TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 11ª E 12ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO DA

REIT SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 13.349.677/0001-81

ÍNDICE

CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES 4
CLÁUSULA II – DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 20
CLÁUSULA III – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E DAS CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO 21
CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI 22
CLÁUSULA V – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI 36
CLÁUSULA VI – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO 38
CLÁUSULA VII – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 39
CLÁUSULA VIII – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA 40
CLÁUSULA IX – DO AGENTE FIDUCIÁRIO 45
CLÁUSULA X – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI 51
CLÁUSULA XI – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 54
CLÁUSULA XII – DAS DESPESAS DA EMISSÃO 55
CLÁUSULA XIII – DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO 56
CLÁUSULA XIV – DAS COMUNICAÇÕES 56
CLÁUSULA XV - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO 58
CLÁUSULA XVI - DA REESTRUTURAÇÃO E INADIMPLEMENTO DOS CRI 60
CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO 61
CLÁUSULA XVIII - DAS DECLARAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO DE CRI 61
CLÁUSULA XIX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS 62
CLÁUSULA XX – DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS 64

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DA 11ª E 12ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA REIT SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

I – PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

REIT SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Emissora";

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "Agente Fiduciário";

A Emissora e o Agente Fiduciário doravante denominados em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte", firmam o presente Termo de Securitização de Créditos da 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. ("Termo" ou "Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários e as CCIs, abaixo definidos, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª e 12ª séries da 2ª emissão da Emissora ("CRI"), de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97 e suas alterações posteriores, a Instrução CVM nº 476, bem como as seguintes cláusulas e condições.

II – CLÁUSULAS

CLÁUSULA I - DEFINIÇÕES

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

"Agente Fiduciário"	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, já qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
"Alienação Fiduciária de Imóveis"	É a garantia real imobiliária constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;
"Alienação Fiduciária de Quotas"	É a garantia real não imobiliária constituída nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;
"Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI"	A Emissora realizará a amortização do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, na ocorrência dos eventos previstos nos itens 15.2 e seguintes deste Termo;
"Amortização Extraordinária"	A Emissora realizará a amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Remuneração dos CRI, na ocorrência dos eventos previstos nos itens 15.1 e seguintes deste Termo;
"Assembleia Geral"	Significa qualquer assembleia geral dos titulares dos CRI a ser realizada de acordo com este Termo;

"B3"	B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão – Segmento CETIP UTVM, com sede na Praça Antonio Prado, 48, 7º andar, Centro, São Paulo/SP, CEP 01.010-901;
"Escriturador"	ITAU CORRETORA DE VALORES S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;
"CCIs"	Significam as Cédulas de Crédito Imobiliário numeradas de 01 à 60, Série 01, emitidas pela Cedente 1, Cédulas de Crédito Imobiliário numeradas de 84 à 117, Série 01, emitidas pela Cedente 2 e Cédulas de Crédito Imobiliário numeradas de 153 à 257, Série 01, emitidas pela Cedente 3, todas emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários que estão sendo cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão;
"CCIs Créditos Fiduciários"	Significam as Cédulas de Crédito Imobiliário numeradas de 61 à 83, Série 02, emitidas pela Cedente 1, Cédulas de Crédito Imobiliário numeradas de 118 à 152, Série 02, emitidas pela Cedente 2 e Cédulas de Crédito Imobiliário numeradas de 258 à 363, Série 02, emitidas pela Cedente 3, todas emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Fiduciários que estão sendo cedidos fiduciariamente à Emissora nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
"Cedente 1"	**SKY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SUL DE MINAS LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Cidade de Carmo do Rio Claro, Estado de Minas Gerais, na Rua Monsenhor Mário, nº 96, Andar 01, Sala C, inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.721.607/0001-99;

"Cedente 2"	**SKY CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS JARDIM EUROPA ALPINÓPOLIS LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Cidade de Carmo do Rio Claro, Estado de Minas Gerais, na Rua Monsenhor Mário, nº 96, Andar 01, Sala E inscrita no CNPJ/MF sob nº 23.428.740/0001-29;
"Cedente 3"	**SKY CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS JARDIM PRIMAVERA ALTEROSA LTDA.,** sociedade limitada, com sede na Cidade de Carmo do Rio Claro, Estado de Minas Gerais, na Rua Monsenhor Mário, nº 96, Andar 01, Sala D, inscrita no CNPJ/MF sob nº 18.606.502/0001-26;
"Cedentes"	Significam em conjunto, a Cedente 1, a Cedente 2 e a Cedente 3;
"Certificado de Recebíveis Imobiliários" ou "CRI"	Valores mobiliários emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários conforme descrito neste Termo, observado o disposto na Lei nº 9.514/97, na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998 e na Instrução CVM nº 414, correspondendo em conjunto, aos CRI Sênior e os CRI Subordinado;
"Cessão Fiduciária"	É a garantia real não imobiliária constituída nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
"Código Civil"	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme posteriormente alterada;
"Código de Processo Civil"	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme posteriormente alterada;

"Coobrigação"	Coobrigação das Cedentes, por meio da qual estas responderão pela solvência dos Devedores em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigadas e responsabilizando-se pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários;
"Condições Precedentes"	São as condições previstas no item 2.3 do Contrato de Cessão, as quais, após serem cumpridas, obrigarão o pagamento do Valor da Cessão pela Emissora às Cedentes, observado o disposto em 2.2.1 do Contrato de Cessão;
"Conta do Regime Fiduciário"	Conta corrente simples de titularidade da Emissora, vinculada à emissão do CRI, no Banco Bradesco S.A. (Banco nº 237), agência 473-1, conta 15924-7, submetida ao regime fiduciário e patrimônio separado, na qual serão creditados pelos Devedores, durante a vigência dos CRI, os pagamentos dos Créditos Imobiliários e dos Créditos Fiduciários;
"Conta de Livre Movimentação"	Conta corrente simples de titularidade da Cedente 1, de sua livre movimentação, aberta junta à SICOOB (Banco nº 756), agência 3108, conta 4765-1 ou qualquer outra que venha a ser indicada pelas Cedentes;
"Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis":	É o "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia*", celebrado entre as Cedentes e a Emissora nesta data, tendo por objeto a alienação fiduciária de determinados Lotes dos Loteamentos que se encontram livres e desembaraçados;

"Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas":	É o "*Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia*", celebrado entre os sócios das Cedentes, a Emissora e as Cedentes nesta data, tendo por objeto a alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão das Cedentes;
"Contrato de Cessão"	O "*Instrumento Particular De Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*", celebrado entre as Cedentes, a Emissora e os Fiadores (qualificados no Contrato de Cessão) nesta data, tendo por objeto os Créditos Imobiliários;
Contrato de Cessão Fiduciária":	É o "*Instrumento Particular De Cessão Fiduciária De Direitos Creditórios Decorrentes De Contratos De Alienação De Imóveis*", celebrado entre as Cedentes e a Emissora nesta data, tendo por objeto a cessão fiduciária dos Créditos Fiduciários;
"Contrato de Distribuição"	É o "*Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, com Esforços Restritos de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão da REIT Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.*", celebrado pelas Cedentes, a Emissora e pelo Coordenador Líder;
"Compromissos de Compra e Venda":	Significam os compromissos de compra e venda e/ou instrumentos equivalentes dos Lotes, celebrados entre os Devedores e as Cedentes, que dão origem aos Créditos Imobiliários e aos Créditos Fiduciários;
"Compromissos de Compra e Venda - Fiduciários":	Significam os compromissos de compra e venda e/ou instrumentos equivalentes dos Lotes, celebrados entre os

compradores de lotes e as Cedentes, que dão origem exclusivamente aos Créditos Fiduciários;

"Coordenador Líder" — SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40;

"Créditos Fiduciários": — Significam (a) todos os créditos imobiliários oriundos de cada Compromisso de Compra e Venda-Fiduciários, a contar de 01 de fevereiro de 2018, inclusive; e (b) as parcelas dos Compromissos de Compra e Venda, que vencerem a partir de 01 de fevereiro de 2026, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto no Contrato de Cessão Fiduciária, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem;

"Créditos Imobiliários" — Significam as 96 (noventa e seis) parcelas dos créditos imobiliários oriundos de cada Compromisso de Compra e Venda, a contar de 01 de fevereiro de 2018, inclusive, incluindo respectivos juros, multas, atualização monetária, prêmios de seguro, penalidades, indenizações, encargos por atraso e demais encargos eventualmente existentes conforme disposto nos Compromissos de Compra e Venda, bem como os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, bem como todos os direitos e ações que deles decorrem;

"Credores Precedentes":	Significa, em conjunto, GERIBÁ RE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES II LTDA., sociedade limitada com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Doutor Renato Paes de Barros, 714, conjunto 84, sala 4, inscrita no CNPJ sob nº 16.699.675/0001-00; PAULO SOUZA QUEIROZ FIGUEIREDO, portador da carteira de identidade RG nº 38.547.300-X, inscrito no CPF sob o nº 353.001.308-00, e MARKO JOVOVIC, portador do RNE nº V477272-L, inscrito no CPF sob o nº 231.972.368-40;
"CRI em Circulação, para fins de quórum"	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, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, excluídos ainda os CRI eventualmente que as Cedentes ou Fiadores possuam como titulares, ou outras partes relacionadas, conforme previsto no presente Termo de Securitização;
"CRI Sênior":	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª Série da 2ª Emissão da Emissora que são emitidos no âmbito da Oferta Restrita, com preferência no pagamento em relação ao CRI Subordinado;
"CRI Subordinado":	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 12ª Série da 2ª Emissão de CRI da Emissora, que serão emitidos no âmbito da Oferta Restrita, subordinados ao pagamento em relação ao CRI Sênior;
"CVM"	Comissão de Valores Mobiliários;

"Data de Emissão"	É o dia 21/02/2018;
"Despesas da Emissão"	As despesas da emissão de responsabilidade do Patrimônio Separado são aquelas definidas no item 12.1.1, abaixo;
"Devedores"	Significam as pessoas físicas ou jurídicas adquirentes dos Lotes e que celebraram Compromissos de Compra e Venda com as Cedentes, devedores dos Créditos Imobiliários;
"Devedores Créditos Fiduciários":	Significam as pessoas físicas ou jurídicas adquirentes dos Lotes e que celebraram Compromissos de Compra e Venda - Fiduciários com as Cedentes, devedores dos Créditos Fiduciários;
"Dia(s) Útil(eis)"	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, dia declarado como feriado nacional ou dias em que, por qualquer motivo, não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, ressalvados os casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da B3, hipótese em que somente será considerado Dia Útil qualquer dia que não seja sábado, domingo ou dia declarado como feriado nacional. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Instrumento não sejam um Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data devida para o referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;
"Documentos da Operação"	Significa, em conjunto, o Contrato de Cessão, as Escrituras de Emissão, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, o Contrato de Alienação

Fiduciária de Quotas, o Contrato de Distribuição e o Termo de Securitização;

"Emissão de CRI": A emissão dos CRI Sênior da 11ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora e dos CRI Subordinados da 12ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, que será emitida com lastro nos Créditos Imobiliários;

"Escrituras de Emissão" São os "*Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural*", celebrados por cada uma das Cedentes e a Instituição Custodiante, tendo por objeto a emissão das CCIs e das CCIs Créditos Fiduciários;

"Fiança" Significa a fiança prestada pelos Fiadores em garantia das obrigações assumidas pelas Cedentes, nos termos do Contrato de Cessão;

"IGPM" Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

"Instituição Custodiante" PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38;

"Instrução CVM 414" Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada;

"Instrução CVM 476" Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada;

"Lei nº 9.514/97"	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada;
"Lei nº 10.931/04"	Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada;
"Lei das Sociedades por Ações"	Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada;
"Lotes"	São os lotes relacionados aos Créditos Imobiliários e aos Créditos Fiduciários, de propriedade das Cedentes, que compõem os Loteamentos, quando considerados em conjunto;
"Loteamento 1"	É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Cedente 1: Loteamento denominado "Jardim Imperial", aprovado pela Prefeitura de Alterosa/MG, pelo Decreto Municipal nº 17/2015, de 15 de abril de 2015, com as características abaixo: - matrículas: 20.276 à 20.291, 20.312 a 20.382, 20.384 a 20.386 do Serviço Registral Imobiliário da Comarca de Areado; - data de aprovação: 08/05/2015; - área total loteada: 20.425,93m² - nº de lotes: 86; - área total do terreno: 30.250,00m²;
"Loteamento 2"	É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Cedente 2: Loteamento denominado "Jardim Europa", aprovado pela Prefeitura de Alpinópolis/MG, pelo Decreto Municipal nº 3.163, de 30 de junho de 2016, com as características abaixo:

- matrículas: 19.443 à 19.662 do Cartório de Registro de Imóveis de Alpinópolis;
- data de aprovação: 30/06/2016;
- área total loteada: 48.924,98m²
- nº de lotes: 219;
- área total do terreno: 89.769m²;

"Loteamento 3" — É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Cedente 3:
Loteamento denominado "Jardim Primavera", aprovado pela Prefeitura de Alterosa/MG, pelo Decreto Municipal nº 28, de 24 de junho de 2016, com as características abaixo:
- matrículas: 21.218 a 21.250, 21.254 a 21.283, 21.295 a 21.328, 21.354 a 21.383, 21.386 a 21.492, 21.499 a 21.524, 21.533 a 21.559, 21.564 a 21.580, 21.585 a 21.640 do Serviço Registral Imobiliário de Areado;
- data de aprovação: 24/06/2016;
- área total loteada: 78.831,60m²
- nº de lotes: 360;
- área total do terreno: 178.131,80m²;

"Loteamento 4" — É o seguinte Loteamento, realizado nos termos da Lei nº 6.766/79, de titularidade da Cedente 1:
Loteamento denominado "Jardim das Palmeiras", aprovado pela Prefeitura de Carmo Do Rio Claro/MG, pelo Alvará nº 22, de 23 de março de 2015, com as características abaixo:
- matrículas: 18.490 à 18.606 do Ofício de Registro de Imóveis de Carmo do Rio Claro;
- data de aprovação: 20/10/2015;
- área total loteada: 56.110,00m²
- nº de lotes: 117;

- área total do terreno: 78.924,13m²;

"Loteamentos": Significa, em conjunto, os Loteamento 1, Loteamento 2, Loteamento 3 e Loteamento 4..

