TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 6ª E 7ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO DA REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Termo"):

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Rio Branco n° 181, Sala 711, CEP 20040-007, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Emissora"), promove a securitização de créditos adiante configurada e, para este efeito, vincula os Créditos Imobiliários, conforme abaixo definidos, individualizados no Anexo I ao presente Termo, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") objeto desta emissão, descritos e identificados neste Termo;

PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 8, ala B, salas 303 e 304, CEP 22640-102, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante");

DEFINIÇÕES

Os termos abaixo, quando iniciados em maiúsculas, terão o significado que lhes é atribuído a seguir:

"Agência de Rating": significa a Liberum Ratings Serviços Financeiros Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 14.222.571/0001-85;

"Agente de Monitoramento": quando no papel de administradora dos Créditos Imobiliários, significa a Emissora, que poderá contratar prestador de serviços especialmente para esta finalidade.

"Agente Fiduciário": significa a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada.

"**Agente Registrador**": significa a Instituição Custodiante, acima qualificada, responsável por efetuar o registro das CCI no sistema da CETIP.

"**Alienação Fiduciária de Quotas**": significa a garantia de alienação fiduciária a ser constituída nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças.

"Carência": significa a carência total de 01 (um) mês a partir da Data de Emissão, incluindo o pagamento de amortizações do Valor Principal e o pagamento da Remuneração dos CRI Seniores e a carência total de 72 (setenta e dois) meses, a partir da Data de Emissão, incluindo o pagamento de amortizações do Valor Principal e o pagamento da Remuneração dos CRI Subordinados.

"CCI": significam as cédulas de crédito imobiliário integrais e sem garantia real, emitidas pela Cedente, mediante a formalização do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sob a Forma Escritural, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.

"**Cedente**": significa a RMEX Construtora e Incorporadora Ltda. EPP, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.623.013/0001-70, com sede na cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Av. Caminho do Lago c/ Alameda Chico Batata, Gleba 2, Jardim Metodista

"Certificados de Recebíveis Imobiliários" ou **"CRI"**: significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, conforme descrito neste Termo, observado o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e na Instrução CVM nº 414.

"Cessão Fiduciária de Recebíveis": significa a garantia de cessão fiduciária constituída pela Cedente, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios e Outras Avenças ("Contrato de Cessão Fiduciária"), por meio do qual a Cedente transferiu a propriedade fiduciária sobre os Direitos Creditórios decorrentes da comercialização das Frações de unidades integrantes do Empreendimento Imobiliário, bem como decorrentes da futura comercialização das Frações de unidades integrantes do Empreendimento Imobiliário, conforme relacionadas nos Anexos I e III do Contrato de Cessão Fiduciária.

"CETIP": significa a CETIP S.A. – Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20.031-170.

"Compradores": Os futuros adquirentes das Frações das unidades integrantes do Empreendimento Imobiliário, devidamente caracterizadas no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária.

"Conta Vinculada": significa a conta corrente de titularidade da Emissora, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., sob o nº 23.149-7 e agência 8541, sob a qual é instituído o regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514/97, destinada ao recebimento dos recursos oriundos (i) dos Créditos Imobiliários; (ii) dos Direitos Creditórios; e (iii) do pagamento do Preço da Cessão, conforme estipulado no Contrato de Cessão de Créditos.

"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas": significa o Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças, firmado nesta data, por meio do qual é formalizada a Alienação Fiduciária de Quotas.

"Contrato de Cessão Fiduciária": significa o Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária em Garantia de Direitos Creditórios e Outras Avenças, firmado nesta data, por meio do qual é formalizada a Cessão Fiduciária.

"Contratos de Garantia": significam, em conjunto, a Escritura de Hipoteca, o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e o Contrato de Cessão Fiduciária.

"Contratos Imobiliários": significam os Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças, celebrados entre a Cedente e os Devedores.

"Coordenador Líder": significa a Socopa Sociedade Corretora Paulista S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40;

"Créditos Imobiliários": significam a totalidade dos créditos imobiliários decorrentes dos Contratos Imobiliários, acrescidos da atualização monetária, juros remuneratórios e demais encargos contratuais e legais, na forma e prazo previstos nos Contratos Imobiliários, bem como todos e quaisquer outros direitos de crédito, presentes e futuros devidos pelos Devedores em virtude dos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários;

"**CRI Seniores**": significam os Certificados de Recebíveis Imobiliários integrantes da 6ª Série da 2ª Emissão da Emissora, emitidos sob a forma escritural, os quais possuem preferência, em relação ao CRI Subordinado, no recebimento de amortização de seu Valor Nominal Unitário, remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas neste Termo de Securitização.

"**CRI Subordinado**": significa o Certificado de Recebíveis Imobiliários integrante da 7ª Série da 2ª Emissão da Emissora, emitido sob a forma escritural, subordinado em relação aos CRI Seniores, nos pagamentos de amortização de seu Valor Nominal Unitário, remuneração e eventuais encargos moratórios incorridos, na forma e condições estabelecidas no Termo de Securitização.

"**Coobrigação**": significa a coobrigação pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, assumida pela Cedente no Contrato de Cessão de Créditos em favor da Emissora e (quando da constituição do patrimônio separado) em favor dos Titulares dos CRI.

"**Data de Emissão**": significa a data de emissão dos CRI da presente Emissão, qual seja, o dia 30 de abril de 2015.

"**Data de Aniversário**": significa todo o dia 20 (vinte) de cada mês.

"**Data de Integralização**": significa a data ou as datas em que ocorrer a integralização dos CRI.

"**Devedores**": significam os adquirentes das Frações das unidades já alienadas do Empreendimento Imobiliário, devidamente caracterizados no Anexo II da Escritura de Emissão de CCI;

"**Dia Útil**": significa qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional;

"**Direitos Creditórios**": significam os valores de principal, bem como a totalidade dos acessórios, tais como juros, atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, em especial a integralidade da indenização por rescisão contratual que serão devidos pelos Compradores, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais decorrentes da futura comercialização das Frações das unidades do Empreendimento Imobiliário, conforme relacionados no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária.

"**Documentos da Operação**": significam os seguintes documentos celebrados para viabilizar a constituição dos Créditos Imobiliários, das Garantias e da presente securitização dos Créditos Imobiliários e emissão dos CRI: (i) a Escritura de Emissão de CCI; (ii) o Contrato de Cessão de Créditos; (iii) a Escritura de Hipoteca; (iv) o Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas; (v) o Contrato de Cessão Fiduciária; (vi) o Termo de Securitização; (vii) o Contrato de Distribuição; e (viii) o Contrato de Custódia, bem como os respectivos aditamentos que vierem a ser celebrados.

"**Emissora**": significa a **REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Rio Branco n° 181, Sala 711, CEP 20040-007.

"**Emissão**": significa a presente emissão de CRI, que constitui a 6ª e a 7ª séries da 2ª emissão da Emissora.

"**Empreendimento Imobiliário**": significa o empreendimento imobiliário denominado Encontro das Águas Thermas Resort, desenvolvido pela Cedente, situado na cidade

de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Av. Caminho do Lago c/ Alameda Chico Batata, Gleba 2, Jardim Metodista, conforme projeto, plantas e memoriais descritivos aprovados pela Prefeitura Municipal, através do ato de aprovação, datado de 21 de dezembro de 2011, assinado pelo Engenheiro Welber Rosa Machado (Prefeitura de Caldas Novas), inscrito no Cartório de Registro de Imóveis de Caldas Novas, GO, sob a matrícula nº 61.376, sendo o empreendimento composto por 3 torres - Edifício Cais, com 128 apartamentos; Edifício Porto, com 128 apartamentos e Edifício Píer, com 128 apartamentos, totalizando 384 unidades habitacionais;

"**Escritura de Emissão de CCI**": significa o Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sob a Forma Escritural, celebrado entre a Cedente e a Instituição Custodiante.

"**Escriturador**": significa o Itaú Corretora de Valores S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 61.194.353.0001/64;

"**Eventos de Amortização Antecipada Obrigatória**": significam os eventos de vencimento antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 4.1.14 abaixo.

"**Fiadores**": significam a **PERFIL EMPRRENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, a **R2 CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, o **ROMEU ANTONIO SARTOR;** a **ANDREIA ROSA DE SOUZA**; a **KARIN BARROS GOUVEIA AZEVEDO**; o **EVILSON DA SILVA AZEVEDO;** o **PAULO CÉSAR TERRA;** a **IVANETE MARIA SOARES**; o **RICARDO ASSUNÇÃO DOS SANTOS**; a **MARCELA RODRIGUES DA CUNHA RAMOS**; e o **RODRIGO RODRIGUES RAMOS,** todos qualificados no Contrato de Cessão.

"**Fiança**": significa a garantia de fiança outorgada pelos Fiadores, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas.

"**Frações**": significam as frações das unidades integrantes do Empreendimento Imobiliário.

"**Fundo de Liquidez**": significa o montante de R$ 1.120.421,00 (um milhão cento e vinte mil quatrocentos e vinte e um reais) que será depositado na Conta do Patrimônio Separado e utilizado para garantir o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, observados os Documentos da Operação.

