ou considerado inaplicável aos Créditos Imobiliários, o mesmo deverá ser substituído por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período.

CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial ou o resgate dos CRI, conforme o caso, sempre que houver a Recompra Compulsória ou a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

6.1.1. Nos termos da Cláusula 3.2. do Contrato de Cessão, restou facultado à Cedente a realização da recompra integral ou parcial dos Créditos Imobiliários, mediante o pagamento de um prêmio de 2% (dois por cento) sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, devendo o montante destinado a tal fim ser aplicado na amortização parcial ou resgate dos CRI (“Amortização Antecipada”).

6.1.2. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, na hipótese de ocorrência da Recompra Compulsória ou da Recompra Facultativa, para promover o resgate ou a amortização extraordinária parcial dos CRI vinculados ao presente Termo, respectivamente. Neste caso, a Emissora deverá informar o Agente Fiduciário e a B3, o evento que ensejará a amortização extraordinária ou o resgate, conforme o caso, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis.

6.1.3. A amortização extraordinária dos CRI será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário e deverá ser efetuada, sempre, proporcionalmente ao Valor Nominal Unitário na data do evento, considerando as condições de remuneração previstas neste Termo de Securitização, sempre limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado. Toda amortização extraordinária deverá ocorrer na próxima data de pagamento conforme o Cronograma de Pagamentos dos CRI, Anexo II a este Termo de Securitização.

6.1.4. A Emissora comunicará a B3 com até 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento de amortização extraordinária.

CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora neste ato declara que:

- (a) 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;
- (b) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste

Termo de Securitização, à emissão dos CRIs e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(c) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização 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;

(d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representam;

(e) não é de seu conhecimento a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar este Termo de Securitização;

(f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(g) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;

(h) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e

(i) os Créditos Imobiliários e, por conseguinte, as CCI não serão em qualquer hipótese objeto de negociação ou transferência.

7.2. A Emissora se obriga a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, observados os normativos da CVM.

7.3. A Emissora declara, quanto aos Créditos Imobiliários, sob as penas da lei, que:

(a) verificou a existência, exigibilidade, certeza, conteúdo, exatidão, veracidade, legalidade, legitimidade, validade, ausência de vícios e correta formalização dos Créditos Imobiliários e emissão das CCI, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização;

(b) não tem conhecimento da existência de débitos, processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer tribunal, que não estejam parcelados ou sejam objeto de pedido de parcelamento, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, esta Emissão;

(c) os Documentos da Operação representam relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização e seus anexos;

(d) a Emissora não oferece direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Cedente e do Patrimônio Separado; e

(e) com base no parecer legal elaborado pelo assessor legal, verificou e atestou a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

7.4. A Emissora se obriga, ainda, a elaborar um relatório mensal, tendo como data base o último dia útil de cada mês, colocá-lo à disposição dos titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) Dia Útil do mês subsequente, a partir da Data de Emissão, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários (e, por conseguinte, das CCI) aos CRI.

7.4.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior e Subordinado na Data de Emissão;
- (ii) Saldo devedor dos CRI Senior e Subordinado;
- (iii) Critério de reajuste dos CRI Sênior e Subordinado;
- (iv) Valor pago aos titulares dos CRI Sênior e Subordinado no mês;
- (v) Data de vencimento final dos CRI Sênior e Subordinado;
- (vi) Valor recebido dos Lojistas;
- (vii) Saldo devedor dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis;
- (viii) Saldo do Fundo de Reserva;
- (ix) Eventual ocorrência de eventos que diminuam, reduzam, comprometam restrinjam, onerem e/ou de qualquer forma afetem negativamente as garantias e/ou dificultem a sua excussão; e
- (x) Eventual ocorrência de eventos que ensejam o Vencimento Antecipado.

7.5. A Emissora se obriga a fornecer aos titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento do pedido respectivo, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários que venham a ser solicitadas.

7.6. A destituição ou renúncia da Emissora, do Agente Fiduciário e de terceiros contratados com o fim específico e único de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e zelar pela arrecadação dos Créditos Imobiliários será realizada nos termos (i) do presente Termo de Securitização ou da regulamentação vigente, em relação à Emissora ou a contratação do Agente Fiduciário, e (ii) dos respectivos contratos de prestação de serviços, quanto aos demais prestadores de serviços. A nomeação do novo prestador ficará condicionada à aprovação prévia dos titulares dos CRI, observados os quóruns previstos na Cláusula Quatorze desse Termo de Securitização, exceto na hipótese de destituição ou renúncia de prestadores de serviços contratados pela Emissora para a realização de serviços internos, cotidianos e inerentes às atividades da Emissora, desde que tais substituições não impliquem em alteração ou majoração dos custos vinculados à Operação.

7.7. A Emissora se obriga desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583/16, que