"Obrigações Garantidas" São as obrigações de (i) pagamento dos Créditos Imobiliários, o que inclui a totalidade das obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Devedores em decorrência dos Compromissos de Compra e Venda; (ii) cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pelas Cedentes no Contrato de Cessão, e suas posteriores alterações e em todos os Documentos da Operação e suas posteriores alterações; (iii) todos os pagamentos decorrentes do CRI, lastreado nos Créditos Imobiliários, o que inclui o pagamento das Despesas da Emissão e cumprimento de todas e quaisquer obrigações, principais e acessórias, que decorram dos CRI, inclusive em decorrência de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, previstas no Termo de Securitização e suas posteriores alterações, cujos termos as Cedentes declaram ter tomado conhecimento e estarem de acordo;

"Oferta Restrita" A presente oferta pública de distribuição, com esforços restritos de distribuição, sob o regime de melhores esforços do CRI Sênior, lastreado nos Créditos Imobiliários, que será emitido através deste Termo de Securitização e que será objeto de distribuição pública nos termos da Instrução CVM 476 e da Instrução CVM 414;

"Onerações Precedentes": Significam as onerações outorgadas aos Credores Precedentes a que estão atualmente sujeitos os Créditos Imobiliários e as

Quotas das Cedentes, conforme abaixo discriminado, sendo certo que tais onerações serão integralmente liberadas para fins da Emissão de CRI:

(a) Com relação ao Loteamento 1: (i) Os Créditos Imobiliários de tal empreendimento encontram-se parcialmente empenhados em favor de GERIBÁ RE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES II LTDA., nos termos do "*Instrumento Particular de Penhor de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" celebrado em 24.11.2015; (ii) referido penhor foi constituído em garantia de operação de cessão de créditos instrumentalizada por meio do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*", celebrado na mesma data e com a mesma empresa, tendo como objeto a parte remanescente dos Créditos Imobiliários de tal empreendimento; (iii) GERIBÁ RE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES II LTDA. cedeu referidos créditos para PAULO SOUZA QUEIROZ FIGUEIREDO e MARKO JOVOVIC, portador do RNE nº V477272-L, inscrito no CPF sob o nº 231.972.368-40 por meio do "*Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*", celebrado em 25.11.2015; e (iv) para fins da Emissão de CRI a Cedente 1 apresentou instrumento que formaliza a recompra dos Créditos Imobiliários do Loteamento 1 conforme "*Instrumento Particular de Distrato ao Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*", celebrado em 20 de fevereiro de 2018;

(b) Com relação ao Loteamento 2: (i) Os Créditos Imobiliários de tal empreendimento encontram-se integralmente empenhados em favor de GERIBÁ RE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES II LTDA., nos

termos do "*Instrumento Particular de Penhor de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" celebrado em 10.09.2016; (ii) referido penhor foi constituído em garantia de operação de constituição de sociedade em conta de participação, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação*" celebrado na mesma data, e posteriormente aditado em 09.08.2017, e com a mesma empresa, tendo como objeto o desenvolvimento conjunto do Loteamento 2 e a distribuição de resultado entre as partes; (iii) adicionalmente e na mesma data, os sócios da Cedente 2 empenharam a integralidade das quotas de emissão da Cedente 2, nos termos do "*Instrumento Particular de Penhor de Quotas de Sociedade Limitada e Outras Avenças*" também em garantia à operação de constituição de sociedade em conta de participação;

(c) Com relação ao Loteamento 3: (i) Os Créditos Imobiliários de tal empreendimento encontram-se integralmente empenhados em favor de GERIBÁ RE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES II LTDA., nos termos do "*Instrumento Particular de Penhor de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" celebrado em 31.10.2016; (ii) referido penhor foi constituído em garantia de operação de constituição de sociedade em conta de participação, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação*" celebrado na mesma data, e posteriormente aditado em 09.08.2017, e com a mesma empresa, tendo como objeto o desenvolvimento conjunto do Loteamento 3 e a distribuição de resultado entre as partes; (iii) adicionalmente e na mesma data, os sócios da Cedente 3

empenharam as integralidade das quotas de emissão da Cedente 3, nos termos do "*Instrumento Particular de Penhor de Quotas de Sociedade Limitada e Outras Avenças*" também em garantia à operação de constituição de sociedade em conta de participação;

(d) Com relação ao Loteamento 4: (i) Os Créditos Imobiliários de tal empreendimento encontram-se integralmente empenhados em favor de GERIBÁ RE INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES II LTDA., nos termos do "*Instrumento Particular de Penhor de Direitos Creditórios e Outras Avenças*" celebrado em 08.03.2016; (ii) referido penhor foi constituído em garantia de operação de constituição de sociedade em conta de participação, nos termos do "*Instrumento Particular de Contrato de Constituição de Sociedade em Conta de Participação*" celebrado na mesma data, e posteriormente aditado em 09.08.2017, e com a mesma empresa, tendo como objeto o desenvolvimento conjunto do Loteamento 4 e a distribuição de resultado entre as partes.

"Pagamento Proporcional" A Emissora poderá realizar pagamentos proporcionais do Valor de Cessão às Cedentes, conforme os CRI forem distribuídos e efetivamente integralizados, nos termos previstos no Contrato de Cessão;

"Patrimônio Separado" Significa o patrimônio constituído em favor dos titulares de CRI após a instituição do Regime Fiduciário, administrado pela Emissora, composto pelos Créditos Imobiliários, pela Conta do Regime Fiduciário, pelas garantias, destinado exclusivamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao

	Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº 9.514/97;
"Período de Capitalização"	Significa, para o primeiro Período de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão e termina na primeira Data de Pagamento da Remuneração, e, para os demais Períodos de Capitalização, o intervalo de tempo que se inicia na Data de Pagamento da Remuneração anterior e termina na Data de Pagamento da Remuneração subsequente. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade, até a Data de Vencimento;
"Prêmio de Recompra"	Prêmio a ser pago pelas Cedentes, nas hipóteses em que venha a ser realizada a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, equivalente a 2,0% (dois por cento) sobre a totalidade do saldo devedor do CRI, equivalente ao seu valor nominal atualizado, acrescido da remuneração prevista neste Termo de Securitização devida até a data do efetivo pagamento, bem demais encargos, multas e acessórios eventualmente devidos;
"Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários"	Obrigação das Cedentes de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários na ocorrência dos eventos previstos no Contrato de Cessão, mediante o pagamento do Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários;
"Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários"	Faculdade das Cedentes de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante o pagamento do Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários acrescido do Prêmio de Recompra previsto no Contrato de Cessão;

"Termo" ou "Termo de Securitização"	O presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da REIT Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.*";
"Valor da Cessão"	É o montante a ser pago pela Emissora às Cedentes, em contrapartida à cessão dos Créditos Imobiliários, condicionado à efetiva distribuição dos CRI a investidores, na forma prevista no item 2.2.1, do Contrato de Cessão;
"Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários"	Valor que as Cedentes deverão restituir à Emissora em razão da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, calculado na forma prevista no Contrato de Cessão.
"Valor de Amortização Antecipada"	Valor a ser pago pela Emissora aos titulares dos CRI Sênior nos casos de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Sênior ou Amortização Extraordinária Voluntária dos CRI Sênior, que será correspondente à parcela do saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Sênior na data da amortização antecipada, acrescido da remuneração, proporcionalmente aos Créditos Imobiliários amortizados antecipadamente, calculado na forma deste Termo, e deverá estar limitada a até 98% do saldo devedor do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI Sênior;

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 de suas 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Quarta abaixo.

2.2. A Emissora declara que foram vinculados ao presente Termo, 199 (cento e noventa e nove) CCIs de sua titularidade jurídica, com valor nominal global de R$ 10.465.056,53 (dez milhões quatrocentos e sessenta e cinco mil cinquenta e seis reais e cinquenta e três centavos), cuja titularidade foi obtida em 21/02/2018 por intermédio do Contrato de Cessão.

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

3.1. Os Créditos Imobiliários vinculados à Emissão têm o valor nominal previsto na Cláusula 2.2 acima, na Data de Emissão.

3.2. As parcelas dos Créditos Imobiliários a serem pagas pelos Devedores, suas respectivas datas de vencimento, a identificação completa do Lotes aos quais estão vinculados os Créditos Imobiliários e as demais características necessárias ao seu pleno conhecimento estão descritas no Anexo I às Escrituras de Emissão.

3.3. As CCI que representam os Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e as Escrituras de Emissão estão custodiadas pela Instituição Custodiante da CCI, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

3.4. Os Créditos Imobiliários e, por conseguinte, as CCI e as CCI Créditos Fiduciários, têm seu valor principal ajustado pelo IGPM, atualizados nos termos dos Compromissos de Compra e Venda, bem como estão sujeitos aos juros remuneratórios de 12% (doze por cento) ao ano, também na forma dos Compromissos de Compra e Venda.

3.5. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos à Emissora pelas Cedentes nos termos do Contrato de Cessão, sendo que a transferência das CCI para a Emissora será realizada por meio de negociação na B3.

3.6. Em razão da celebração do Contrato de Cessão, a Emissora pagará às Cedentes, uma vez verificadas as Condições Precedentes, o Valor da Cessão de R$ 5.701.355,48 (cinco milhões setecentos e um mil trezentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e oito centavos), nos termos e prazos previstos na Cláusula 2.2 (e subitens) do Contrato de Cessão, observado, ainda, o item 1.9 do Contrato de Cessão. O Valor da Cessão poderá ser pago conforme a implementação das Condições Precedentes previstas na Cláusula 2.3 (e subitens) do Contrato de Cessão. As Cedentes poderão receber também, nos termos previstos na Cláusula 2.2.1 do Contrato de Cessão, Pagamento Proporcional conforme os CRI Sênior forem distribuídos e efetivamente integralizados.

3.7. A Emissora poderá resolver a cessão dos Créditos Imobiliários de pleno direito e independentemente de aviso ou notificação às Cedentes, nos termos do artigo 127 do Código Civil, na ocorrência da hipótese prevista na Cláusula 2.3.1 do Contrato de Cessão.

3.7.1. Caso ocorra a resolução do Contrato de Cessão, as Cedentes ficarão obrigadas a restituir à Emissora o Valor da Cessão eventualmente recebido, devidamente acrescido da remuneração e atualização monetária dos CRI Sênior prevista neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA IV – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários, a Emissora emite os CRI em 2 (duas) Série(s), que integram a 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão da Emissora, com as indicações e características descritas abaixo:

	CRI Sênior	**CRI Subordinado**
a) Nº da série	11ª	12ª
b) Data de Emissão	21/02/2018	21/02/2018
c) Local de Emissão	Rio de Janeiro/RJ	Rio de Janeiro/RJ
d) Valor Nominal Total	R$ 4.561.084,38	R$ 1.084.687,85
e) Valor Nominal Unitário	R$ 350.852,64498706	R$ 361.562,61666667

f) Carência	Não	Não
g) Prazo	96 meses	96 meses
h) Início de pagamento da Amortização	21/03/2018	21/03/2018
i) Início de pagamento da Remuneração	21/03/2018	21/03/2018
j) Periodicidade de Pagamento da Remuneração e da Amortização	Mensal	Mensal
m) Vencimento Final	21/02/2026	21/02/2026
n) Forma do(s) CRI	Nominativa escritural	Nominativa escritural
o) Periodicidade e Índice de Atualização	Anual pelo IGP-M	Anual pelo IGP-M
p) Remuneração	10% ao ano [base]	11,35% ao ano [base]

4.1.1. Quantidade de CRI

Será(ão) emitido(s) 13 (treze) CRI Sênior e 3 (três) CRI Subordinado no âmbito da Oferta.