"**Garantias**": significam em conjunto: (i) a Hipoteca de Imóvel; (ii) a Alienação Fiduciária de Quotas; (iii) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) o Fundo de Liquidez; (v) a Fiança; (vi) a Coobrigação; e (vii) o Regime Fiduciário.

"**Instituição Custodiante**": significa a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada, responsável pelo registro das CCI junto à CETIP e custódia da Escritura de Emissão de CCI.

"**Instrução CVM nº 400**": significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme posteriormente alterada, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários.

"**Instrução CVM nº 414**": significa a Instrução da CVM nº 414 de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de CRI.

"**Instrução CVM nº 476**": significa a Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, que regula as ofertas públicas de valores mobiliários com esforços restritos de colocação.

"**Lei nº 9.514/97**": significa a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.

"Lei nº 10.931/04": significa a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de credito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.

"Obrigações Garantidas": significam todas as obrigações, principais e acessórias, pecuniárias ou não, incluindo todos os encargos legais ou contratuais assumidos ou que venham a ser assumidos pelos Devedores nos Contratos Imobiliários e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários.

"Operação": significa a operação de financiamento da Cedente para desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, mediante emissão e distribuição pública, com esforços restritos de colocação, de CRI pela Emissora aos Titulares dos CRI, sendo que, para tanto, a Cedente realizou primeiramente a emissão de CCI representativas dos Créditos Imobiliários;

"Patrimônio Separado": significa a totalidade dos Créditos Imobiliários submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Emissora, destinando-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

"Preço da Cessão": significa o valor de R$ 52.500.000,00 (cinquenta e dois milhões e quinhentos mil reais), a ser pago pela Emissora à Cedente, pela aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários;

"Preço de Integralização": significa o valor nominal unitário acrescido da Remuneração, calculada desde a Data de Emissão, conforme disposto neste Termo. Ainda, o Preço de Integralização dos CRI será utilizado pela Emissora para pagamento à Cedente pela aquisição das CCI.

"Regime Fiduciário": significa o regime patrimonial instituído pela Lei nº 9.514/97, que segrega os Créditos Imobiliários e as Garantias que lastreiam a emissão dos CRI do patrimônio da companhia securitizadora, até o pagamento integral dos CRI, isentando-os de ações ou execuções de credores da companhia securitizadora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados.

"Titulares dos CRI": significa cada um dos investidores dos CRI que forem titulares dos CRI na data aplicável.

CLÁUSULA I – DA AUTORIZAÇÃO PARA EMISSÃO

1.1. Nos termos do art. 23 do Estatuto Social da Emissora, a emissão e distribuição pública dos CRI estão devidamente autorizadas.

CLÁUSULA II – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula IV abaixo.

CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

3.1. O valor total do saldo devedor dos Créditos Imobiliários é de R$ 99.321.611,88 (noventa e nove milhões trezentos e vinte e um mil seiscentos e onze reais e oitenta e oito centavos).

3.2. As parcelas dos Créditos Imobiliários a serem pagas pelos Devedores, suas respectivas datas de vencimento, a identificação completa do Empreendimento Imobiliário ao qual estão vinculados os Créditos Imobiliários e as demais características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas nos Anexos I e II a este Termo.

3.3. As CCI que representam os Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural por meio da Escritura de Emissão de CCI, que será custodiada pela Instituição Custodiante, tendo sido devidamente registrada na CETIP, na forma prevista nos parágrafos 3° e 4° do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

3.4. Até a data da concessão do "Habite-se" do Empreendimento Imobiliário, todas as parcelas dos Créditos Imobiliários serão reajustadas de acordo com a variação mensal do Índice Nacional da Construção Civil (INCC); após a concessão do "Habite-se", todas as parcelas serão reajustadas pela variação mensal do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M/FGV), acrescido de 1% (um por cento) ao mês.

3.5. Os Créditos Imobiliários têm a remuneração descrita na Escritura de Emissão de CCI.

3.6. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, são transferidos à Emissora pela Cedente nos termos do Contrato de Cessão de Créditos. A transferência das CCI para a Emissora é realizada por meio dos sistemas de negociação administrados pela CETIP.

3.7. O Preço da Cessão será pago pela Emissora à Cedente na forma prevista no Contrato de Cessão de Créditos, de forma a assegurar o correto direcionamento dos recursos para a finalização das obras do Empreendimento Imobiliário, e para assegurar o cumprimento de todas as obrigações da Cedente, na qualidade de incorporadora do Empreendimento, que possam impactar negativamente os Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários, a Emissora emite os CRI que integram a 6ª e a 7ª Séries de sua 2ª Emissão, com as características descritas a seguir:

4.1.1. Quantidade de CRI

4.1.1.1. Os CRI da 6ª Série da 2ª Emissão serão denominados CRI Seniores. Serão emitidos 140 (cento e quarenta) CRI Seniores. Os CRI da 7ª Série da 2ª Emissão serão denominados CRI Subordinados. Serão emitidos 35 (trinta e cinco) CRI Subordinados. Serão emitidos no total 175 (cento e setenta e cinco) CRI.

4.1.2. Valor Global da Série

4.1.2.1. A 6ª Série da 2ª Emissão terá valor de R$ 42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais) na Data de Emissão e a 7ª Série da 2ª Emissão terá valor de R$ 10.500.000,00 (dez milhões e quinhentos mil reais), o que corresponde ao valor total de R$ 52.500.000,00 (cinquenta e dois milhões e quinhentos mil reais) ("Valor Total da Oferta").

4.1.3. Valor Nominal Unitário

4.1.3.1. Os CRI Seniores e os CRI Subordinados terão valor nominal unitário de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais) na Data de Emissão.

4.1.4. Data, Local de Emissão e Registro para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica

4.1.4.1. Para todos os fins legais, a data de emissão dos CRI é o dia 30 de abril de 2015 ("Data de Emissão"). O local de emissão é a cidade e Estado do Rio de Janeiro.

4.1.4.2. Os CRI serão registrados para custódia eletrônica, distribuição primária e para negociação secundária na CETIP, seguindo os procedimentos adotados pela CETIP.

4.1.5. Forma

4.1.5.1. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato em nome do Titular de CRI emitido pela CETIP quando os títulos estiverem custodiados eletronicamente na CETIP. Adicionalmente, serão admitidos os extratos expedidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela CETIP.

4.1.6. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

4.1.6.1. Os CRI Seniores serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da Remuneração, nos termos da Cláusula 4.1.8.1. deste Termo de Securitização, calculada de forma *pro rata temporis*, desde a Data de Emissão, até a data de sua efetiva integralização ("Preço de Subscrição").

4.1.6.2. Os CRI Subordinados serão subscritos pela Cedente e integralizados mediante compensação de dívidas, no momento da sua subscrição, pelo Preço de Subscrição. A compensação de dívidas envolverá: (i) de um lado, o valor devido pela Emissora à Cedente em razão da aquisição dos Créditos Imobiliários; e (ii) de outro, o valor devido pela Cedente à Emissora em razão da subscrição dos CRI Subordinados, não havendo, portanto, qualquer fluxo financeiro.

4.1.6.3. A integralização dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela CETIP.

4.1.7. Prazo e Vencimento

4.1.7.1. Os CRI Seniores e os CRI Subordinados terão prazo de 2.212 (dois mil duzentos e doze) dias, a contar da Data de Emissão, vencendo-se em 20 de maio de 2021 ("Data de Vencimento CRI Seniores" e "Data de Vencimento CRI Subordinados").

4.1.8. Remuneração

4.1.8.1. A remuneração dos CRI Seniores e Subordinados será composta por juros à taxa de 26,82% (vinte e seis inteiros, oitenta e dois centésimos por cento) ao ano, capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro rata temporis,* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, ("Remuneração").

4.1.8.2. Cálculo dos juros remuneratórios.

Os juros serão pagos mensalmente, calculados com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, utilizando-se as fórmulas a seguir:

$$J = VNe \times (FatorJuros - 1)$$ onde:

J = valor unitário dos juros remuneratórios, calculado com 8 (oito) casas decimais sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal unitário ou saldo do valor nominal unitário, calculado com 8 (oito)

casas decimais, sem arredondamento, observadas as amortizações aplicáveis;

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

$$FatorJuros = \left[(i+1)^{\frac{1}{12}} \right]^{\left(\frac{dcp}{dct}\right)}$$

, onde:

dcp = número de dias corridos entre a Data de Emissão dos CRI ou última data de pagamento dos juros e a data de cálculo;
dct = Número de dias corridos existentes entre o evento anterior e o próximo.

i = 26,82417946%;

A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis por Dias Corridos decorridos, incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de encerramento do período de capitalização.

4.1.8.3. Define-se "Período de Capitalização" como o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, inclusive, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou na Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, inclusive, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento da Remuneração correspondente ao período, exclusive. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

4.1.8.4. Haverá incorporação de juros para os CRI Seniores em 20 de maio de 2015, e para os CRI Subordinados, mensalmente, todo dia 20, a contar de maio de 2015 até abril de 2021 ("Data de Incorporação de Juros"), referentes ao período calculado entre a Data de Emissão até a Data de Incorporação de Juros.

$$VNei = VNe + J$$

onde:

VNei = Valor Nominal Unitário após incorporação de juros, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Conforme definido acima;

J = Conforme definido acima.

Após a incorporação de juros, VNei assume o lugar de VNe para efeito de remuneração.