4.1.2. Valor Global da Série

4.1.2.1. Os CRI Sênior, que correspondem à 11ª Série da 2ª Emissão, terão valor total de R$ 4.561.084,38 (quatro milhões quinhentos e sessenta e um mil oitenta e quatro reais e trinta e oito centavos), na Data de Emissão; e os CRI Subordinado, que correspondem à 12ª Série da 2ª Emissão, terão valor total de R$ 1.084.687,85 (um milhão oitenta e quatro mil seiscentos e oitenta e sete reais e oitenta e cinco centavos), na Data de Emissão. O valor global da Emissão, incluindo as duas séries é de R$ 5.645.772,23 (cinco milhões, seiscentos e quarenta e cinco mil, setecentos e setenta e dois reais e vinte e três centavos).

4.1.3. Valor Nominal Unitário

4.1.3.1. O Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior é de R$ 350.852, 64498706 (trezentos e cinquenta mil oitocentos e cinquenta e dois vírgula seis quatro quatro nove oito sete zero seis) e dos CRI Subordinados é de R$ 361.562,61666667 (trezentos e sessenta e um mil quinhentos e sessenta e dois vírgula seis um seis seis seis seis seis sete), na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário").

4.1.3.2. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente pela variação anual do IGPM, na Data de Atualização, conforme abaixo definida, com base na seguinte fórmula:

$$VNa = VNb \times C$$

Onde,

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

VNb = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação da Remuneração, atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

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

Onde:

NI_n = Número Índice do IGP-M do mês imediatamente anterior à Data de Atualização. Assim sendo, por exemplo, para efeito de cálculo da primeira Data de Atualização, o NI_n será o número índice referente ao mês de Fevereiro de 2019.

NI_0 = Número Índice do IGPM do mês imediatamente anterior à Data de Emissão ou da última Data de Atualização, conforme o caso. Assim sendo, por exemplo, para efeito de cálculo da primeira Data de Atualização, o NI_0 será o número índice referente ao mês de Janeiro de 2018, sendo que caso a variação seja negativa será desconsiderada, com a utilização de NI_0 equivalente a 1 (um);

Observações:

(i) A Atualização Monetária se dará em bases anuais de acordo com a variação acumulada do IGPM, todo mês de março de cada ano ("Data de Atualização"), sendo a primeira Data de Atualização em 21 de março de 2019.

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

4.1.3.2.1. Na hipótese de o IGP-M do mês aplicável não ter sido divulgado até a data da respectiva atualização, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados, sendo certo que eventuais diferenças, quer positivas, quer negativas, não serão compensadas.

4.1.4. Data e Local de Emissão

Para todos os fins legais, a data de emissão dos CRI é o dia 21.02.2018 ("Data de Emissão"). O local de emissão é a Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

4.1.5. Forma

Os CRI Sênior e Subordinados serão emitidos da forma nominativa escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI Sênior e Subordinados será comprovada pelo extrato expedido pela B3 em nome do titular de CRI Sênior e Subordinados quando esses títulos estiverem depositados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos

CRI Sênior e Subordinado o extrato emitido pelo Escriturador quando esses títulos não estiverem depositados na B3.

4.1.6. Preço de Subscrição e Forma de Integralização

(i) Os CRI Sênior serão integralizados à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da respectiva atualização monetária e da remuneração, ambos calculados *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, observado o disposto na Cláusula 4.1.3 acima ("Preço de Subscrição"). Os CRI Subordinados serão objeto de dação em pagamento, por conta e ordem das Cedentes, ao seu sócio em comum Guilherme Roméro, conforme previsto no Contrato de Cessão, como parte do pagamento do Valor da Cessão.

(ii) Os CRI Sênior serão objeto de distribuição pública com esforços restritos de distribuição, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/2013. Os CRI Subordinados serão objeto de emissão privada, e serão entregues, por conta e ordem das Cedentes, ao seu sócio em comum Guilherme Roméro, como forma de pagamento de parte do Valor da Cessão.

(iii) A integralização dos CRI Sênior será realizada por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.

4.1.7. Vencimento

A Data de Vencimento Final dos CRI Sênior e Subordinado é 21/02/2026 ("Data de Vencimento").

4.1.8. Remuneração

A remuneração dos CRI Sênior e Subordinado ("Remuneração") compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de

Emissão de acordo com a Cláusula 4.1.3 acima, e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculados com base na seguinte fórmula:

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

Onde:

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

VNa = saldo do Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente conforme definido no item 4.1.3.2;

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

$$Fj = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{n^{o}meses x 30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}$$, onde:

i = 10,0000 para os CRI Sênior e 11,3500 para os CRI Subordinados;

nº meses = Número de meses inteiro entre a Data de Emissão ou a Data do Pagamento da Remuneração ou incorporação da Remuneração imediatamente anterior e a próxima Data de Pagamento da Remuneração ou incorporação da Remuneração;

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

dct = Número de dias corridos existente entre a Data de Emissão, a última data de incorporação ou última data de pagamento da Remuneração e a próxima data de pagamento da Remuneração. Considera-se como data de pagamento as datas conforme Anexo III deste Termo.

4.1.9 Amortização

4.1.9.1. O saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI será amortizado em 96 (noventa e seis) parcelas mensais a partir de 21/03/2018 (inclusive), sendo a amortização paga conforme o Anexo III ao presente Termo.

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

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

Onde:

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

TA_i = i-ésima taxa de amortização, incidente sobre o Valor Nominal Unitário, informada com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, conforme constante na tabela do Anexo III ao presente Termo.

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

Os percentuais e datas de pagamento mensal de juros e da amortização dos CRI para os CRI Sênior e 11,3500 para os CRI Subordinados encontram-se descritos no Anexo III deste Termo.

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

4.1.10. Periodicidade de Pagamento da Remuneração

A Remuneração será devida a partir da Data de Emissão, sendo o pagamento da Remuneração realizado conforme o Anexo III ao presente Termo ("Data de Pagamento da Remuneração").

4.1.11. Multa e Encargos Moratórios

Caso ocorra impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI e não sanados, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

4.1.12. Subordinação dos CRI Subordinado:

O pagamento das obrigações relativas à amortização e juros relativos à série de CRI Subordinado somente será realizado após o pagamento integral das obrigações relativas à amortização e juros da série de CRI Sênior, conforme previsto na cláusula 4.1.13 abaixo. Além da subordinação, todos os direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI Subordinados somente poderão ser exercidos caso não esteja em curso um evento de inadimplemento, assim entendido como qualquer hipótese em que as Cedentes e/ou os Fiadores estiverem inadimplentes com qualquer obrigação estabelecida nos termos dos Documentos da Operação. Constatado algum evento de inadimplemento, ficarão automaticamente suspensos os direitos dos titulares dos CRI Subordinados, em especial com relação à percepção de remuneração e a participação e deliberação de assuntos relativos à Emissão de CRI.

4.1.13. Ordem de Pagamentos: mensalmente, a prioridade nos pagamentos obedecerá à ordem abaixo ("Ordem de Pagamentos"), de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior:

(i) Pagamento das Despesas da Emissão e demais despesas do Patrimônio Separado;

(ii) Pagamento dos juros, referentes aos CRI Sênior, vincendo(s) no respectivo mês do pagamento;

(iii) Pagamento do principal dos CRI Sênior, relativo ao respectivo mês do pagamento;

(iv) Pagamento aos CRI Sênior de eventual Amortização Extraordinária, conforme Cláusula XV do presente Termo;

(v) Pagamento dos juros, referentes aos CRI Subordinado, vincendo(s) no respectivo mês de pagamento;

(vi) Pagamento do principal dos CRI Subordinado, relativo ao respectivo mês do pagamento;

(vii) Pagamento de eventual Amortização Extraordinária dos CRI Subordinado, conforme Cláusula XV do presente Termo.

4.1.14. Atraso no Recebimento dos Pagamentos

O não comparecimento do titular de CRI para receber o valor correspondente a qualquer das obrigações pecuniárias, 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 e/ou do comunicado.

4.1.15. Local de Pagamento

Os pagamentos dos CRI Sênior e Subordinados serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, considerando que os CRI Sênior e Subordinados estejam custodiados na B3.

4.1.16. Regime Fiduciário

É instituído pela Emissora o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Sexta abaixo.

4.1.17. Garantias

Serão constituídas as seguintes garantias em favor dos CRI Sênior e Subordinados:

(i) Coobrigação das Cedentes em relação à Emissora, com relação ao adimplemento dos Créditos Imobiliários;

(ii) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado;

(iii) Remuneração preferencial dos CRI Sênior com relação aos CRI Subordinados;

(iv) Alienação Fiduciária de Imóveis outorgada pelas Cedentes à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis;

(v) Alienação Fiduciária de Quotas outorgada pelos sócios das Cedentes à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(vi) Cessão Fiduciária dos Créditos Fiduciários outorgada pelas Cedentes à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária;

(vii) Reserva de liquidez no valor de R$ 102.117,31 (cento e dois mil cento e dezessete reais e trinta e um centavos), outorgada pelas Cedentes à Emissora, estabelecida por meio do Contrato de Cessão Fiduciária;

(viii) Fiança prestada pelos Fiadores à Emissora, estabelecida por meio deste Contrato de Cessão; e

(ix) Suspensão de todos os direitos e prerrogativas dos CRIs Subordinados, inclusive no que se refere ao pagamento de principal, juros e remunerações nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização.

Os CRI Sênior e Subordinados não contarão com garantia flutuante da Emissora.

4.1.18. Destinação dos Recursos

4.1.18.1. Os recursos obtidos com a integralização dos CRI Sênior serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão.

4.1.18.2. Na forma prevista no Contrato de Cessão, tais recursos ficarão indisponíveis às Cedentes até quitação integral das Onerações Precedentes, sendo certo que os recursos obtidos com a integralização dos CRI Sênior serão utilizados na seguinte ordem:

(a) quitar as Despesas da Emissão;

(b) quitar qualquer valor devido pelas Cedentes para fins do cumprimento integral das Condições Precedentes, caso haja; e

(c) realizar a quitação integral dos Credores Precedentes, liberando as Onerações Precedentes.

4.1.18.3. O saldo do Valor da Cessão, se houver, será entregue às Cedentes.

4.1.19. Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado

(i) As seguintes hipóteses serão consideradas como eventos de destituição da Emissora e possível liquidação do Patrimônio Separado dos CRI ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo de 30 (trinta) dias corridos;

c) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;

d) não pagamento pela Emissora das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos eventuais titulares dos CRI Sênior, nas datas previstas neste Termo, não sanado no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, desde que a Emissora tenha recebido o valor dos Créditos Imobiliários a tempo do pagamento dos CRI.

(ii) A Emissora obriga-se a, tão logo tenha conhecimento de qualquer dos eventos descritos nos itens acima, comunicar em até 2 (dois) dias úteis o Agente Fiduciário para que este tome as providências devidas. O descumprimento desse dever pela Emissora não impedirá o Agente Fiduciário ou os titulares de CRI Sênior de, a seu critério, exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstas neste Instrumento e nos demais Documentos da Operação.

(iii) Na ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleias Gerais de titulares de CRI Sênior para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado. Tal Assembleia Geral deverá ser realizada no prazo máximo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação, ou no prazo máximo de 8 (oito) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à segunda convocação, se aplicável, sendo que na hipótese de segunda convocação, o respectivo edital deverá ser publicado no primeiro Dia Útil imediatamente posterior à data indicada para a realização da Assembleia Geral nos termos da primeira convocação.

(iv) Na Assembleia Geral referida no item acima, os titulares de CRI Sênior deverão deliberar sobre as seguintes matérias, entre outras de interesses dos titulares de CRI Sênior: (1) liquidação ou não do Patrimônio Separado; (2) em caso de não liquidação, a eleição do novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; e (3) em caso de liquidação, a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado;

(v) Na Assembleia Geral ora referida, serão observados os quóruns para instalação e deliberação conforme disposto na Cláusula Décima, abaixo.

(vi) Caso não haja quórum de instalação e/ou de deliberação, o Agente Fiduciário deverá liquidar o Patrimônio Separado; e

(vii) A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência do Créditos Imobiliários, e dos eventuais recursos da Conta do Regime Fiduciário integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos titulares de CRI Sênior), na qualidade de representante dos titulares de CRI Sênior, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser nomeada pelos titulares de CRI Sênior), conforme deliberação dos titulares de CRI Sênior: (a) administrar o Crédito Imobiliário e os eventuais recursos da Conta do Regime Fiduciário que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos oriundos dos Crédito Imobiliários e dos eventuais recursos da Conta do Regime Fiduciário que lhe foram transferidos, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares de CRI Sênior na proporção de CRI Sênior detidos, e (d) transferir os Créditos Imobiliários e os eventuais recursos da Conta do Regime Fiduciário eventualmente não realizados aos titulares de CRI Sênior, na proporção de CRI Sênior detidos.

4.1.20. Publicidade

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, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

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.

4.1.21. Investidores não Qualificados

Poderá a Emissora, após decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da distribuição, propor possibilidade de aquisição dos CRI por investidor não qualificado, desde que atendidas as regras estabelecidas no artigo 16 da Instrução CVM nº 414/2004.

4.1.22. Classificação de Risco

Conforme faculdade estabelecida no parágrafo 6º, do artigo 7º, da Instrução CVM 414, a Emissora não estará obrigada a contratar a atualização de relatório de classificação de risco.

4.1.23. Substituição de Créditos Imobiliários

Nos termos da Cláusula Nona do Contrato de Cessão, as Cedentes se obrigaram, em determinadas hipóteses, a substituir Compromissos de Compra e Venda que não se enquadrem nos critérios da presente Emissão de CRI por outros de igual ou maior valor. Tais hipóteses resultam no cancelamento ou substituição de parte das CCI representativas dos Créditos Imobiliários, motivo pelo qual as Cedentes e a Emissora disciplinaram, na mesma Cláusula Nona do Contrato de Cessão, a celebração de um termo de cessão para atualizar as informações sobre as CCI cedidas por meio do Contrato de Cessão.

Desta forma, a Emissora e o Agente Fiduciário concordam em semestralmente, a contar da presente data, consolidar as informações sobre as CCI representativas dos Créditos Imobiliários vinculadas à presente Emissão, caso tenha ocorrido algum evento de substituição.

Referida consolidação será feita por meio do formulário cujo modelo consta do Anexo IV ao presente Termo ("Formulário de Substituição"), que, após firmado e rubricado pela Emissora e Agente Fiduciário, será considerando um aditamento ao presente Termo.

CLÁUSULA V – DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO E NEGOCIAÇÃO DOS CRI

5.1. Os CRI Sênior serão depositados para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 e para negociação no mercado secundário através do Módulo CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente por meio da B3 e os CRI depositado eletronicamente na B3, sendo a distribuição realizada com a intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM 476 e conforme previsto no Contrato de Distribuição.

5.1.1 Os CRI Subordinado serão objeto de oferta privada que será registrada na B3 para liquidação de eventos financeiros e serão custodiados eletronicamente na B3.

5.2. Os CRI Sênior da presente Emissão serão objeto de oferta pública com esforços restritos realizada em conformidade com a Instrução CVM 476, a qual está automaticamente dispensada de registro junto à CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476, devendo ser registrada perante a ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA") exclusivamente para fins de composição da base de dados da ANBIMA, nos termos do parágrafo 1º, artigo 1º e parágrafo 2º do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, conforme alterado de tempos em tempos ("Código ANBIMA"), condicionado à existência de diretrizes específicas para o cumprimento desta obrigação até a Data de Vencimento.

5.2.1. A Emissão dos CRI Sênior é destinada apenas a Investidores Profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/2013.

5.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM 476, os CRI Sênior da presente Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores.

5.2.3. Os CRI Sênior serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, devendo os investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração atestando que estão cientes de que:

a) a oferta dos CRI Sênior não foi registrada na CVM e na AMBIMA; e

b) os CRI Sênior ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476.

5.2.4. O investidor deverá declarar, ainda, que tem conhecimento e experiência em finanças e negócios suficientes para avaliar a qualidade e os riscos dos valores mobiliários ofertados e o investimento é adequado ao nível de sofisticação e a perfil do seu risco.

5.3. A distribuição pública dos CRI Sênior será encerrada quando da subscrição da totalidade do CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

5.3.1. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM 476, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações indicadas no Anexo 8 da Instrução CVM 476, ou por outro meio em caso de indisponibilidade do sistema eletrônico.

5.3.2. Caso a oferta pública dos CRI Sênior não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista na Cláusula 5.3.1, acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

5.4. Os CRI Sênior da presente Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de

subscrição ou aquisição dos CRI Sênior pelos investidores, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, observado o disposto na Cláusula 5.4.1 abaixo.

5.5. Durante a vigência da Emissão os CRI Subordinados não poderão ser alienados e/ou onerados sob qualquer forma.

CLÁUSULA VI – DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO

6.1. Nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo, seus acessórios, incluindo as garantias a esta Emissão de CRI, inclusive os Créditos Fiduciários, a Conta do Regime Fiduciário e os valores recebidos a título de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

6.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante das CCI, conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

6.2. Os Créditos Imobiliários, seus acessórios, inclusive as garantias, a Conta do Regime Fiduciário e os valores recebidos a título de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão, sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído são destacados do patrimônio da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97.

6.3. Os Créditos Imobiliários 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.

6.4. 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, conforme alterada.

CLÁUSULA VII – DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

7.1. A Emissora administrará o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente com relação aos fluxos de pagamento dos Créditos Imobiliários e demais encargos acessórios.

7.1.1. O fato das Cedentes realizarem a cobrança dos Créditos Imobiliários não exime a Emissora das responsabilidades decorrentes da administração do Patrimônio Separado.

7.2. A Emissora fará jus a recebimento de remuneração mensal no valor de R$ 3.800,00 (três mil e oitocentos reais) pelos serviços de administração do patrimônio separado ("Taxa de Administração"), valor esse a ser atualizado anualmente pelo IGP-M desde a Data de Emissão. As parcelas serão acrescidas do ISS, CSLL, PIS, COFINS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A Taxa de Administração será custeada pelas Cedentes e na sua inadimplência pelos recursos do Patrimônio Separado, e será paga mensalmente, sempre nas datas de aniversário da Data de Emissão.

7.2.1 A Taxa de Administração continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso a Emissora esteja atuando em nome dos Titulares de CRI, remuneração essa que será devida proporcionalmente aos meses de atuação da Emissora. Caso as Cedentes não paguem tempestivamente e os recursos do Patrimônio Separado não sejam suficientes para o pagamento, e uma hipótese de Vencimento Antecipado estiver em curso, os titulares de CRI arcarão com a Taxa de Administração, ressalvado o seu direito de, num segundo momento, se reembolsarem com as Cedentes após a realização do Patrimônio Separado.

7.3. Para os fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM 414/04, a Emissora declara que:

(i) a custódia dos Créditos Imobiliários, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem, será realizada pelas Cedentes. Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários deverão lhe ser entregues, observada a antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis; e

(ii) o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizados pelas Cedentes, não obstante esta ter notificado os Devedores acerca da cessão dos Créditos Imobiliários.

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

CLÁUSULA VIII – DAS DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. A Emissora neste ato declara que:

(i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;

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

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

(iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários;

(v) os Créditos Imobiliários são existentes nos exatos valores e nas condições descritas no Contrato de Cessão;

(vi) conforme declarado pelas Cedentes no Contrato de Cessão, ressalvadas as Onerações Precedentes, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo;

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

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

(ix) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra as Cedentes, os Devedores ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, os Lotes ou, ainda que indiretamente, o presente Termo;

(x) ressalvada a Alienação Fiduciária de Imóveis e os Compromissos de Compra e Venda, os Lotes encontra-se livres e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução ou ônus de qualquer forma;

(xi) com base na declaração das Cedentes, a Emissora declara que, apesar da existência das Onerações Precedentes, as dívidas que as originaram serão devidamente quitadas com os recursos provenientes da distribuição dos CRI Sênior;

(xii) não tem conhecimento, até a presente data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Loteamentos;

(xiii) conforme declarado pelas Cedentes no Contrato de Cessão, os Lotes objeto dos Loteamentos estão livres de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras;

(xxiii) de acordo com as declarações prestadas pelas Cedentes no Contrato de Cessão, não tem conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Loteamentos;

(xiv) obriga-se a cumprir, no que couber, os termos da Instrução CVM 476.

8.2. A Emissora compromete-se a notificar no prazo de até 5 (cinco) dias úteis os titulares de CRI Sênior e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistente, imprecisa, incompletas, incorretas ou insuficientes.

8.3. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como informar no prazo de até 2 (dois) dias úteis, tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

8.4. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos titulares dos CRI Sênior e Subordinado e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI Sênior e Subordinado.

8.4.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

a) saldo devedor dos CRI Sênior e Subordinado;
b) critério de reajuste dos CRI Sênior e Subordinado;
c) valor pago aos titulares dos CRI no ano Sênior e Subordinado;
d) data de vencimento final dos CRI Sênior e Subordinado;
e) valor recebido dos Devedores;
f) saldo devedor dos Créditos Imobiliários;
g) eventual ocorrência de eventos que diminuam, reduzam, comprometam restrinjam, onerem e/ou de qualquer forma afetem negativamente as garantias e/ou dificultem a sua excussão; e
h) eventual ocorrência de eventos que ensejam a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

8.5. A Emissora se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao Coordenador Líder e ao Agente Fiduciário, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI Sênior e Subordinado, para verificação, no limite do seu conhecimento, de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas ao agente fiduciário.

8.6. A Emissora obriga-se a fornecer ao agente fiduciário, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia.

8.7. Sem prejuízo das demais atribuições da Emissora previstas no presente Termo, conforme disposto no artigo 17, da Instrução CVM 476/09, são obrigações da Emissora:

I - preparar demonstrações financeiras de encerramento de exercício e, se for o caso, demonstrações consolidadas, em conformidade com a Lei nº 6.404/76, e com as regras emitidas pela CVM;

II - submeter suas demonstrações financeiras a auditoria, por auditor registrado na CVM;

III – divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer dos auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;

IV - manter os documentos mencionados no inciso II em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;

V - observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Instrução CVM nº 358/02"), no tocante ao dever de sigilo e vedações à negociação;

VI - divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de fato relevante, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM nº 358/02, e comunicando imediatamente ao Coordenador Líder;

VII - fornecer as informações solicitadas pela CVM e pela B3;

VIII - informar e enviar todos os dados financeiros, organograma e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583/2016, 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 deverá ser atualizado e conter, inclusive controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social; e

IX - calcular diariamente o valor unitário dos CRI Sênior e Subordinado.

8.8. Em relação às Condições Precedentes definidas na cláusula 2.3 do Contrato de Cessão, a Emissora se compromete a:

I – Informar ao Agente Fiduciário a data de pagamento do Valor de Cessão com o cumprimento de todas as Condições Precedentes;

II – Em 5 (cinco) dias contados da data de recebimento dos documentos descritos nos subitens abaixo observados os prazos previstos nos Documentos da Operação, encaminhar ao Agente Fiduciário cópia eletrônica dos seguintes documentos:

II.a – Contrato de Cessão, do Contrato de Cessão Fiduciária e do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas registrados nos cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes;

II.b – notificação dos Devedores na forma da Cláusula Sexta do Contrato de Cessão, e seus respectivos comprovantes de recebimento; e

II.c – Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia devidamente registrado no Cartório de Imóveis competente, bem como das matrículas dos Lotes objeto desta garantia contendo o registro da Alienação Fiduciária de Imóveis.

8.9. A Emissora obriga-se a comunicar ao Agente Fiduciário a ocorrência de qualquer evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários e Multa Indenizatória em até 02 (dois) Dias Úteis a contar da sua ciência.

CLÁUSULA IX – DO AGENTE FIDUCIÁRIO

9.1. A Emissora nomeia e constitui a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários como agente fiduciário da Emissão que, neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo, representar perante a Emissora, os interesses da comunhão dos titulares de CRI.

9.2. 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 das Sociedades por Ações, 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 6º da Instrução CVM nº 583/2016;

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

(viii) verificou a suficiência das garantias desta Emissão de CRI.

9.3. 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 Sênior ou CRI Subordinado, o que ocorrer por último, até a data do integral pagamento do saldo devedor dos CRI Sênior ou dos CRI Subordinado, o que ocorrer por último, ou até sua efetiva substituição.

9.4. São obrigações do Agente Fiduciário:

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

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

(iii) exercer, transitoriamente, a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido na cláusula 4.1.19 acima deste Termo;

(iv) promover, na forma prevista neste Termo, e de acordo com as Assembleias Gerais, a liquidação do Patrimônio Separado;

(v) proteger os direitos e interesses dos detentores dos CRI Sênior e CRI Subordinado, 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) no caso de renúncia de suas funções em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Emissora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

(vii) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;

(viii) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias reais e fidejussórias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de acordo com os documentos fornecidos pela Emissora, diligenciando para que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(ix) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os detentores dos CRI Sênior e CRI Subordinado no relatório anual de que trata o artigo 15 da Instrução CVM nº 583 sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(x) convocar, quando necessário, a Assembleia Geral, mediante anúncio publicado nos órgãos de imprensa nos quais costumam ser publicados os atos da Emissão e comparecer a tais Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

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

(xii) convocar Assembleia Geral, na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, para deliberar sobre a forma de administração ou liquidação do Patrimônio Separado, bem como a nomeação do liquidante;

(xiii) verificar, nas datas em que devam ser liquidados, o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos titulares dos CRI conforme estipulado no presente Termo de Securitização;

(xiv) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias depois de satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o regime fiduciário, que servirá para baixa, na Instituição Custodiante, dos Créditos Imobiliários; e

(xv) disponibilizar aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website, o valor unitário dos CRI.

9.5. Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá como remuneração (i) parcelas semestrais no valor de R$ 11.000,00 (onze mil reais), sendo a primeira parcela devida no 5º Dia Útil a contar da data de assinatura do presente Termo, e as demais na mesma data dos semestres subsequentes, enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes à sua função em relação à Emissão. A primeira parcela será devida ainda que a operação não seja integralizada, a título de estruturação e implantação.

9.6. A remuneração definida no item 9.5, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

9.7. As parcelas de remuneração serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (CSLL); (v) Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF); e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

9.8. As parcelas citadas na cláusula 9.5 serão reajustadas pela variação positiva acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas pro rata die, se necessário.