4.1.8.5. Cálculo da amortização mensal:

O cálculo da amortização mensal será realizado com base nos percentuais indicados no Anexo IV, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times T_i$$

Onde:

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

VN_e = Valor Nominal Unitário considerado com 8 (oito) casas decimais;

T_i = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela de amortização dos CRI do Anexo IV ao Termo de Securitização.

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

4.1.9. Periodicidade de Pagamento da Remuneração

4.1.9.1. A Remuneração será devida mensalmente, conforme as datas indicadas como datas de pagamento dos CRI no Anexo IV a este Termo, observada a Carência.

4.1.10. Regime Fiduciário

4.1.10.1. É instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula VII abaixo.

4.1.11. Garantia Flutuante e Garantia Adicional

4.1.11.1. Os CRI não contarão com garantia flutuante da Emissora.

4.1.11.2. O cumprimento das Obrigações Garantidas é garantido pelas Garantias.

4.1.12. Destinação dos Recursos

4.1.12.1. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço da Cessão, sendo que a Cedente deverá utilizar os recursos no desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário.

4.1.13. Eventos de Amortização Extraordinária Facultativa

4.1.13.1. Havendo pagamento antecipado, total ou parcial, dos Créditos Imobiliários por iniciativa dos Devedores, em montante suficiente para realizar, no mínimo, o pagamento da parcela de amortização programada dos CRI Seniores mais próxima do seu vencimento final, a Emissora obriga-se a utilizar os recursos relativos aos Créditos Imobiliários para efetuar o pagamento antecipado da respectiva parcela de amortização programada dos CRI Seniores, na data de aniversário subsequente ao referido pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, de acordo com a mesma regra prevista no item abaixo.

4.1.13.2. Observado o disposto na Cláusula 7.1.1.1 do Contrato de Cessão, (I) sempre que a Conta Vinculada apresentar recursos oriundos dos Créditos Imobiliários superiores ao QMM, esse saldo será retido na Conta Vinculada; obrigando-se a Emissora, trimestralmente, caso esses valores retidos sejam suficientes para realizar o pagamento da(s) parcela(s) de amortização programada dos CRI Seniores mais próxima(s) do seu vencimento final, desde que não haja qualquer inadimplência com relação a qualquer das Obrigações Garantidas, a utilizar a totalidade dos referidos recursos para pagamento da(s) parcela(s) de amortização programada dos CRI Seniores mais próxima(s) do seu vencimento final, observada a fórmula apresentada no item 7.1.1.1. do Contrato de Cessão, mediante aditamento do Termo de Securitização, para fins de ajuste e atualização do fluxo de pagamentos devidos aos investidores dos CRI; (II) sempre que a Conta Vinculada apresentar recursos oriundos dos Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, esse saldo será retido na Conta Vinculada; obrigando-se a Emissora, desde que atendido o QMM e desde que não haja qualquer inadimplência com relação a qualquer das Obrigações Garantidas, a (i) mensalmente, transferir 50% (cinquenta por cento)

desse saldo para a Cedente; e (ii) trimestralmente, caso esses recursos sejam suficientes para realizar o pagamento da(s) parcela(s) de amortização programada dos CRI Seniores mais próxima do seu vencimento final, utilizar 50% (cinquenta por cento) dos referidos recursos para pagamento da(s) parcela(s) de amortização programada dos CRI Seniores mais próxima(s) do seu vencimento final, observada a fórmula apresentada no item 7.1.1.1. do Contrato de Cessão, mediante aditamento do Termo de Securitização, para fins de ajuste e atualização do fluxo de pagamentos devidos aos investidores dos CRI ("Amortização Extraordinária").

4.1.13.3. Nas hipóteses de Amortização Extraordinária previstas nas cláusulas 4.1.13.1 e 4.1.13.2 acima, não haverá cobrança de tarifa de antecipação de pagamento.

4.1.13.4. A Cedente tem a faculdade de solicitar a recompra compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme previsto na cláusula 7.4 do Contrato de Cessão. Nessa hipótese, será devido um prêmio pela Cedente correspondente a 2% (dois por cento) do saldo devedor dos CRI em circulação, na forma prevista no Contrato de Cessão.

4.1.14. Eventos de Amortização Antecipada Obrigatória

4.1.14.1. Em caso de quaisquer Eventos de Aquisição Compulsória Parcial ou Eventos de Aquisição Compulsória Total, conforme a Cláusula Sétima do Contrato de Cessão de Créditos, a Emissora obriga-se a efetuar o pagamento do saldo devedor dos CRI acrescido da remuneração desde a Data de Emissão ou da Data do último pagamento e/ou incorporação até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Emissora conforme este Termo, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento dos Créditos Imobiliários ou da excussão das Garantias ("Eventos de Amortização Antecipada Obrigatória").

4.1.14.1.1 Na ocorrência de qualquer um dos Eventos de Aquisição Compulsória Parcial ou Eventos de Aquisição Compulsória Total, a Cedente e/ou os Fiadores obrigaram-se a adquirir cada um ou a totalidade dos Créditos Imobiliários, conforme o caso, pelo valor dos seus respectivos saldos devedores, acrescidos do valor das parcelas em atraso, se existirem, bem como todas as despesas em aberto e obrigações do Patrimônio Separado, apuradas na forma prevista neste Termo.

4.1.14.2. Caso, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da data do recebimento dos Créditos Imobiliários ou da excussão das Garantias, a Emissora não realize o pagamento em função dos valores devidos será destituída da função de administradora do Patrimônio Separado, hipótese em que o Agente Fiduciário (ou a instituição administradora aprovada pelos Titulares dos CRI) assumirá imediatamente a administração dos créditos integrantes do Patrimônio Separado desta Emissão.

4.1.14.3. Caso os Titulares dos CRI optem pela liquidação do Patrimônio Separado, aplicar-se-á o disposto na Cláusula 12.3 abaixo.

4.1.14.4. A ocorrência de qualquer dos Eventos de Aquisição Compulsória (Total ou Parcial) dos Créditos Imobiliários deverá ser prontamente comunicada ao Agente Fiduciário pela Emissora.

4.1.15. Multa e Juros Moratórios

4.1.15.1. Sem prejuízo da Remuneração prevista neste Termo, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Devedores tenham pago os Créditos Imobiliários dentro dos prazos e condições previstos nos Contratos Imobiliários e a impontualidade não decorra de *vis maior*, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da respectiva Remuneração, conforme previsto no item 4.1.8 deste Termo, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação

judicial ou extrajudicial (i) 2% (dois por cento) do valor devido e não pago; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata die* até o efetivo pagamento.

4.1.16. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

4.1.16.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 4.1.15.1 supra, na hipótese dos CRI não estarem custodiados eletronicamente na CETIP, o não comparecimento do Titular do CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias devidas pela Emissora, nas datas previstas neste Termo ou em comunicado publicado pela Emissora, não lhe dará direito ao recebimento de qualquer acréscimo relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4.1.17. Local de Pagamento

4.1.17.1. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP, para os CRI depositados na CETIP na data de cada pagamento.

4.1.18. Ordem de Pagamentos dos CRI

4.1.18.1. 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 pagamento do item anterior:

a) Pagamento das despesas da Operação, previstas nas Cláusulas 13.1, 13.2 e 13.3 abaixo;
b) Recomposição do valor do Fundo de Liquidez;
c) Pagamento dos Juros dos CRI Seniores;
d) Amortização dos CRI Seniores
e) Pagamentos dos Juros dos CRI Subordinados;
f) Amortização dos CRI Subordinados.

4.1.18.1.1. Durante a vigência da Cessão Fiduciária de Recebíveis, os valores decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios deverão ser arrecadados na Conta Vinculada. Os recursos da Conta Vinculada serão movimentados exclusivamente nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, respeitada esta Ordem de Pagamentos dos CRI.

4.1.19. Publicidade

4.1.19.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos detentores de CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, deverão ser veiculados na forma de avisos nos mesmos jornais em que a Emissora publica as informações societárias, quais sejam, Diário Oficial e Diário Mercantil do Rio de Janeiro, bem como, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, bem como a política de divulgação de fatos relevantes da Emissora. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

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

4.1.20. Classificação de Risco

4.1.20.1. Os CRI desta Emissão foram objeto de classificação de risco, realizada pela Agência de *Rating*, que atribuiu a nota preliminar "A+". O relatório de rating não será objeto de atualização.

4.1.20.2. O relatório completo será disponibilizado ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação pela Agência de Rating.

CLÁUSULA V – FATORES DE RISCO

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

a) A capacidade da Emissora em honrar suas obrigações decorrentes do CRI depende do pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores. Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do estabelecimento de regime fiduciário, constituindo Patrimônio Separado do patrimônio da Emissora. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra os Devedores em decorrência das CCI que representam os Créditos Imobiliários. O Patrimônio Separado constituído em favor do Titular do CRI da presente Emissão não conta com garantia flutuante. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelo Titular do CRI do montante devido conforme este Termo depende do cumprimento total, pelos Devedores, de suas obrigações assumidas nos Contratos Imobiliários em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes do CRI. A ocorrência de qualquer evento que afete a situação econômico-financeira dos Devedores poderá afetar negativamente a capacidade de os Devedores honrarem suas obrigações nos termos dos Contratos Imobiliários e, por conseguinte, o pagamento dos CRI pela Emissora.

b) A coobrigação da Cedente e a Fiança podem não ser honradas pelas partes. Não obstante a Cedente e os Fiadores tenham assumido a obrigação de honrar o cumprimento das Obrigações Garantidas, o cumprimento destas obrigações poderá ser afetado caso sobrevenha mudança de fato no estado econômico financeiro da Cedente e/ou dos Fiadores que comprometa as suas disponibilidades financeiras e os impeça de cumprir as obrigações, afetando por conseguinte o pagamento dos CRI pela Emissora.

c) Risco de performance e atraso na entrega do Empreendimento Imobiliário. Os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão são decorrentes da alienação de unidades imobiliárias que integram o Empreendimento Imobiliário, cujas obras ainda não foram concluídas. A não conclusão do Empreendimento Imobiliário no prazo convencionado nos Contratos Imobiliários poderá ensejar a suspensão do pagamento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores, e a Cedente estará sujeita a ações judiciais movidas pelos Devedores, assim como à cobrança de penalidades decorrentes do inadimplemento da obrigação de conclusão das obras, que poderá afetar negativamente a sua capacidade econômico financeira.

Adicionalmente, os Direitos Creditórios, que constituem objeto da Cessão Fiduciária, serão destinados ao pagamento dos Créditos Imobiliários e demais Obrigações Garantidas, e, por conseguinte, ao pagamento dos CRI. Tendo em vista que os Direitos Creditórios decorrem da comercialização futura das Frações de unidades integrantes do Empreendimento Imobiliário e que esse ainda não foi concluído, verifica-se o risco de ocorrência de quaisquer fatos (de natureza privada, inclusive a mudança de condição econômico-financeira da Cedente, responsável pela incorporação do Empreendimento Imobiliário, ou oriundas do poder público, como o questionamento de aspectos ambientais, não concessão ou renovação de licenças ou autorizações para o desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário, dentre outros) capazes de impedir, dificultar ou atrasar o início ou a realização das obras do Empreendimento Imobiliário e, consequentemente, gerar o descumprimento dos prazos de entrega das respectivas Frações. Tais eventos podem ocasionar a impossibilidade de constituição da cessão fiduciária dos Direitos Creditórios, bem como o não pagamento dos Direitos Creditórios ou, ainda, a resolução dos Contratos Imobiliários, o que, de qualquer forma, poderia comprometer a arrecadação dos Direitos Creditórios e, portanto, o pagamento dos CRI.

d) Credores Privilegiados. A Medida Provisória nº 2.158, em seu artigo 76, estabelece as normas para a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica, e determina que os patrimônios separados ou afetados não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos. Dessa forma, em caso de falência da Emissora, os credores fiscais, previdenciários ou trabalhistas que a Emissora eventualmente venha a ter poderão concorrer de forma privilegiada com os Titulares dos CRI sobre o produto da realização dos Créditos Imobiliários, ainda que estes integrem o Patrimônio Separado.

e) Não existe jurisprudência consolidada acerca de questões envolvidas em operações de securitização. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de obrigações de parte à parte estipuladas através dos Documentos da Operação, que constituem obrigações de natureza cível reguladas pela legislação em vigor. Entretanto, ainda é incipiente a jurisprudência a respeito deste tipo de operação de securitização. Assim, em situações de litígio entre as partes ou em caso de necessidade de interpretação de qualquer cláusula contratual, poderá haver perdas por parte dos Titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para se garantir a eficácia do arcabouço contratual.

f) Risco de excussão e/ou não formalização da Hipoteca. A formalização da Hipoteca será efetuada mediante o registro do respectivo instrumento na matrícula do imóvel relacionado ao Empreendimento Imobiliário. Na Data de Emissão dos CRI, referido contrato ainda não estará regularmente registrado no cartório competente. Desta forma, caso ocorra o inadimplemento de quaisquer das Obrigações Garantidas antes do registro da Hipoteca, o Titular de CRI estará impossibilitado de excutir a Garantia. Além disso, a excussão da Hipoteca pode ser afetada por diversos outros fatores e agentes, inclusive pelos Devedores e Compradores, nos termos da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça.

g) Os Créditos Imobiliários poderão ser objeto de amortização extraordinária. Na ocorrência das hipóteses de amortização extraordinária previstas no presente Termo de Securitização, os Titulares dos CRI receberão antecipadamente, total ou parcialmente, a amortização de seu investimento, podendo ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, os Titulares dos CRI deixam de receber a rentabilidade que estes CRI hipoteticamente poderiam lhes proporcionar caso não tivessem sido pré-pagos. Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

h) Dispensa do registro na CVM. Tendo em vista que os CRI serão colocados com esforços restritos, nos termos da ICVM 476/09, a Oferta está automaticamente dispensada do registro de distribuição previsto no artigo 19, inciso I, da Lei nº 6.385/1976. Deste modo, a CVM não analisará os documentos relacionados à emissão dos CRI. Os investidores devem assim buscar obter informações, para tomada de decisão de subscrição e integralização dos CRI, com a instituição contratada para realizar a colocação pública destes valores mobiliários ou com a Emissora, em caso de aquisição no mercado secundário.

i) Insuficiência das Garantias. Na hipótese de inadimplemento dos Créditos Imobiliários, as Garantias poderão ser executadas para pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI. Nessa hipótese, o valor obtido com a execução forçada das Garantias poderá não ser suficiente para liquidação integral dos CRI.

j) Risco de criação de novos tributos ou alteração nas alíquotas de tributos incidentes sobre os CRI. Os Titulares dos CRI estão sujeitos à tributação indicada no Anexo III ao presente Termo de Securitização. Caso ocorra a imposição de novo tributo ou a majoração da alíquota atualmente considerada para a os tributos incidentes sobre os rendimentos auferidos pelos Titulares dos CRI, a rentabilidade final dos CRI pode não ser a esperada pelos Titulares dos CRI.

k) Riscos Financeiros. Há, pelo menos, 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.

l) Risco de Insuficiência e questionamento da eficácia da Hipoteca: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado do Imóvel, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominantemente, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários. Adicionalmente, a execução da Hipoteca poderá ser questionada pelos Devedores por força da Súmula 308 do Superior Tribunal de Justiça.

m) Capacidade dos Devedores, da Fiadora e/ou da Cedente de honrar suas obrigações. A Emissora não realizou qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade de pagamento dos Devedores, dos Fiadores e/ou da Cedente de honrar suas obrigações. Assim, a existência de outras obrigações assumidas pelos Devedores, pelos Fiadores e/ou pela Cedente poderá comprometer o seu fluxo de pagamento e comprometer o cumprimento das obrigações relacionados ao pagamento dos Créditos Imobiliários e/ou da Cedente e Fiadores de cumprir as Garantias constituídas.

n) Baixa Liquidez no Mercado Secundário. Atualmente, o mercado secundário de CRI no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Titulares dos CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão. Adicionalmente, a Emissão foi realizada no âmbito da ICVM 476 e desta forma os CRI ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Titulares dos CRI.

o) Risco de Desapropriação do Imóvel. O Imóvel relacionado ao Empreendimento Imobiliário poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente o pagamento dos Créditos Imobiliários, a excussão da Hipoteca e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

p) Risco de Tombamento. O Imóvel e/ou a área de seu entorno, poderá ser objeto de tombamento, total ou parcialmente, pelo poder público. Tal hipótese poderá afetar negativamente a excussão da Hipoteca, os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo de pagamento dos CRI.

CLÁUSULA VI – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

6.1. Os CRI serão objeto de distribuição pública, com esforços restritos de distribuição, sob regime de melhores esforços de colocação, com a intermediação do Coordenador Líder ("Oferta").

6.2. Tendo em vista tratar-se de oferta pública distribuída com esforços restritos de colocação, a Oferta não será registrada junto à CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476.

6.3. O Coordenador Líder poderá acessar, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Qualificados (conforme abaixo definido), sendo possível a subscrição ou aquisição por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Qualificados.

6.4. A Oferta é destinada à subscrição por investidores qualificados, conforme definidos no artigo 4º da Instrução CVM nº 476 ("Investidores Qualificados").

6.5. Os CRI não poderão ser negociados antes de completados 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos respectivos titulares nos termos do artigo 13 e seguintes da Instrução CVM nº 476. Adicionalmente, os CRI somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, definidos conforme artigo 4º da Instrução CVM nº 476.

CLÁUSULA VII – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

7.1. Em observância à faculdade prevista no artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias vinculadas ao presente Termo.

7.1.1. O presente termo será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 10.931/04, instituindo, assim, o Regime Fiduciário.

7.2. Os Créditos Imobiliários e as Garantias objeto do Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

7.3. Os Créditos Imobiliários e as Garantias 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, estando isentos de qualquer ação ou execução de credores da Emissora, não sendo passíveis de constituição de garantia ou excussão, por mais privilegiadas que sejam.

7.4. A Emissora administrará o Patrimônio Separado instituído para os fins desta Emissão, 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 9.514/97.

CLÁUSULA VIII – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. A Emissora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente com relação aos fluxos de pagamento das parcelas de amortização, juros e demais encargos acessórios.