9.9. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

9.10. O Patrimônio Separado ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com publicações, notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, transportes, alimentação, viagens e estadias, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos detentores de CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 10 (dez) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas. O Agente Fiduciário também será ressarcido de despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI Sênior e dos CRI Subordinados.

9.11. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI Sênior ou CRI Subordinado deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos titulares dos CRI Sênior ou de CRI Subordinado e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI Sênior ou CRI Subordinado, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRI Sênior ou CRI Subordinado. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos titulares dos CRI Sênior ou CRI Subordinado, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta)

dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI Sênior ou CRI Subordinado para cobertura do risco de sucumbência.

9.12. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de 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 Geral dos titulares de CRI Sênior e CRI Subordinado vinculados ao presente Termo, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

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

a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
b) pelo voto de dois terços dos titulares dos CRI em Circulação para fins de quórum, ou

c) por deliberação em Assembleia Geral dos titulares dos CRI Sênior e CRI Subordinado, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo, que deverá observar o quórum de deliberação previsto na clausula 10.10 deste Termo.

9.14. O Agente Fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo, devendo a referida substituição ser comunicada à CVM nos termos do artigo 9º da Instrução CVM nº 583/2016 e eventuais outras normas aplicáveis.

9.15. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo, que será averbado na Instituição Custodiante da CCI, bem como aos demais Documentos da Operação, conforme aplicável.

9.16. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário deverá permanecer no exercício de suas funções até que outra instituição aprovada em Assembleia Geral assuma efetivamente as funções do Agente Fiduciário, conforme definido no presente Termo de Securitização.

9.17. Em caso de renúncia, o Agente Fiduciário se obriga a restituir, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, após a efetivação da substituição, a parcela da remuneração correspondente ao período entre a data da efetivação da renúncia e do próximo pagamento, cujo valor será calculado *pro rata temporis* com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias.

CLÁUSULA X – DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CRI

10.1. Os titulares de CRI Sênior ou de Subordinado poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos detentores de CRI Sênior ou de Subordinado.

10.1.1. As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse comum dos titulares dos CRI Sênior, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI Sênior, somente serão convocadas pelos titulares dos CRI Seniores e as matérias discutidas nessas assembleias somente serão deliberadas pelos titulares dos CRI Sênior, de acordo com os quóruns e demais disposições previstas nesta cláusula décima, sendo que as deliberações tomadas pelos titulares dos CRI Sênior nas referidas assembleias obrigarão a todos os titulares dos CRI Sênior, em caráter irrevogável e irrevogável, para todos os fins e efeitos de direito.

10.1.2. As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos titulares dos CRI Sênior ou de CRI Subordinado da respectiva série, conforme os quóruns e demais disposições desta cláusula décima. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da assembleia geral dos titulares de CRI Sênior ou de Subordinado, prevalece o disposto no item 10.1.1, acima.

10.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pelo Agente Fiduciário e/ou por titulares de CRI Sênior ou Subordinado que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI Sênior ou Subordinado.

10.3. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

10.4. A Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, nos jornais de publicação legal da Emissora e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos CRI Sênior ou de CRI Subordinado que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI relativamente à cada série e, em segunda convocação, com qualquer número.

10.5. Cada CRI Sênior ou Subordinado conferirá a seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de cada série, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares de CRI Sênior e Subordinado ou não, observadas as disposições da Lei das Sociedades por Ações.

10.6. Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere este Termo, "CRI em Circulação" terá o significado que lhe foi atribuído na Cláusula 1.1 acima. Para efeitos de *quórum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

10.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais, exceto quando a convocação for realizada pela Emissora, caso em que sua presença será obrigatória.

10.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à Assembleia Geral e prestar aos titulares de CRI as informações que lhe forem solicitadas.

10.9. A presidência da Assembleia Geral caberá ao titular de CRI Sênior ou Subordinado eleito pelos demais ou ao representante da Emissora ou do agente fiduciário presentes à Assembleia Geral de cada série.

10.10. Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações serão tomadas por titulares de CRI Sênior ou Subordinado representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI com relação a cada série.

10.11. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros do CRI Sênior ou do CRI Subordinado; (ii) à alteração da remuneração dos CRI Sênior ou do CRI Subordinado, inclusive a sua majoração; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI Sênior ou do CRI Subordinado, (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos quoruns de deliberação dos titulares dos CRI Sênior ou do CRI Subordinado em assembleia geral, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI Sênior ou do CRI Subordinado que representem 2/3 (dois terços) dos CRI com relação a cada série.

10.12. As deliberações acerca da declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 4.1.19 acima, serão tomadas exclusivamente por titulares dos CRI Sênior que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI Sênior.

10.13. A deliberação acerca da possibilidade de aquisição dos CRI por investidores não qualificados a que se refere a Cláusula 4.1.21 acima será tomada por titulares de CRI Sênior que representem a maioria simples dos CRI Sênior em Circulação, observados os procedimentos estabelecidos no artigo 16 da Instrução CVM nº 414.

10.14. Os titulares de CRI Sênior poderão optar, por deliberação de titulares de CRI Sênior que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI Sênior em circulação, por não exigir a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, na hipótese do item 13.2 do Contrato de Cessão.

10.15. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

10.16. Em qualquer hipótese em que as Cedentes e/ou os Fiadores estiverem inadimplentes com qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária estabelecida nos termos dos Documentos da Operação, ficarão automaticamente suspensos os direitos dos titulares dos CRI Subordinados, em especial com relação à participação e deliberação de assuntos relativos à Emissão de CRI Subordinado.

CLÁUSULA XI – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Sem prejuízo das hipóteses previstas na Cláusula 4.1.19 acima, em caso de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 30 (trinta) dias, a Assembleia Geral para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão por instituição administradora.

11.2. A remuneração da instituição administradora, que vier a ser aprovada pelos titulares dos CRI Sênior para continuidade da administração do Patrimônio Separado será fixada pela Assembleia Geral a que se refere a Cláusula 11.1 acima.

11.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI), na qualidade de representante dos titulares de CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI), conforme deliberação dos titulares de CRI: (a) a administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos, (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos, e (d) transferir os

créditos oriundos dos Créditos Imobiliários eventualmente não realizados aos titulares dos CRI, na proporção de CRI detidos.

11.3.1. Em caso de liquidação antecipada do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários serão divididos proporcionalmente entre os titulares dos CRI observadas as regras da Ordem de Pagamentos, até que seja pago o saldo total dos CRI Sênior que cada um dos investidores detenha na data da liquidação antecipada. Os CRI Subordinados somente serão amortizados após a liquidação total dos CRI Sênior. Eventual saldo existente no patrimônio Separado, após pagamento das despesas de manutenção dos CRI, se for o caso, que incluem pagamento ao Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, custódia das CCI na B3, gestão dos CRI, obrigações fiscais, e todas as demais despesas da Emissão, na forma do artigo 11, inciso III, da Lei 9514/1997, será devolvido às Cedentes.

CLÁUSULA XII – DAS DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado as despesas decorrentes da emissão do CRI, incluindo, mas não se limitando a:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário ou da instituição administradora, conforme o caso, que vier a assumir a sua administração;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;

(iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares de CRI para a cobertura do risco de sucumbência; e

(iv) despesas previstas na clausula XVI deste Termo, conforme o caso.

12.1.1. As Despesas da Emissão, que incluem mas não se limitam a, estruturação, emissão e distribuição dos CRI, custos de registro perante a B3, emissão, custódia e registro das CCI, horários da Instituição Custodiante e do Agente Fiduciário, honorários de assessoria legal, remuneração do coordenador líder, agência de classificação de risco de crédito, despesas com emissão e registro dos Documentos da Operação, bem como emolumentos de registros cartorários e perante Juntas Comerciais, bem como as despesas ordinárias da Operação, serão arcadas exclusivamente pelas Cedentes, sendo o pagamento realizado em uma única parcela ou não, podendo ser realizado o pagamento pela Emissora, com a retenção de parte do Valor da Cessão ou ainda de quaisquer valores devidos às Cedentes que estejam ou não depositados na Conta do Regime Fiduciário.

12.2. Os tributos diretos e indiretos de responsabilidade dos titulares dos CRI estão descritos no Anexo I a este Termo.

12.3. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

CLÁUSULA XIII – DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO

13.1. O Termo será entregue para a Instituição Custodiante das CCI, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que o regime fiduciário seja registrado na Instituição Custodiante.

CLÁUSULA XIV – DAS COMUNICAÇÕES

14.1. 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.
Av. Rio Branco, 181/710, Centro, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20040-007.
At.: Haroldo Monteiro
Telefone: (21) 24600200
Fax: (21) 24600219
Correio eletrônico: haroldo.monteiro@reit.com.br

Para o Agente Fiduciário:
Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ, CEP 22640-102
At.: Nathalia Machado Loureiro / Marco Aurélio Ferreira / Marcelle Santoro
Telefone: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
Correio eletrônico: operacional@pentagonotrustee.com.br

14.2. 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 do destinatário responsável por telefone. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

CLÁUSULA XV - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO

15.1. Conforme estabelecido na cláusula 13.1 do Contrato de Cessão, após o período de 2 (dois) anos da data de emissão do CRI Sênior e Subordinado, as Cedentes poderão efetuar a Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários, mediante comunicação prévia à Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do evento, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários, a ser informado pela Emissora às Cedentes, acrescido do Prêmio de Recompra.

15.1.1. Nessa hipótese, a Emissora deverá promover o resgate antecipado total dos CRI Sênior da presente Emissão pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários acrescido do Prêmio de Recompra.

15.1.2. Os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência da Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários deverão ser creditados na Conta do Regime Fiduciário e aplicados única e exclusivamente ao pagamento do resgate antecipado dos CRI, no próximo vencimento conforme o previsto no Anexo II a este Termo de Securitização. A B3 deverá ser comunicada com 3 (três) dias uteis de antecedência com relação à data do resgate.

15.2. Os CRI Sênior e Subordinado serão amortizados extraordinariamente ou resgatados, sem a incidência do Prêmio de Recompra, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários pelos Devedores, total ou parcialmente, observadas as disposições da Cláusula 15.3 abaixo. Os CRI Sênior serão amortizados extraordinariamente ou resgatados, sem a incidência do Prêmio de Recompra, na hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários e na hipótese de pagamento, pelas Cedentes, da Multa Indenizatória definida no item 14.2 do Contrato de Cessão, ou ainda, com a incidência do Prêmio de Recompra, na hipótese de Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários.

15.2.1. Em caso de Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Sênior, o valor a ser pago aos titulares dos CRI Sênior será o Valor de Amortização Antecipada, limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado.

15.2.2. Os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários serão creditados na Conta do Regime Fiduciário e aplicados única e exclusivamente ao pagamento do resgate dos CRI Sênior, proporcionalmente, no próximo vencimento dos CRI Sênior.

15.3. No caso de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários pelos Devedores, total ou parcialmente ("Pré-pagamentos"), a Emissora receberá os referidos valores e então deverá adotar as providências conforme dispostas nos subitens abaixo.

15.3.1. Os Pré-pagamentos recebidos dos Devedores que representem parcelas, em qualquer quantidade, vincendas nos próximos 12 (doze) meses, devidas por Devedor individualmente considerado serão mantidos na Conta do Regime Fiduciário e serão utilizados para amortização ordinária dos CRI Sênior e Subordinado, conforme datas e valores originalmente estabelecidos nos CRI Sênior e Subordinado.

15.3.2. No caso dos Pré-pagamentos qualquer quantidade de parcelas, vincendas após 12 (doze) meses, devidas por Devedor individualmente considerado, a Emissora deverá apurar o saldo de tais Pré-pagamentos e, assim que o somatório desses valores atingir no mínimo 10% (dez por cento) do valor pago aos CRI no mês anterior ao da verificação, deverá usar tais recursos para realizar uma Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Sênior e Subordinado do mês imediatamente subsequente, proporcionalmente ao saldo apurado.

15.3.3. Nesse caso, até o valor dos Pré-pagamentos atingir o saldo de 10% (dez por cento) do valor pago aos CRI Sênior e Subordinado no mês anterior ao da verificação, os Créditos Imobiliários antecipados serão mantidos na Conta do Regime Fiduciário, na forma do item 15.3.1, acima.

15.3.4. Em qualquer das hipóteses de Pré-pagamento, os valores objeto do Pré-pagamento deverão ser identificados e destacados dos demais Créditos Imobiliários e/ou Créditos Fiduciários para fins das apurações acima previstas, sendo certo que não se confundirão com quaisquer dos valores retidos e/ou depositados na Conta do Regime Fiduciário que estiverem ali depositados em razão das demais disposições previstas nos Documentos da Operação.

15.3.5. As Cedentes se obrigaram a complementar eventual diferença a menor que impacte a remuneração dos CRI Sênior e Subordinado em razão do abatimento de encargos financeiros concedido aos Devedores nos casos de Pré-pagamento.

15.4. A Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Sênior ou Subordinado será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI Sênior ou Subordinado, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento, sempre limitado a 98% (noventa e oito por cento) do saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, observada a Ordem de Pagamentos.