8.2. A Emissora declara que:

(i) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante;

(ii) os recursos oriundos dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios serão arrecadados na Conta Vinculada, conforme definida no Contrato de Cessão de Créditos e no Contrato de Cessão Fiduciária, sendo que, embora o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios serão realizados pela Emissora, a Cedente se comprometeu a notificar os devedores dos Créditos

Imobiliários e os futuros devedores dos Direitos Creditórios acerca do novo titular, pleno ou fiduciário, conforme o caso, de tais créditos; e

(iii) a guarda e a conservação dos documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários será mantida com a Cedente.

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

8.4. A insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído.

8.5. A Emissora poderá utilizar-se dos créditos tributários gerados no curso da vigência deste Termo de Securitização pela remuneração das aplicações dos recursos constantes do Patrimônio Separado para fins de compensação de impostos devidos pela Emissora.

CLÁUSULA IX – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

9.1. A Emissora neste ato declara que:

(i) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(ii) os representantes legais que assinam este Termo têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(iii) é legítima e única titular das CCI representativas dos Créditos Imobiliários;

(iv) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não havendo qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

(v) não há procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, 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; e

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

9.2. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, observados os termos de sua política de publicação de fatos relevantes.

9.3. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI, contendo as informações abaixo, desde que tenha recebido todas as informações que são de responsabilidade da Cedente em prazo razoável.

9.3.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

a) data de emissão dos CRI;
b) saldo devedor dos CRI;
c) critério de correção dos CRI;
d) valor pago ao titular dos CRI no mês;
e) data de vencimento final dos CRI;
f) o saldo do Fundo de Obras e do Fundo de FF&E;
g) o valor pago pelos devedores dos Direitos Creditórios no mês;
h) as informações sobre o cálculo do QMM;
i) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários e a quantidade de contratos imobiliários vigentes;

9.4. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

9.5. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI.

9.6. A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI e/ou ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia.

9.7. A administração dos Créditos Imobiliários será exercida pela Emissora.

9.8. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme ICVM 28, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora 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.

9.9. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

9.10. A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente CETIP sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos, perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA X – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Emissora nomeia e constitui o Agente Fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

10.2. O Agente Fiduciário declara que:

(i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo;
(ii) aceita integralmente este Termo, todas suas cláusulas e condições;

(iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(iv) a celebração deste Termo e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

(v) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, para exercer a função que lhe é conferida;

(vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 10 da Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983;

(vii) ter verificado a legalidade e a ausência de vícios da operação objeto do presente Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(viii) o Agente Fiduciário responderá perante os Titulares dos CRI pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício das suas funções; e

(ix) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

(x) que presta serviços de agente fiduciário na 1ª (primeira) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, emitidos em 10 de setembro de 2012, em 2 (duas) séries, sendo a 1ª (primeira) série na quantidade de 90 (noventa) Certificados de Recebíveis Imobiliários, no valor total de R$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais) e da 2ª (segunda) série na quantidade de 10 (dez) Certificados de Recebíveis Imobiliários, no valor total de R$3.000.000,00 (três milhões de reais), vencendo, ambas as séries, em 10 de setembro de 2019, sendo garantidas por (I) cessão fiduciária de recebíveis oriundo de locações dos espaços relativos à determinados terminais rodoviários, prestada pela Socicam Administração, Projetos e Representações Ltda. e (II) fiança, prestada por FMFS Participações e Empreendimentos Ltda. e Ana Maria Lima de Freitas, não tendo ocorrido, até a data de celebração deste Termo, qualquer evento de resgate, conversão, repactuação ou inadimplemento, apenas amortização, em ambas as séries.

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

10.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

(i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado;

(ii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado caso a Emissora não o faça;

(iii) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora com relação às obrigações assumidas nesta operação, a administração do Patrimônio Separado;

(iv) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;

(v) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando, no exercício da função, o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração dos seus próprios bens;

(vi) renunciar à função na hipótese de superveniência de conflitos de interesse ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

(vii) conservar em boa guarda, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(ix) acompanhar e exigir a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os detentores dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

(x) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora;

(xi) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral de detentores dos CRI, mediante anúncio publicado na forma da Cláusula 4.1.19.1;

(xii) manter atualizados os contatos dos Titulares dos CRI, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

(xiii) manter os Titulares dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;

(xiv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer;

(xv) fornecer, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a partir da extinção do regime fiduciário a que estão submetidos os Créditos Imobiliários e as Garantias, termo de quitação à Emissora, que servirá para baixa, no competente Serviço de Registro de Imóveis da averbação que tenha instituído tal regime fiduciário, nos termos do artigo 16, Parágrafo Primeiro da Leiº 9.514/97, se for o caso;

(xvi) notificar os Titulares dos CRI, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados a partir da ciência da ocorrência de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes ao presente Termo;

(xvii) convocar Assembleia no caso de qualquer inadimplência das obrigações deste Termo da Emissora, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;

(xviii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos CRI afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

(xix) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

(xx) comparecer à Assembleia a fim de prestar informações que lhe forem solicitadas; e

(xxi) disponibilizar o valor unitário dos CRI, calculado pela Emissora, aos Titulares dos CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, através da central de atendimento do Agente Fiduciário e/ou do site: www.pentagonotrustee.com.br.

10.5. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá do Patrimônio Separado, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo a remuneração de R$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais) anuais, sendo a primeira parcela devida no 5º (quinto) dia útil a contar da data de assinatura do Termo de Securitização, e as demais parcelas na mesma data dos meses subsequentes, até a liquidação total dos CRI.

10.6. Os valores devidos ao Agente Fiduciário serão atualizados a partir da data do primeiro pagamento até as datas de pagamentos seguintes, calculada *pro rata die*, se necessário, pela variação acumulada do IGP-M/FGV ou, na sua falta, pelo índice que vier a oficialmente substituí-lo, na menor periodicidade permitida em lei.

10.7. Sobre os valores em atraso devidos pela Emissora ao Agente Fiduciário incidirão juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M/FGV, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis* se necessário.

10.8. A remuneração indicada na Cláusula 10.5 acima será devida pelo Patrimônio Separado mesmo após o vencimento final dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora.

10.9. As parcelas citadas na Cláusula 10.4 acima, serão acrescidas dos seguintes impostos: ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros impostos que venham a incidir diretamente sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.10. A remuneração não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função de agente fiduciário, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações, transportes, alimentação, viagens, estadias, despesas cartorárias, envio de documentos, contatos telefônicos e/ou *conference call*, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos detentores dos CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 15 (quinze) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

10.11. 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 contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

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

a) pelo voto de 3/4 (três quartos) dos Titulares dos CRI; ou

b) por deliberação em Assembleia, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo.

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

10.14. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo e de comunicação à CVM.

10.15. No caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares dos CRI, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas por este. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante do Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelo Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

10.16. 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 dos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução nº 28 da CVM, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

10.17. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

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

CLÁUSULA XI – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

11.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos detentores dos CRI ("Assembleia").

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

11.3. Aplicar-se-á à Assembleia as disposições da Lei nº 9.514/97 e, no que couber, o disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

11.4. A Assembleia instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 3/4 (três quartos) do CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

11.5. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias, sendo admitida a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

11.6. Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula XI, serão considerados "CRI em Circulação" todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora possuir em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuge e de propriedade da Cedente, seus controladores ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, direta ou indiretamente, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuge. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

11.7. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

11.8. A presidência da Assembleia caberá ao Titular dos CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

11.9. Todas as deliberações em primeira convocação serão tomadas por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, serão válidas as deliberações tomadas pela maioria simples dos presentes.

11.10. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como, obrigarão a todos os titulares de CRI, independentemente de terem ou não comparecido à Assembleia.

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

11.12. As deliberações tomadas pelos Titulares de CRI em Assembleias Gerais de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quoruns neste Termo de Securitização, vincularão a Emissora e obrigarão todos os titulares de CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

CLÁUSULA XII – DA TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Na hipótese de insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta operação, caracterizada pela ocorrência de qualquer evento de vencimento antecipado sem que os valores devidos tenham sido pagos aos Titulares dos CRI, e desde que a Emissora tenha recepcionado os valores devidos, pelos Devedores ou pela Cedente ou Fiadores, o Agente Fiduciário assumirá imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 30 (trinta) dias, Assembleia para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão por nova securitizadora.

12.2. A remuneração do Agente Fiduciário ou da nova securitizadora, conforme o caso, pela administração do Patrimônio Separado será fixada pela Assembleia a que se refere a Cláusula 12.1 acima.

12.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência de Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI, exceto por perdas e danos comprovadamente ocasionadas em decorrência da administração do Patrimônio Separado pela Emissora até a data de transferência. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), conforme deliberação dos Titulares dos CRI: (a) a administrar os Créditos Imobiliários e as Garantias que integram o Patrimônio Separado; (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos e garantias do Patrimônio Separado; (c) ratear os recursos obtidos entre os Titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, respeitada a Ordem de Pagamentos dos CRI; e (d) transferir os créditos oriundos do Patrimônio Separado eventualmente não realizados aos Titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos, respeitada a Ordem de Pagamentos dos CRI.

CLÁUSULA XIII – DAS DESPESAS DE RESPONSABILIDADE DAS PARTES

13.1. Enquanto a Emissora estiver administrando o Patrimônio Separado, serão de responsabilidade deste as despesas com a remuneração do Agente Fiduciário.

13.2. Serão ainda de responsabilidade do Patrimônio Separado:

a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;
b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, Agente de Monitoramento, agência de *rating*, banco escriturador, banco liquidante, agente fiduciário, instituição custodiante, agente registrador das CCI, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrantes do Patrimônio Separado;
c) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais;
d) despesas com CETIP ou qualquer outra câmara de custódia e liquidação onde os CRI venha a ser registrados;
e) os tributos e taxas que, a partir da Data de Emissão, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI; e
f) demais despesas previstas em lei, na regulamentação aplicável, ou neste Termo.

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

13.4. Para fazer frente aos pagamentos das despesas previstas nas Cláusulas 13.1, 13.2 e 13.3 acima, a Emissora poderá, quando o Patrimônio Separado não possuir recursos suficientes, utilizar os recursos do Fundo de Liquidez, às expensas da Cedente.

13.4.1. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso a execução judicial do Patrimônio Separado, incluindo o

Fundo de Liquidez, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e as demais Garantias, seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas nas Cláusulas 13.1, 13.2 e 13.3 acima, os credores de tais despesas poderão executar diretamente os Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

CLÁUSULA XIV – DO REGISTRO DO TERMO

14.1. Este Termo será registrado junto à Instituição Custodiante, em consonância ao disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, ficando a Emissora dispensada da averbação do Termo no Registro Geral de Imóveis.

CLÁUSULA XV – DAS COMUNICAÇÕES

15.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:
REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Av. Rio Branco n° 181, Sala 711, Rio de Janeiro/RJ
CEP 20.040-007
Telefone: (21) 2460-0200
Aos cuidados de: Marcia Carneiro
E-mail: marcio.carneiro@reit.com.br

Para o Agente Fiduciário:
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Endereço: Av. das Américas, nº 4.200, bloco 8, ala B, salas 303 e 304, Barra da Tijuca
Telefone: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
Aos cuidados de: Sras. Nathalia Machado Loureiro, Marcelle Motta Santoro e Sr. Marco Aurélio Ferreira
E-mail: operacional@pentagonotrustee.com.br

15.2. As comunicações referentes a este Termo serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal por telefone. 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 XVI – DO ADITAMENTO AO PRESENTE TERMO

16.1. As partes desde já reconhecem que o presente Termo poderá ser aditado mediante decisão dos Titulares dos CRI deliberada em Assembleia de Titulares dos CRI, observado que fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre (i) a correção de erros materiais; ajustes ou correções de procedimentos operacionais refletidos no presente Termo e/ou qualquer outro Documento da Operação, desde que referida alteração ou correção não acarrete qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI, ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, de forma diversa daquela já prevista nos Documentos da Operação; e/ou (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas

pela CVM ou pela CETIP, nesse caso somente no que diz respeito a aspectos operacionais; e/ou (iii) quaisquer das matérias previstas na Cláusula 4.1.13 acima.

CLÁUSULA XVII - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos detentores 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.

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

17.3. Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

CLÁUSULA XVIII – DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

18.1. Este Termo é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

18.2. As Partes primeiramente negociarão, de boa fé, a solução de qualquer controvérsia ou reclamação decorrente ou relacionada a este Termo. Caso surja controvérsia, uma parte poderá notificar a outra de sua intenção, de boa fé, de chegar a uma solução, dentro de 30 (trinta) dias da data de recebimento da notificação.

18.3. Na eventualidade de as Partes não lograrem consenso no prazo estipulado acima, todas as controvérsias ou reclamações decorrentes ou relacionadas a este Termo serão dirimidas por arbitragem de acordo com as Regras de Conciliação e Arbitragem, no âmbito de uma arbitragem administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, exceto quando tenha havido inadimplemento que permita a outra parte mover ações de (i) cobrança judicial sumária nos termos da lei do Brasil ("execução judicial"); e (ii) despejo, ficando, nestas hipóteses, eleito o foro central de São Paulo.

18.4. Se as regras estabelecidas pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil – Canadá forem silentes em qualquer aspecto processual, estas serão suplementadas pelas disposições relevantes da Lei Federal nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.

18.5. O Tribunal Arbitral terá poderes para resolver todas e quaisquer controvérsias relacionadas ao litígio, inclusive questões acessórias, e terá poderes para promulgar quaisquer ordens necessárias às partes, inclusive medidas cautelares e medidas liminares, antes de uma decisão final. Os árbitros não tomarão suas decisões com base no patrimônio.

18.6. O Tribunal Arbitral será composto por 03 (três) árbitros, dos quais 1 (um) será nomeado pela Emissora, 1 (um) pelo Agente Fiduciário, e o terceiro, que atuará como presidente, será escolhido pelos dois árbitros nomeados pelas partes ou, caso os árbitros nomeados pelas partes não cheguem a um consenso para a nomeação do terceiro árbitro, o terceiro árbitro será nomeado dentro de um período subsequente de 10 (dez) dias, de acordo com as regras do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil – Canadá.

18.7. A sede da arbitragem será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil. A arbitragem será realizada no idioma português. A Decisão Arbitral será proferida na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil.

18.8. Os procedimentos de arbitragem e quaisquer documentos e informações divulgados neste procedimento estarão sujeitos a confidencialidade.

18.9. A Decisão Arbitral poderá ser executada perante qualquer tribunal de jurisdição competente. A Decisão Arbitral será definitiva e vinculará as partes.

18.10. Cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao judiciário para: (a) compelir a arbitragem; (b) obter medidas liminares visando à proteção de seus direitos antes da instituição da arbitragem, e qualquer ação desta natureza não será interpretada como uma renúncia da arbitragem, como o único meio de resolução selecionado pelas partes; (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive do Juízo Arbitral; e (d) buscar a anulação do Juízo Arbitral, quando permitido por lei. Caso as Partes recorram ao judiciário, os Tribunais da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, terão competência.

O presente Termo é firmado em 03 (três) vias de igual teor e forma, subscritas por 2 (duas) testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro/RJ, 30 de abril de 2015.

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
Emissora

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Agente Fiduciário

Camila de Souza
Procuradora

TESTEMUNHAS:

1. _____
Nome:
RG:
CPF:

2. _____
Nome:
RG:
CPF:

RECONHECIDO POR SEMELHANCA 24o OF. DE NOTAS - JOSE MARIO P. PINTO
A(S) FIRMA(S) DE Av.Alm. Barroso, 139 C - (21)3553-6020
EMILIO PATRICIO BRAGA DO RIO.
Valor total: 6,05
Rio de Janeiro, 13/05/2015. SILVANA DOS SANTOS NASCIMENTO
EAY55431-RFP
Consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
OFÍCIO DE NOTAS/RJ
Silvana dos Santos Nascimento
Escrevente Substituto
Tel: 7746-0738 / 99552-0186

RECONHECIDO POR SEMELHANCA 24o OF. DE NOTAS - JOSE MARIO P. PINTO
A(S) FIRMA(S) DE Av.Alm. Barroso, 139 C - (21)3553-6020
MARCIA MARIA CARNEIRO.
Valor total: 6,05
Rio de Janeiro, 13/05/2015. SILVANA DOS SANTOS NASCIMENTO
EAY55439-RBX
Consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
OFÍCIO DE NOTAS/RJ
Silvana dos Santos Nascimento
Escrevente Substituto
Tel: 7746-0738 / 99552-0186

RECONHECIDO POR SEMELHANCA 24o OF. DE NOTAS - JOSE MARIO P. PINTO
A(S) FIRMA(S) DE Av.Alm. Barroso, 139 C - (21)3553-6020
CAMILA DE SOUZA
Valor total: 6,05
Rio de Janeiro, 13/05/2015. SILVANA DOS SANTOS NASCIMENTO
EAY55434-MAN
Consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico
OFÍCIO DE NOTAS/RJ
Silvana dos Santos Nascimento
Escrevente Substituto
Tel: 7746-0738 / 99552-0186

Anexo I ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.

Descrição dos Créditos Imobiliários

A totalidade dos créditos imobiliários decorrentes dos Instrumentos Particulares de Promessa de Compra e Venda e Outras Avenças ("Contratos Imobiliários") firmados entre a Cedente e os respectivos promitentes compradores das Frações das unidades integrantes do Empreendimento Imobiliário ("Devedores"), acrescidos da atualização monetária, juros remuneratórios e demais encargos contratuais e legais, na forma e prazo previstos nos Contratos Imobiliários, bem como todos e quaisquer outros direitos de crédito, presentes e futuros devidos pelos Devedores em virtude dos Contratos Imobiliários, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos Contratos Imobiliários.

***

Anexo II ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.