15.5. Não obstante o disposto supra, a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI Sênior ou dos CRI Subordinado nos termos desta Cláusula 15 (incluindo o pagamento do Valor de Amortização Antecipada) deverá ocorrer na próxima data de vencimento dos CRI, conforme Anexo III a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA XVI - DA REESTRUTURAÇÃO E INADIMPLEMENTO DOS CRI

16.1. Em caso de reestruturação das características dos CRI, após a Emissão, resultante ou não de inadimplemento, será devido, pelas Cedentes em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, à Emissora (i) pela atuação da Emissora na execução das garantias e/ou participação em assembleias gerais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas; e (ii) toda e qualquer medida em defesa do patrimônio separado e da defesa dos interesses dos Titulares de CRI - a remuneração mensal e fixa adicional de R$ 12.500,00 (doze mil e

quinhentos reais), enquanto estiver a Emissora atuando nestas atividades. Esse valor deverá ser corrigido a partir da data de emissão dos CRI, pelo IGP-M, ou na falta deste, ou impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Também deverão arcar com todos os custos decorrentes da formalização da constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora, acrescido das despesas e custos devidos ao assessor legal.

16.2. Entende-se por reestruturação a alteração das condições relacionadas (i) as garantias; (ii) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, Data de Vencimento, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* financeiros; e (iii) ao vencimento ou resgate antecipado dos CRI.

16.3. O pagamento das remunerações previstas neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados pela Emissora para assessoria jurídica, de auditoria, avaliação ou outros serviços que sejam estritamente necessários para o cumprimento do aqui disposto, incluindo qualquer serviço relacionado à segurança, manutenção e proteção das garantias da Operação, e serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (*gross up*).

CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO

17.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Anexo II do presente Termo.

CLÁUSULA XVIII - DAS DECLARAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO DE CRI

18.1. As declarações relacionadas à presente Emissão a serem assinadas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pelo Coordenador Líder e pela Instituição Custodiante constam como modelos no Anexo V do presente Termo.

CLÁUSULA XIX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Emissão. 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.

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

19.3. Observadas as exceções previstas nos Documentos da Operação, as alterações do presente Termo, no que se aplicar, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas cumulativamente: (i) pelos titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, e; (ii) pela Emissora.

19.3.1. Alterações e Correções de Menor Relevância: Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral dos titulares de CRI para deliberar sobre (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação, incluindo este Termo de Securitização, em razão de exigências formuladas pela CVM ou pela B3; (iii) aditamentos a este Termo de Securitização e a qualquer outro Documento da Operação, necessário para formalizar a substituição de créditos imobiliários nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização; e ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que as alterações ou correções referidas não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI.

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

19.5. Sem prejuízo de seu dever de diligência, 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.

19.6. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais documentos da operação.

19.6.1. No caso dos documentos que o Agente Fiduciário receber no decorrer da operação, a análise será feita exatamente conforme disposto na operação, sendo que, sem prejuízo do dever de diligência, jamais serão avaliadas as informações que originaram tais documentos, de modo que outros documentos, conforme o caso, não serão analisados, cabendo ao Agente Fiduciário apenas acusar o recebimento destes.

19.7. Exceto em relação àqueles atos autorizados nos termos da lei, da regulamentação aplicável ou nos Documentos da Operação, os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

19.8. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583/16, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou dos Documentos da Operação.

CLÁUSULA XX – DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

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

20.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias de igual teor e forma, subscritas por duas testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro/RJ, 21 de fevereiro de 2018.

(assinaturas nas páginas seguintes)

(Página de assinatura do Termo De Securitização De Créditos Imobiliários, formalizado em 21 de fevereiro de 2018, entre a REIT Securitizadora De Recebíveis Imobiliários S.A. e Pentagono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Bruno Patrício Braga do Rio
Cargo: Diretor Presidente

Nome: Rodrigo Luiz da Costa Pessanha
Cargo: Diretor de Relacionamento com Investidores

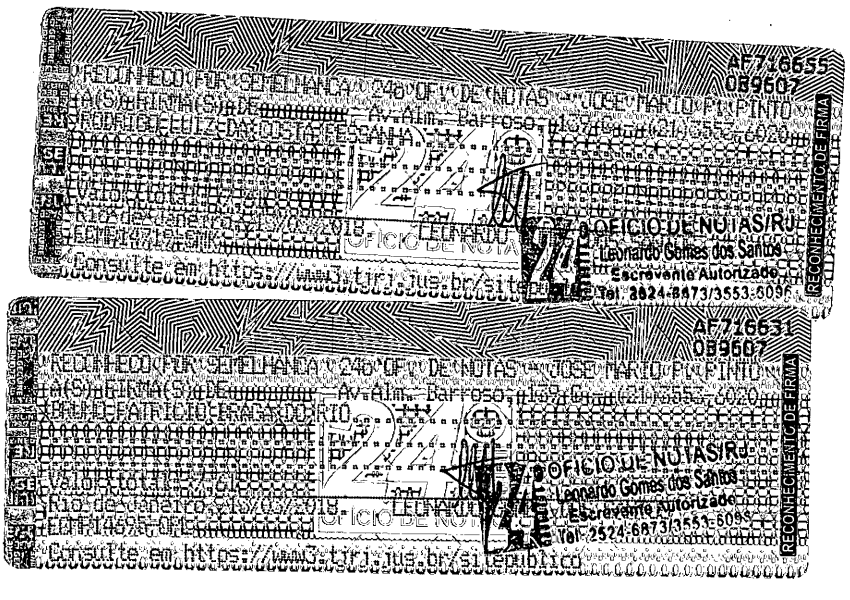
PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS

Nome: Camila de Souza
Cargo: Procuradora

TESTEMUNHAS

1._____
Nome:
CPF/MF

2._____
Nome:
CPF/MF



ANEXO I

ao Termo de Securitização de Créditos da 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.

Tratamento fiscal

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

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"). Os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3°, inciso II, da Lei nº 11.033/04, independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a Investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os Investidores Profissionais como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

O IRRF pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior:

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à

composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1° da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n° 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

(ii) IOF:

IOF/Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN n° 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto n° 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

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

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social-COFINS

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

A partir de 1° de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto n° 8.426, de 1° de abril de 2015).

ANEXO II

ao Termo de Securitização de Créditos da 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.

Fatores de Risco

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico: O Governo Federal brasileiro frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudanças das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. Isto poderá comprometer o valor dos CRI e fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, dos quais a Emissora depende para honrar as obrigações assumidas sob os CRI, podendo ocasionar comprometer o retorno para os investidores dos CRI. A situação financeira dos Devedores também poderá ser prejudicada de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

(a) taxas de juros;

(b) inflação;

(c) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;

(d) política monetária;

(e) política fiscal; e

(f) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional: O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente

das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Assim, crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro, ocasionando, eventualmente, falta de liquidez para os CRI.

Riscos Relativos a Alterações na Legislação Tributária Aplicável aos CRI: Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando as isenções hoje vigentes, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderá afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado por seus Titulares dos CRI.

Riscos Relativos à Liquidação do Patrimônio Separado: Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir transitoriamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado e pela nova securitizadora que assumirá sua administração ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações perante os Titulares dos CRI.

Riscos Relativos às Cedentes e aos Fiadores: Os Titulares dos CRI correm, em função da solidariedade, o risco de crédito das Cedentes e dos Fiadores, que poderá afetar os pagamentos feitos dentro da curva de amortização dos CRI. Este risco consiste na possibilidade de as Cedentes ou os Fiadores deixarem de arcar com as obrigações de solidariedade, conforme consta do Contrato de Cessão. Uma vez que a Emissão de CRI é feita sob Regime Fiduciário, apartando os recursos dos Créditos Imobiliários do patrimônio da Emissora, a fonte de recursos da Emissora para honrar as obrigações dos CRI consubstancia-se nos Créditos Imobiliários, os quais poderão não ser suficientes. Neste caso, aplicar-se-á a coobrigação ou a Fiança e, se as Cedentes ou os Fiadores não tiverem patrimônio suficiente para honrar a coobrigação, não haverá recursos para pagar os CRI. A falta de patrimônio das Cedentes ou dos Fiadores no momento em que forem chamados para honrar a Coobrigação ou a Fiança pode acontecer por falta de liquidez voluntária ou involuntária por parte das Cedentes ou dos Fiadores, seja por vontade de seus administradores, controladores e/ou credores. Não há obrigação real e/ou

pessoal por parte das Cedentes ou dos Fiadores e/ou de seus controladores de manutenção de níveis mínimos de liquidez, de capitalização, de patrimônio. A Emissora e o Coordenador não realizaram nenhuma análise de crédito das Cedentes ou dos Fiadores. Saliente-se que as Cedentes e os Fiadores, nos termos da legislação aplicável não publicam suas demonstrações financeiras, razão pela qual não há como se analisar os índices de liquidez e endividamento das mesmas.

Riscos Relativos à performance das Cedentes: Os Loteamentos ainda não foram entregues pelas Cedentes aos Devedores e estão pendentes os Termos de Vistoria de Obra a serem emitidos pelas Prefeituras locais, documento este que formaliza a conclusão das obrigações do loteador. Caso as Cedentes descumpram qualquer das obrigações relativas à construção dos Loteamentos, assumidas perante as Prefeitura locais, os Loteamentos poderão atrasar para serem regularizados e entregues aos Devedores. Tal fato poderá impactar os Créditos Imobiliários uma vez que os Devedores de Lotes que não forem entregues no prazo poderão, ainda que de forma ilegítima, suspender os pagamentos das parcelas que constituem os Créditos Imobiliários. Este risco é majorado no caso específico do Loteamento 2, posto que a Prefeitura local aprovou o projeto de loteamento, porém não houve a obtenção do alvará de obras desse projeto.

Riscos Relativos à Oferta dos CRI: Atualmente, o mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da curva de amortização dos CRI. Ademais, por se tratar a presente emissão de CRI de uma Oferta realizada com esforços restritos, a negociação dos CRI apenas poderá ser realizada após 90 (noventa) dias de sua aquisição pelo respectivo Investidor.

Risco de Desapropriação dos Imóveis: Os imóveis poderão ser desapropriados, total ou parcialmente pelo poder público, para fins de utilidade pública. Apesar do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis tratar do direito da Emissora recepcionar a indenização devida

pelo Poder Expropriante, estas hipóteses poderão afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI, bem como os Créditos Fiduciários.

Risco de Crédito dos Devedores: Os titulares dos CRI correm, em função da indústria do loteamento e do regime fiduciário ora instituído, o risco de crédito dos Devedores que poderá afetar os pagamentos dos CRI, consubstanciado nas possibilidades de os Devedores deixarem de arcar com as obrigações assumidas nos respectivos Compromissos de Compra e Venda. Uma vez que a emissão é feita sob Regime Fiduciário, apartando os recursos dos Créditos Imobiliários do patrimônio da Emissora, a fonte de recursos da Emissora para honrar as obrigações dos Certificados serão os Créditos Imobiliários, os quais poderão não ser suficientes.

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

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

Risco de Estrutura: A presente Emissão tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados e que tem por diretrizes a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais

brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI poderão ser integralizados pelo investidor com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada pelo investidor ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo, hipótese em que o valor a ser recebido pelo investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Risco em Função da Dispensa de Registro: A Oferta, distribuída nos termos da Instrução CVM 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Credores Privilegiados: A Medida Provisória n. 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, estabelece, em seu art. 76, que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Acrescenta o parágrafo único daquele artigo que "(desta forma) permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação". Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos deles decorrentes, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo-se em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária

de sociedades pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Riscos relacionados a Emissora: A Emissora possui registro de companhia aberta e sua atuação como securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto a CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a companhia não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões.

Risco relacionado a originação de novos negócios e a redução na demanda por CRI: A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como de demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda de investidores pela aquisição de CRI. Alterações na legislação tributária, por exemplo, que resulte na redução de incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda pela aquisição dos CRI. Caso a companhia não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida a companhia poderá ser afetada.

Risco da não realização da carteira de ativos: A Emissora é uma companhia emissora de títulos representativos de créditos imobiliários, tendo por objeto a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão de CRI, cujos patrimônios são administrados separadamente. O Patrimônio Separado tem como principal fonte de recursos o Crédito Imobiliário. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente em relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia geral, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das

obrigações da Emissora perante os Titulares de CRI, considerando ainda que a Emissão não conta com garantia flutuante da Emissora.

Risco da Capacidade da Emissora honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depender exclusivamente do pagamento pelos Devedores e Cedentes: Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam a totalidade dos Créditos Imobiliários, cedidos à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão. O recebimento integral e tempestivo dos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o presente Termo, depende do cumprimento integral, pelas Cedentes, de suas obrigações assumidas nos Documentos da Operação, bem como dos Devedores dos Créditos Imobiliários, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento da remuneração e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo esperado. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial do crédito imobiliário e/ou execução das garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos investidores dos CRI.

Risco de não Constituição de Garantias: As garantias dos CRI ainda não se encontram constituídas até a data de assinatura deste Termo, tendo-se em vista que os seus respectivos instrumentos ainda não foram registrados, arquivados ou averbados, conforme o caso, perante as entidades competentes, razão pela qual existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição de uma ou mais dessas garantias, principalmente em decorrência da burocracia e exigências cartoriais;

Risco de Insuficiência da Garantia Real Imobiliária: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Lotes objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis, de forma positiva ou negativa, durante todo o prazo da Emissão. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva

depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários;

Risco em Função das Onerações Precedentes: existem gravames e onerações que incidem sobre os Créditos Imobiliários e sobre as quotas das Cedentes, dadas em garantia por meio da Alienação Fiduciária de Quotas, as quais não foram, até a data de assinatura deste Termo, quitadas. Na hipótese de atraso no pagamento dos saldos devidos aos Credores Precedentes, poderá haver impacto e/ou impossibilidade de constituição das garantias dos CRI, bem como afetar a plena disponibilidade das Cedentes em ceder tais Créditos Imobiliários à Emissora.

Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

ANEXO III

ao Termo de Securitização de Créditos da 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.

FLUXO DE AMORTIZAÇÃO

CRI SENIOR

NÚM	Data	AMORTIZAÇÃO	JUROS	PRESTAÇÃO	SALDO DEVEDOR	% Amortização
Emissão	21/02/2018				4.561.084,38	
1	21/03/2018	6.669,78	36.370,73	43.040,50	4.554.414,61	0,1462%
2	21/04/2018	6.939,43	36.317,54	43.256,97	4.547.475,18	0,1523%
3	21/05/2018	7.028,36	36.262,21	43.290,57	4.540.446,82	0,1545%
4	21/06/2018	7.084,41	36.206,16	43.290,57	4.533.362,41	0,1560%
5	21/07/2018	8.193,78	36.149,67	44.343,45	4.525.168,63	0,1807%
6	21/08/2018	8.259,12	36.084,33	44.343,45	4.516.909,51	0,1825%
7	21/09/2018	11.614,05	36.018,47	47.632,52	4.505.295,45	0,2571%
8	21/10/2018	12.138,24	35.925,86	48.064,10	4.493.157,21	0,2694%
9	21/11/2018	12.677,81	35.829,07	48.506,87	4.480.479,41	0,2821%
10	21/12/2018	12.778,90	35.727,97	48.506,87	4.467.700,51	0,2852%
11	21/01/2019	12.918,51	35.626,07	48.544,58	4.454.781,99	0,2891%
12	21/02/2019	13.328,59	35.523,06	48.851,65	4.441.453,40	0,2991%
13	21/03/2019	13.512,01	35.416,77	48.928,78	4.427.941,39	0,3042%
14	21/04/2019	13.862,20	35.309,03	49.171,22	4.414.079,19	0,3130%
15	21/05/2019	14.010,37	35.198,49	49.208,86	4.400.068,82	0,3174%
16	21/06/2019	14.157,73	35.086,77	49.244,50	4.385.911,09	0,3217%
17	21/07/2019	15.449,85	34.973,87	50.423,72	4.370.461,24	0,3522%
18	21/08/2019	15.573,05	34.850,67	50.423,73	4.354.888,19	0,3563%
19	21/09/2019	19.411,31	34.726,49	54.137,80	4.335.476,87	0,4457%
20	21/10/2019	20.049,47	34.571,70	54.621,17	4.315.427,40	0,4624%
21	21/11/2019	20.705,25	34.411,82	55.117,08	4.294.722,15	0,4797%
22	21/12/2019	20.870,36	34.246,72	55.117,08	4.273.851,79	0,4859%
23	21/01/2020	21.079,02	34.080,29	55.159,31	4.252.772,78	0,4932%
24	21/02/2020	21.564,33	33.912,21	55.476,54	4.231.208,44	0,5070%
25	21/03/2020	21.849,36	33.740,25	55.589,61	4.209.359,08	0,5163%
26	21/04/2020	22.295,13	33.566,02	55.861,15	4.187.063,95	0,5296%
27	21/05/2020	22.515,06	33.388,24	55.903,30	4.164.548,89	0,5377%
28	21/06/2020	22.734,52	33.208,70	55.943,21	4.141.814,37	0,5459%
29	21/07/2020	24.236,54	33.027,41	57.263,95	4.117.577,83	0,5851%
30	21/08/2020	24.429,81	32.834,14	57.263,95	4.093.148,02	0,5933%
31	21/09/2020	28.784,38	32.639,34	61.423,72	4.064.363,64	0,7032%
32	21/10/2020	29.555,28	32.409,81	61.965,09	4.034.808,35	0,7271%
33	21/11/2020	30.346,38	32.174,13	62.520,50	4.004.461,98	0,7521%
34	21/12/2020	30.588,36	31.932,14	62.520,51	3.973.873,61	0,7638%
35	21/01/2021	30.879,58	31.688,23	62.567,81	3.942.994,03	0,7770%
36	21/02/2021	31.481,12	31.441,99	62.923,11	3.911.512,91	0,7984%

37	21/03/2021	31.858,80	31.190,95	63.049,75	3.879.654,12	0,8144%
38	21/04/2021	32.416,96	30.936,91	63.353,87	3.847.237,16	0,8355%
39	21/05/2021	32.722,66	30.678,41	63.401,07	3.814.514,49	0,8505%
40	21/06/2021	33.028,31	30.417,47	63.445,78	3.781.486,19	0,8658%
41	21/07/2021	34.770,90	30.154,10	64.925,01	3.746.715,28	0,9195%
42	21/08/2021	35.048,17	29.876,83	64.925,01	3.711.667,11	0,9354%
43	21/09/2021	39.986,59	29.597,35	69.583,95	3.671.680,52	1,0773%
44	21/10/2021	40.911,78	29.278,50	70.190,28	3.630.768,74	1,1142%
45	21/11/2021	41.860,09	28.952,26	70.812,35	3.588.908,65	1,1529%
46	21/12/2021	42.193,88	28.618,46	70.812,35	3.546.714,76	1,1756%
47	21/01/2022	42.583,33	28.282,00	70.865,33	3.504.131,44	1,2006%
48	21/02/2022	43.320,82	27.942,44	71.263,26	3.460.810,62	1,2362%
49	21/03/2022	43.808,11	27.596,99	71.405,10	3.417.002,51	1,2658%
50	21/04/2022	44.498,05	27.247,66	71.745,71	3.372.504,45	1,3022%
51	21/05/2022	44.905,76	26.892,82	71.798,58	3.327.598,69	1,3315%
52	21/06/2022	45.313,92	26.534,74	71.848,65	3.282.284,78	1,3617%
53	21/07/2022	47.331,99	26.173,40	73.505,39	3.234.952,79	1,4420%
54	21/08/2022	47.709,42	25.795,97	73.505,39	3.187.243,37	1,4748%
55	21/09/2022	53.307,88	25.415,53	78.723,40	3.133.935,50	1,6725%
56	21/10/2022	54.412,05	24.990,44	79.402,50	3.079.523,44	1,7362%
57	21/11/2022	55.542,66	24.556,55	80.099,21	3.023.980,79	1,8036%
58	21/12/2022	55.985,56	24.113,65	80.099,21	2.967.995,22	1,8513%
59	21/01/2023	56.491,34	23.667,21	80.158,55	2.911.503,89	1,9033%
60	21/02/2023	57.387,49	23.216,74	80.604,23	2.854.116,40	1,9710%
61	21/03/2023	57.578,19	22.759,12	80.337,31	2.796.538,21	2,0173%
62	21/04/2023	58.418,81	22.299,99	80.718,80	2.738.119,40	2,0889%
63	21/05/2023	58.943,86	21.834,15	80.778,01	2.679.175,54	2,1527%
64	21/06/2023	59.469,97	21.364,12	80.834,09	2.619.705,57	2,2197%
65	21/07/2023	61.748,64	20.889,90	82.638,54	2.557.956,93	2,3570%
66	21/08/2023	62.241,03	20.397,51	82.638,54	2.495.715,89	2,4332%
67	21/09/2023	68.581,53	19.901,19	88.482,72	2.427.134,37	2,7479%
68	21/10/2023	69.888,99	19.354,31	89.243,30	2.357.245,38	2,8794%
69	21/11/2023	71.226,61	18.797,01	90.023,62	2.286.018,76	3,0216%
70	21/12/2023	70.942,38	18.229,03	89.171,42	2.215.076,38	3,1033%
71	21/01/2024	71.574,55	17.663,33	89.237,88	2.143.501,83	3,2312%
72	21/02/2024	72.644,46	17.092,58	89.737,05	2.070.857,37	3,3890%
73	21/03/2024	73.401,66	16.513,31	89.914,97	1.997.455,71	3,5445%
74	21/04/2024	74.414,24	15.927,99	90.342,23	1.923.041,46	3,7254%
75	21/05/2024	75.073,95	15.334,60	90.408,56	1.847.967,51	3,9039%
76	21/06/2024	75.735,41	14.735,95	90.471,37	1.772.232,10	4,0983%
77	21/07/2024	78.258,05	14.132,03	92.390,08	1.693.974,05	4,4157%
78	21/08/2024	78.882,10	13.507,99	92.390,08	1.615.091,95	4,6566%
79	21/09/2024	86.056,59	12.878,97	98.935,56	1.529.035,36	5,3282%
80	21/10/2024	87.594,67	12.192,74	99.787,41	1.441.440,69	5,7287%
81	21/11/2024	89.167,12	11.494,25	100.661,37	1.352.273,57	6,1859%
82	21/12/2024	89.878,15	10.783,22	100.661,37	1.262.395,41	6,6464%
83	21/01/2025	90.669,29	10.066,52	100.735,81	1.171.726,12	7,1823%
84	21/02/2025	91.951,37	9.343,51	101.294,87	1.079.774,76	7,8475%
85	21/03/2025	92.883,87	8.610,28	101.494,15	986.890,89	8,6021%

86	21/04/2025	94.103,08	7.869,61	101.972,69	892.787,81	9,5353%
87	21/05/2025	94.927,75	7.119,22	102.046,97	797.860,06	10,6327%
88	21/06/2025	95.755,07	6.362,25	102.117,31	702.104,99	12,0014%
89	21/07/2025	78.828,51	5.598,68	84.427,19	623.276,48	11,2274%
90	21/08/2025	79.457,10	4.970,09	84.427,20	543.819,38	12,7482%
91	21/09/2025	87.421,64	4.336,49	91.758,13	456.397,74	16,0754%
92	21/10/2025	89.072,83	3.639,38	92.712,21	367.324,91	19,5164%
93	21/11/2025	90.544,05	2.929,10	93.473,15	276.780,86	24,6495%
94	21/12/2025	91.266,07	2.207,09	93.473,16	185.514,79	32,9741%
95	21/01/2026	92.077,20	1.479,32	93.556,52	93.437,59	49,6333%
96	21/02/2026	93.437,59	745,08	94.182,68	0,00	100,000%

FLUXO DE AMORTIZAÇÃO

CRI SUBORDINADO

NÚM	Data	AMORTIZAÇÃO	JUROS	PRESTAÇÃO	SALDO DEVEDOR	% Amortização
Emissão	21/02/2018				**1.084.687,85**	
1	21/03/2018	997,95	9.762,20	10.760,14	1.083.689,91	0,0920%
2	21/04/2018	1.061,04	9.753,22	10.814,26	1.082.628,86	0,0979%
3	21/05/2018	1.078,99	9.743,67	10.822,66	1.081.549,87	0,0996%
4	21/06/2018	1.088,70	9.733,96	10.822,66	1.080.461,16	0,1006%
5	21/07/2018	1.361,72	9.724,16	11.085,88	1.079.099,44	0,1260%
6	21/08/2018	1.373,98	9.711,90	11.085,88	1.077.725,46	0,1273%
7	21/09/2018	2.208,61	9.699,54	11.908,15	1.075.516,85	0,2049%
8	21/10/2018	2.336,38	9.679,66	12.016,04	1.073.180,47	0,2172%
9	21/11/2018	2.468,10	9.658,63	12.126,74	1.070.712,36	0,2299%
10	21/12/2018	2.490,32	9.636,42	12.126,74	1.068.222,04	0,2325%
11	21/01/2019	2.522,16	9.614,01	12.136,16	1.065.699,89	0,2361%
12	21/02/2019	2.621,62	9.591,31	12.212,93	1.063.078,26	0,2460%
13	21/03/2019	2.664,50	9.567,71	12.232,21	1.060.413,76	0,2506%
14	21/04/2019	2.749,09	9.543,73	12.292,82	1.057.664,67	0,2592%
15	21/05/2019	2.783,24	9.518,99	12.302,23	1.054.881,42	0,2631%
16	21/06/2019	2.817,20	9.493,94	12.311,14	1.052.064,22	0,2670%
17	21/07/2019	3.137,36	9.468,59	12.605,95	1.048.926,86	0,2982%
18	21/08/2019	3.165,60	9.440,35	12.605,95	1.045.761,26	0,3017%
19	21/09/2019	4.122,61	9.411,86	13.534,47	1.041.638,65	0,3942%
20	21/10/2019	4.280,55	9.374,76	13.655,31	1.037.358,09	0,4109%
21	21/11/2019	4.443,06	9.336,23	13.779,29	1.032.915,04	0,4283%
22	21/12/2019	4.483,04	9.296,24	13.779,29	1.028.431,99	0,4340%
23	21/01/2020	4.533,95	9.255,90	13.789,85	1.023.898,04	0,4408%
24	21/02/2020	4.654,06	9.215,09	13.869,15	1.019.243,98	0,4545%
25	21/03/2020	4.724,22	9.173,20	13.897,42	1.014.519,76	0,4635%
26	21/04/2020	4.834,62	9.130,68	13.965,30	1.009.685,14	0,4765%
27	21/05/2020	4.888,67	9.087,17	13.975,84	1.004.796,47	0,4841%
28	21/06/2020	4.942,65	9.043,18	13.985,82	999.853,83	0,4919%