Descrição do Empreendimento Imobiliário

Empreendimento Imobiliário Encontro das Águas:

Matrícula nº 61.376: empreendimento imobiliário *Encontro das Águas Thermas Resort*, situado no Município de Caldas Novas, Estado de Goiás, conforme projeto, plantas e memoriais descritivos aprovados pela Prefeitura Municipal de Caldas Novas, através do Ato de Aprovação de 21 de dezembro de 2011, assinado pelo Engenheiro Welber Rosa Machado (Prefeitura de Caldas Novas), inscrito no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Caldas Novas/GO, sob o nº R-3 da matrícula nº 61.376, sendo composto de 3 (três) edifícios: Edifício Cais (128 apartamentos), Edifício Píer (128 apartamentos), Edifício Porto (128 apartamentos), composto de Pavimento Térreo, Primeiro Pavimento, Segundo Pavimento e Terceiro Pavimento, com 384 (trezentos e oitenta e quatro) apartamentos, sendo: 368 (trezentos e sessenta e oito) apartamentos de um quarto suíte e 16 (dezesseis) apartamentos de dois quartos, sendo um suíte, com área construída de 18.602,39m².

Anexo III ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliário da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.

Tratamento fiscal

Os Titulares dos 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 que não o imposto de renda eventualmente aplicáveis a esse investimento ou a ganhos porventura auferidos em transações 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 ("IRF"), 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 investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1° da lei n. 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

O IRF 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 à restituição ou compensação com o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 51 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996). Tais rendimentos também deverão ser computados na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL") da pessoa jurídica investidora.

As pessoas jurídicas não-financeiras que apurem a Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") e a Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS") pela sistemática cumulativa, não estão sujeitas à incidência destas contribuições sobre receitas financeiras. As pessoas jurídicas tributadas pelo PIS e pela COFINS de acordo com a sistemática não-cumulativa estão sujeitas à incidência dessas contribuições à alíquota zero sobre receitas financeiras. As receitas provenientes de rendimentos em CRI são caracterizadas como receitas financeiras para fins de apuração do PIS e da COFINS.

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 IRF.

Não obstante a dispensa de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%; pela COFINS, à alíquota de 4%; e pelo PIS, à alíquota de 0,65%.

Para as pessoas físicas, desde 1° de janeiro de 2005, os rendimentos gerados por aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda, por força do artigo 3°, inciso II, da Lei nº 11.033/04. Os ganhos auferidos na alienação ou cessão do CRI estão sujeitos à tributação pelo IRF, e a alíquota é determinada de acordo com o prazo que o vendedor permaneceu com o CRI, variando de 22,5% a 15%, conforme explicado no primeiro parágrafo desta seção sobre Imposto de Renda.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no País de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou ainda que oponha sigilo relativo à composição societária de pessoas jurídicas ou à sua titularidade ("Paraíso Fiscal"), que estará sujeito ao IRF à alíquota de 25%.

As liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, para ingresso e retorno de recursos no e do País destinados à aplicação em CRI, estão sujeitas ao Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio") à alíquota zero. No entanto, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser alterada a qualquer momento pela Presidente da República, até o máximo de 25%.

A aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários estão sujeitos ao Imposto sobre Operações com Títulos ou Valores Mobiliários ("IOF/TVM"). Nas aplicações em CRI em prazo inferior a 30 dias da data de aplicação, os investidores estarão sujeitos a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo do investimento. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação, o valor do imposto será zero.

***

Anexo IV ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.

Cronograma de Amortização Programada

CRI Seniores

Data de Vencimento	% Amortização
20/05/2015	0%
20/06/2015	0,63268307%
20/07/2015	0,64944566%
20/08/2015	0,66676485%
20/09/2015	0,68466525%
20/10/2015	0,70317294%
20/11/2015	0,72231553%
20/12/2015	0,74212230%
20/01/2016	0,76262435%
20/02/2016	0,78385471%
20/03/2016	0,80584848%
20/04/2016	0,82864306%
20/05/2016	0,85227827%
20/06/2016	0,87679658%
20/07/2016	0,90224335%
20/08/2016	0,92866705%
20/09/2016	0,95611956%
20/10/2016	0,98465644%
20/11/2016	1,01433731%
20/12/2016	1,04522618%
20/01/2017	1,07739188%
20/02/2017	1,11090856%
20/03/2017	1,14585614%
20/04/2017	1,18232097%
20/05/2017	1,22039639%
20/06/2017	1,26018355%
20/07/2017	1,30179219%
20/08/2017	1,34534159%
20/09/2017	1,39096160%
20/10/2017	1,43879391%
20/11/2017	1,48899333%
20/12/2017	1,54172945%
20/01/2018	1,59718836%
20/02/2018	1,65557477%
20/03/2018	1,71711438%
20/04/2018	1,78205662%
20/05/2018	1,85067788%
20/06/2018	1,92328525%
20/07/2018	2,00022091%

20/08/2018	2,08186728%
20/09/2018	2,16865310%
20/10/2018	2,26106073%
20/11/2018	2,35963472%
20/12/2018	2,46499222%
20/01/2019	2,57783551%
20/02/2019	2,69896716%
20/03/2019	2,82930861%
20/04/2019	2,96992307%
20/05/2019	3,12204384%
20/06/2019	3,28710972%
20/07/2019	3,46680976%
20/08/2019	3,66314005%
20/09/2019	3,87847689%
20/10/2019	4,11567181%
20/11/2019	4,37817663%
20/12/2019	4,67021021%
20/01/2020	4,99698408%
20/02/2020	5,36501258%
20/03/2020	5,78254722%
20/04/2020	6,26019701%
20/05/2020	6,81183526%
20/06/2020	7,45595966%
20/07/2020	8,21779428%
20/08/2020	9,13265278%
20/09/2020	10,25154373%
20/10/2020	11,65097991%
20/11/2020	13,45119561%
20/12/2020	15,85258123%
20/01/2021	19,21583941%
20/02/2021	24,26237526%
20/03/2021	32,67546725%
20/04/2021	49,50495049%
20/05/2021	100,00000000%

CRI Subordinados

Data de Vencimento	% Amortização
30/04/2015	
20/05/2015	0,0000%
20/06/2015	0,0000%
20/07/2015	0,0000%
20/08/2015	0,0000%
20/09/2015	0,0000%
20/10/2015	0,0000%
20/11/2015	0,0000%
20/12/2015	0,0000%
20/01/2016	0,0000%
20/02/2016	0,0000%
20/03/2016	0,0000%
20/04/2016	0,0000%
20/05/2016	0,0000%
20/06/2016	0,0000%
20/07/2016	0,0000%
20/08/2016	0,0000%
20/09/2016	0,0000%
20/10/2016	0,0000%
20/11/2016	0,0000%
20/12/2016	0,0000%
20/01/2017	0,0000%
20/02/2017	0,0000%
20/03/2017	0,0000%
20/04/2017	0,0000%
20/05/2017	0,0000%
20/06/2017	0,0000%
20/07/2017	0,0000%
20/08/2017	0,0000%
20/09/2017	0,0000%
20/10/2017	0,0000%
20/11/2017	0,0000%
20/12/2017	0,0000%
20/01/2018	0,0000%
20/02/2018	0,0000%
20/03/2018	0,0000%
20/04/2018	0,0000%
20/05/2018	0,0000%
20/06/2018	0,0000%
20/07/2018	0,0000%
20/08/2018	0,0000%
20/09/2018	0,0000%
20/10/2018	0,0000%

20/11/2018	0,0000%
20/12/2018	0,0000%
20/01/2019	0,0000%
20/02/2019	0,0000%
20/03/2019	0,0000%
20/04/2019	0,0000%
20/05/2019	0,0000%
20/06/2019	0,0000%
20/07/2019	0,0000%
20/08/2019	0,0000%
20/09/2019	0,0000%
20/10/2019	0,0000%
20/11/2019	0,0000%
20/12/2019	0,0000%
20/01/2020	0,0000%
20/02/2020	0,0000%
20/03/2020	0,0000%
20/04/2020	0,0000%
20/05/2020	0,0000%
20/06/2020	0,0000%
20/07/2020	0,0000%
20/08/2020	0,0000%
20/09/2020	0,0000%
20/10/2020	0,0000%
20/11/2020	0,0000%
20/12/2020	0,0000%
20/01/2021	0,0000%
20/02/2021	0,0000%
20/03/2021	0,0000%
20/04/2021	0,0000%
20/05/2021	100,0000%

Anexo V – Minuta de Aditamento ao Termo de Securitização

Pelo presente Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários ("Aditamento"):

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Rio Branco n° 181, Sala 711, CEP 20040-007, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Emissora");

PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 8, ala B, salas 303 e 304, CEP 22640-102, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário" ou "Instituição Custodiante" e, quando em conjunto com a Emissora, "Partes");

CONSIDERANDO QUE:

a) As Partes firmaram, em [•] de abril de 2015, o Termo de Securitização de créditos imobiliários da 6ª e 7ª Séries da 2ª Emissão da REIT Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. ("Termo de Securitização"), dentre outros documentos celebrados para viabilizar a constituição dos Créditos Imobiliários, das Garantias e da securitização dos Créditos Imobiliários e emissão dos CRI, conforme termos definidos no Termo de Securitização ("Documentos da Operação");

b) Nos termos da Cláusula 7.1.1. do Contrato de Cessão e das Cláusulas 4.1.13 e 16.1 do Termo de Securitização, foi acordo entre as Partes que (I) sempre que a Conta Vinculada apresentar recursos oriundos dos Créditos Imobiliários superiores ao QMM, esse saldo será retido na Conta Vinculada; obrigando-se a Emissora, trimestralmente, caso esses valores retidos sejam suficientes para realizar o pagamento da(s) parcela(s) de amortização programada dos CRI Seniores mais próxima(s) do seu vencimento final, desde que não haja qualquer inadimplência com relação a qualquer das Obrigações Garantidas, a utilizar a totalidade dos referidos recursos para pagamento da(s) parcela(s) de amortização programada dos CRI Seniores mais próxima(s) do seu vencimento final, observada a fórmula apresentada no item 7.1.1.1. do Contrato de Cessão, mediante aditamento do Termo de Securitização, para fins de ajuste e atualização do fluxo de pagamentos devidos aos investidores dos CRI; (II) sempre que a Conta Vinculada apresentar recursos oriundos dos Direitos Creditórios, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, esse saldo será retido na Conta Vinculada; obrigando-se a Emissora, desde que atendido o QMM e desde que não haja qualquer inadimplência com relação a qualquer das Obrigações Garantidas, a (i) mensalmente, transferir 50% (cinquenta por cento) desse saldo para a Cedente; e (ii) trimestralmente, caso esses recursos sejam suficientes para realizar o pagamento da(s) parcela(s) de amortização programada dos CRI Seniores mais próxima do seu vencimento final, utilizar 50% (cinquenta por cento) dos referidos recursos para pagamento da(s) parcela(s) de amortização programada dos CRI Seniores mais próxima(s) do seu vencimento final, observada a fórmula apresentada no item 7.1.1.1. do Contrato de Cessão, mediante aditamento do Termo de Securitização, para fins de ajuste e atualização do fluxo de pagamentos devidos aos investidores dos CRI ("Amortização Extraordinária");

c) Tendo em vista a ocorrência dos eventos listados no item "b" (I) e/ou (II) acima, as Partes desejam ajustar e atualizar o fluxo de pagamento devido aos investidores dos CRI, mediante celebração deste Termo;

d) Todos os termos definidos aqui mencionados terão os respectivos significados a eles atribuídos no Termo de Securitização; e

e) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas do presente Aditamento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

CLÁUSULA PRIMEIRA - ADITAMENTO

1.1 As Partes, diante das considerações acima expostas, resolvem celebrar o presente Aditamento, de modo a ajustar e atualizar o fluxo de pagamentos devidos aos investidores dos CRI, em decorrência dos eventos de Amortização Extraordinária descritos no preâmbulo acima, na forma do documento anexo ao presente Aditamento (Doc. 01).

1.2 Este Aditamento é celebrado sem a necessidade de qualquer deliberação no âmbito de Assembleia Geral dos investidores dos CRI, nos termos expressamente previstos e autorizados pela Cláusula 16.1, subitem (iii), do Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA - ANEXOS, RATIFICAÇÕES E REGISTROS

2.1. Em razão das alterações supracitadas na Cláusula Primeira, o Anexo IV do Termo de Securitização passara a viger conforme o Anexo do Presente Aditamento ao Termo de Securitização.

2.2. O presente Aditamento ao Termo de Securitização refere-se exclusivamente às alterações previstas acima de forma expressa, permanecendo inalterados e integralmente válidos, eficazes e vigentes todos os demais termos, condições, cláusulas e anexos do Termo de Securitização.

2.3. O presente Aditamento ao Termo de Securitização observará os mesmos termos, prazos, condições e regras aplicáveis originalmente ao Termo de Securitização com relação aos registros e arquivamentos devidos, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

CLÁUSULA TERCEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. Este Aditamento ao Termo de Securitização é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, e as suas disposições obrigam todas as Partes e eventuais sucessores, conforme autorizados.

3.2. Os termos definidos aqui utilizados terão os significados a eles atribuídos neste Aditamento ao Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação.

3.3. O presente Aditamento ao Termo de Securitização será regido pela legislação brasileira aplicável, permanecendo integralmente aplicável a cláusula compromissória estabelecida na Cláusula Décima Oitava do Termo de Securitização.

O presente Aditamento ao Termo de Securitização é firmado em 2 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro/RJ, [ ] de [ ] de [ ].

(assinaturas na página seguinte)

Partes:

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
Emissora

1. _____
Por:
Cargo:

2. _____
Por:
Cargo:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Agente Fiduciário

1. _____
Por:
Cargo:

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:
CPF:

2. _____
Nome:
RG:
CPF:

* * *

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE PARA FINS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 23 DA LEI Nº 10.931/04

PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 8, ala B, salas 303 e 304, CEP 22640-102, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integral, sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado, em 30.04.2015, entre a **RMEX CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA. EPP**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.623.013/0001-70, com sede na cidade de Caldas Novas, Estado de Goiás, na Av. Caminho do Lago c/ Alameda Chico Batata, Gleba 2, Jardim Metodista, ("RMEX") e a Instituição Custodiante, por meio do qual as CCI foram emitidas, **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que, conforme a Cláusula Segunda do Termo de Securitização (abaixo definido), as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6 e 7ª Séries da 2ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81 ("Reit"), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, firmado entre a Reit e o Agente Fiduciário, em 30.04.2015 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme Cláusula Sétima do Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Reit, dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos da Lei nº 9.514/97. O referido regime fiduciário se encontra registrado nesta Instituição Custodiante, que **DECLARA**, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/04, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2015.

PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS

Camila de Souza
Procuradora

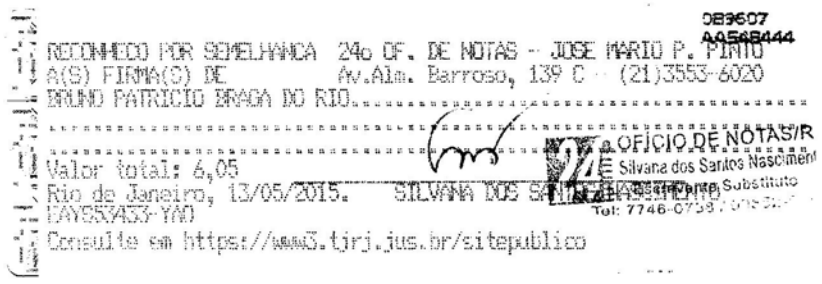
RECONHECO POR SEMELHANCA A(S) FIRMA(S) DE CAMILA DE SOUZA.
24o OF. DE NOTAS - JOSE MARIO P. PINTO
Av.Alm. Barroso, 137 C - (21)3553-6020
089607 AA548437
Valor total: 4,05
Rio de Janeiro, 13/05/2015. SILVANA DOS SANTOS NASCIMENTO
OFÍCIO DE NOTAS/RJ
Silvana dos Santos Nascimento
Escrevente Substituto
Tel: 7746-0738 / 99552-0038
PAYS53412-XAN
Consulte em https://www3.tjrj.jus.br/siteputblico

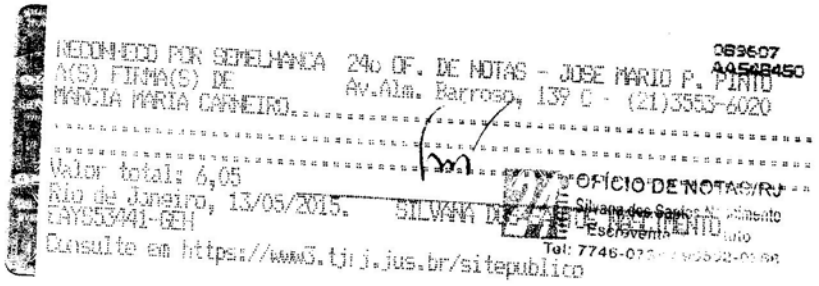
DECLARAÇÃO NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Rio Branco n° 181, Sala 711, CEP 20040-007, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª e da 7ª Séries da 2ª Emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, Jd. Paulistano, CEP 01452-002 ("Coordenador Líder"), atua como intermediário líder e a **PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 8, ala B, salas 303 e 304, CEP 22640-102 ("Agente Fiduciário"), atua como agente fiduciário, nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 e da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

Rio de Janeiro/RJ, 30 de abril de 2015.

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.





DECLARAÇÃO NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III
DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 4, sala 514, CEP 22640-102, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª e da 7ª Séries da 2ª Emissão da **REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, Centro, CEP 20040-007 ("Emissora"), em que a **SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, Jd. Paulistano, CEP 01452-002 ("Coordenador Líder"), atua como coordenador líder, nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 e da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2015.

PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS

Camila de Souza
Procuradora

RECONHECIDO POR SEMELHANCA 24o OF. DE NOTAS - JOSE MARIO P. PINTO
A(S) FIRMA(S) DE Av.Alm. Barroso, 139 C - (21)3553-6020
CAMILA DE SOUZA.....
Valor total: 6,05
Rio de Janeiro, 13/05/2015. SELO DE FISCALIZAÇÃO
EAYS53413-IIS
Consulte em https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico

0693607
OFÍCIO DE NOTAS/F
Eserevente Substituto
Tel: 7746-0736 / 99552-03

DECLARAÇÃO NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º andar, Jd. Paulistano, CEP 01452-002, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 6ª e da 7ª Séries da 2ª Emissão ("Oferta"), em que a **REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, com sede na cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Rio Branco n° 181, Sala 711, CEP 20040-007 ("Emissora"), atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Oferta e a **PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4200, Bloco 8, ala B, salas 303 e 304, CEP 22640-102 ("Agente Fiduciário"), atua como agente fiduciário, nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 e da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Oferta.

São Paulo, 30 de abril de 2015.

SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.