29	21/07/2020	5.317,31	8.998,69	14.316,00	994.536,52	0,5318%
30	21/08/2020	5.365,17	8.950,84	14.316,00	989.171,35	0,5394%
31	21/09/2020	6.453,40	8.902,55	15.355,95	982.717,95	0,6524%
32	21/10/2020	6.646,82	8.844,47	15.491,29	976.071,13	0,6763%
33	21/11/2020	6.845,50	8.784,65	15.630,14	969.225,63	0,7013%
34	21/12/2020	6.907,11	8.723,04	15.630,14	962.318,53	0,7126%
35	21/01/2021	6.981,10	8.660,87	15.641,97	955.337,43	0,7254%
36	21/02/2021	7.132,75	8.598,04	15.730,79	948.204,68	0,7466%
37	21/03/2021	7.228,60	8.533,85	15.762,45	940.976,08	0,7623%
38	21/04/2021	7.369,69	8.468,79	15.838,48	933.606,39	0,7831%
39	21/05/2021	7.447,82	8.402,46	15.850,28	926.158,57	0,7977%
40	21/06/2021	7.526,03	8.335,43	15.861,46	918.632,54	0,8126%
41	21/07/2021	7.963,57	8.267,70	16.231,27	910.668,97	0,8668%
42	21/08/2021	8.035,24	8.196,03	16.231,27	902.633,73	0,8823%
43	21/09/2021	9.272,29	8.123,71	17.396,00	893.361,44	1,0272%
44	21/10/2021	9.507,33	8.040,26	17.547,59	883.854,11	1,0642%
45	21/11/2021	9.748,41	7.954,69	17.703,10	874.105,71	1,1029%
46	21/12/2021	9.836,14	7.866,96	17.703,10	864.269,56	1,1252%
47	21/01/2022	9.937,91	7.778,43	17.716,35	854.331,65	1,1498%
48	21/02/2022	10.126,84	7.688,99	17.815,83	844.204,81	1,1853%
49	21/03/2022	10.253,44	7.597,85	17.851,29	833.951,37	1,2145%
50	21/04/2022	10.430,87	7.505,57	17.936,44	823.520,50	1,2507%
51	21/05/2022	10.537,97	7.411,69	17.949,66	812.982,53	1,2796%
52	21/06/2022	10.645,33	7.316,85	17.962,18	802.337,20	1,3094%
53	21/07/2022	11.155,32	7.221,04	18.376,36	791.181,88	1,3903%
54	21/08/2022	11.255,72	7.120,64	18.376,36	779.926,16	1,4226%
55	21/09/2022	12.661,52	7.019,34	19.680,86	767.264,64	1,6234%
56	21/10/2022	12.945,25	6.905,39	19.850,64	754.319,39	1,6871%
57	21/11/2022	13.235,93	6.788,88	20.024,81	741.083,45	1,7546%
58	21/12/2022	13.355,06	6.669,76	20.024,81	727.728,40	1,8020%
59	21/01/2023	13.490,09	6.549,56	20.039,65	714.238,31	1,8537%
60	21/02/2023	13.722,92	6.428,15	20.151,07	700.515,39	1,9213%
61	21/03/2023	13.779,70	6.304,64	20.084,34	686.735,69	1,9670%
62	21/04/2023	13.999,08	6.180,63	20.179,71	672.736,61	2,0384%
63	21/05/2023	14.139,88	6.054,63	20.194,51	658.596,73	2,1018%
64	21/06/2023	14.281,16	5.927,38	20.208,53	644.315,57	2,1684%
65	21/07/2023	14.860,80	5.798,84	20.659,65	629.454,77	2,3064%
66	21/08/2023	14.994,55	5.665,10	20.659,65	614.460,22	2,3821%
67	21/09/2023	16.590,54	5.530,15	22.120,69	597.869,67	2,7000%
68	21/10/2023	16.930,00	5.380,83	22.310,84	580.939,67	2,8317%
69	21/11/2023	17.277,45	5.228,46	22.505,91	563.662,22	2,9740%
70	21/12/2023	17.219,90	5.072,96	22.292,86	546.442,32	3,0550%
71	21/01/2024	17.391,49	4.917,98	22.309,48	529.050,82	3,1826%
72	21/02/2024	17.672,81	4.761,46	22.434,27	511.378,01	3,3404%
73	21/03/2024	17.876,34	4.602,41	22.478,75	493.501,67	3,4957%
74	21/04/2024	18.144,05	4.441,52	22.585,57	475.357,62	3,6765%
75	21/05/2024	18.323,92	4.278,22	22.602,15	457.033,69	3,8547%
76	21/06/2024	18.504,54	4.113,31	22.617,85	438.529,15	4,0488%
77	21/07/2024	19.150,76	3.946,77	23.097,53	419.378,39	4,3670%

78	21/08/2024	19.323,12	3.774,41	23.097,53	400.055,27	4,6075%
79	21/09/2024	21.133,40	3.600,50	24.733,90	378.921,87	5,2826%
80	21/10/2024	21.536,56	3.410,30	24.946,86	357.385,31	5,6836%
81	21/11/2024	21.948,88	3.216,47	25.165,35	335.436,44	6,1415%
82	21/12/2024	22.146,42	3.018,93	25.165,35	313.290,02	6,6022%
83	21/01/2025	22.364,34	2.819,61	25.183,96	290.925,67	7,1385%
84	21/02/2025	22.705,39	2.618,33	25.323,72	268.220,28	7,8045%
85	21/03/2025	22.959,56	2.413,98	25.373,54	245.260,72	8,5599%
86	21/04/2025	23.285,83	2.207,35	25.493,18	221.974,90	9,4943%
87	21/05/2025	23.513,97	1.997,78	25.511,75	198.460,93	10,5930%
88	21/06/2025	23.743,18	1.786,15	25.529,33	174.717,75	11,9636%
89	21/07/2025	19.534,34	1.572,46	21.106,80	155.183,41	11,1805%
90	21/08/2025	19.710,15	1.396,65	21.106,80	135.473,26	12,7011%
91	21/09/2025	21.720,27	1.219,26	22.939,53	113.752,98	16,0328%
92	21/10/2025	22.154,28	1.023,78	23.178,05	91.598,71	19,4757%
93	21/11/2025	22.543,90	824,39	23.368,29	69.054,80	24,6115%
94	21/12/2025	22.746,80	621,49	23.368,29	46.308,01	32,9402%
95	21/01/2026	22.972,36	416,77	23.389,13	23.335,65	49,6077%
96	21/02/2026	23.335,65	210,02	23.545,67	0,00	100,000%

ANEXO IV

ao Termo de Securitização de Créditos da 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.

Modelo do Formulário de Substituição - Termo de Securitização de Créditos da 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.

Substituição n.º [_], datada de [_]

REIT SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "Emissora";

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada em conformidade com o disposto em seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "Agente Fiduciário";

I. Termos iniciados em maiúscula e neste instrumento não definidos deverão ter o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização de Créditos da 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. datado de 21.02.2018 ("Termo").

II. O presente Formulário de Substituição é celebrado entre as partes acima qualificadas com o objetivo de consolidar as informações sobre os Créditos Imobiliários, representados por CCI, vinculados aos CRI da Emissão de CRI, por meio da substituição de algumas das CCI anteriormente vinculadas por novas CCI.

CCIs Substituídas: [ ]

Código	**Data Cancelamento**	**Código**	**Data Cancelamento**
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]

CCIs vinculadas em Substituição: [ ]

Código	**Data Vinculação**	**Código**	**Data Vinculação**
[ ]	[ ]	[ ]	[ ]

Número consolidado de CCIs: [ ] **Valor da Emissão:** R$ [ ]

III. As Escrituras de Emissão de CCI cedidas em substituídas são custodiadas junto à Instituição Custodiante (conforme definida no Termo) e registradas na B3. As mesmas declarações e garantias outorgadas pela Emissora no Termo são aplicáveis às CCI ora vinculadas à Emissão.

IV. Permanecem inalteradas e integralmente em vigor e estendidas às CCI ora vinculadas as demais cláusulas do Termo.

V. As informações consolidadas sobre as CCI vinculadas à Emissão e a descrição dos Direitos Creditórios seguem abaixo:

[INSERIR DESCRIÇÃO DAS CCIs E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CONSOLIDADOS]

REIT SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

_____

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

_____	_____
Nome:	Nome:
CPF/MF:	CPF/MF:
RG:	RG:

ANEXO V

ao Termo de Securitização de Créditos da 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.

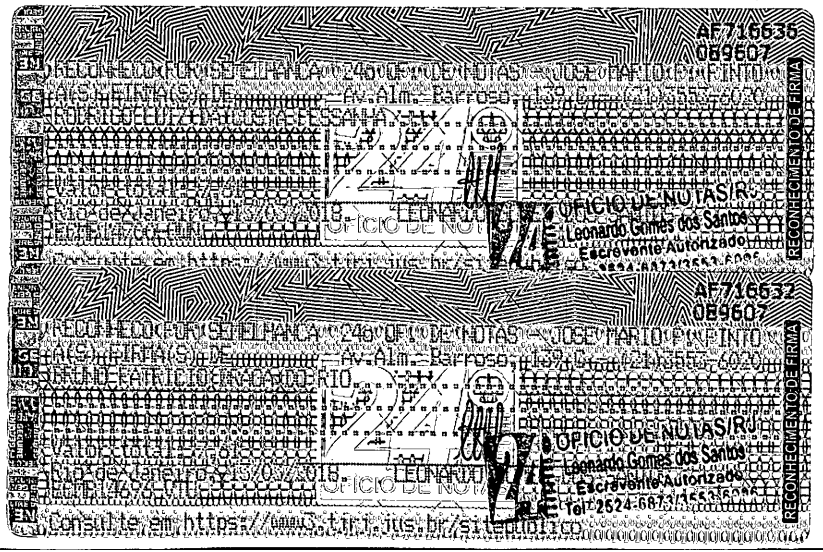
Declarações relativas à Emissão de CRI

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, para fins de atendimento ao previsto nos itens 4 e 15 do anexo III da Instrução 414 da Comissão de Valores Mobiliários, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de emissora de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. ("CRI"), declara, para todos os fins e efeitos que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, sem encontrar nenhuma situação de conflito de interesses, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários que regula os CRI e a Emissão.

Rio de Janeiro, 21 de fevereiro de 2018

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.



DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representado na forma de seu estatuto social, para fins de atendimento ao previsto no item 15 do anexo III da Instrução 414 da Comissão de Valores Mobiliários, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, bem como o previsto no artigo 5 da Instrução 583 da Comissão de Valores Mobiliários, na qualidade de agente fiduciário do Patrimônio Separado constituído em âmbito da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão da REIT Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, declara, para todos os fins e efeitos que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários que regula os Certificados de Recebíveis Imobiliários e a Emissão.

Rio de Janeiro, 21 de fevereiro de 2018

_____

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A., sociedade por ações, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.285.390/0001-40, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1355, 3º andar, CEP 01452-002, neste ato representada na forma de seu estatuto social, para fins de atendimento ao previsto no item 15 do anexo III da Instrução 414 da Comissão de Valores Mobiliários, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, na qualidade de instituição intermediária líder da distribuição pública com Esforços Restritos de Colocação dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão da REIT Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, declara, para todos os fins e efeitos que verificou a legalidade e ausência de vícios da Emissão, em todos os seus aspectos relevantes, além de ter agido, dentro de suas limitações, por ser instituição que atua exclusivamente na distribuição de valores imobiliários, com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários que regula os Certificados de Recebíveis Imobiliários e a Emissão.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2018

_____

SOCOPA SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Instituição Custodiante"), para fins de atendimento ao previsto no artigo 23, parágrafo 1º, da Lei 10.931, de 02 de agosto de 2004, na qualidade de instituição custodiante das Escrituras de Emissão de CCI relativas à emissão das CCI nº 01 a 363, declara, para todos os fins e efeitos que as CCI nº 01 a 60, nº 84 a 117, e nº 153 a 257 se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 11ª e 12ª Séries da 2ª Emissão da REIT Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81 ("Emissora" e "CRI", respectivamente), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização da Emissão, firmado entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme disposto no Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os Créditos Imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/1997. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que as Escrituras de Emissão, por meio das quais as CCI foram emitidas, encontram-se custodiadas nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

Rio de Janeiro, 21 de fevereiro de 2018

_____

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS