TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
8ª e 9ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO DA

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 13.349.677/0001-81

ÍNDICE

I - PARTES **3**

II - CLÁUSULAS **3**

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES 3

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 12

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO 13

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 16

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DA REMUNERAÇÃO E AMORTIZAÇÃO DOS CRI 17

CLÁUSULA SEXTA - RESGATE ANTECIPADO TOTAL 19

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA 20

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS 22

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 22

CLÁUSULA DEZ - AGENTE FIDUCIÁRIO 24

CLÁUSULA ONZE - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 30

CLÁUSULA DOZE - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES 32

CLÁUSULA TREZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO 34

CLÁUSULA QUATORZE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 36

CLÁUSULA QUINZE - PUBLICIDADE 40

CLÁUSULA DEZESSEIS - REGISTRO DO TERMO 40

CLÁUSULA DEZESSETE - NOTIFICAÇÕES 40

CLÁUSULA DEZOITO - DESDOBRAMENTO DOS CRI 41

CLÁUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES GERAIS 42

CLÁUSULA VINTE- RISCOS 43

CLÁUSULA VINTE UM - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 47

CLÁUSULA VINTE E DOIS - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO 48

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 8ª e 9ª Séries da 2ª Emissão da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A. ("Termo" ou "Termo de Securitização"), as partes:

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A., companhia aberta, 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 devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Emissora" ou "Securitizadora");

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., instituição financeira, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717 - 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, por seu representante legal abaixo subscrito ("Agente Fiduciário");

Firmam o presente Termo de Securitização para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª e 9ª Séries da 2ª Emissão da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

A Emissora e o Agente Fiduciário, adiante designados em conjunto como "Partes" e, individualmente como "Parte", firmam o presente Termo de Securitização, para formalizar a securitização dos Créditos Imobiliários e a correspondente emissão dos CRI pela Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução CVM nº 476/09, e demais disposições legais aplicáveis e as seguintes cláusulas e condições:

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

"Agência Classificadora de Risco":	Liberum Rating Serviços Financeiros Ltda., sociedade limitada com sede na Rua Tabapuã, 145, conjunto 29, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.222.571/0001-85, responsável pela análise e atribuição da nota de classificação de risco dos CRI;
"Agente Fiduciário":	A SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA., acima qualificada;
"Ajuste do Valor da Cessão":	O ajuste do Valor da Cessão que será realizado mensalmente, nos termos previstos no item 2.3 do Contrato de Cessão;
"Banco Autorizado" ou "Banco Liquidante":	Banco Itaú-Unibanco S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04;
"Cedente":	É a **SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Alberto de Cerqueira Lima, nº 657, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0001-05, por suas filiais localizadas na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo localizadas na (i) Avenida Cruzeiro do Sul, nº 1.800, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0029-06, (ii) Rua Mário de Andrade, nº 664, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0031-12, e (iii) Rua dos Jequitibás, s/nº, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0032-01;
"CCI":	Quando mencionadas em conjunto, as CCI Base e a CCI Complementar;
"CCI Base":	261 (duzentas e sessenta e uma) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas pela Cedente sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação;
"CCI Complementar":	01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitida pela Cedente sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação Complementar;
"Cessão de Créditos":	A cessão dos Créditos Imobiliários, da Cedente à Cessionária, pelo Valor da Cessão, nos termos previstos no Contrato de Cessão;
"Cessionária":	A Emissora;

"CETIP":	CETIP S.A. - Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil e pela CVM para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 11º andar, CEP 20031-170, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.358.105/0001-91;
"Condições Precedentes":	As condições para o pagamento do Valor da Cessão, conforme previstas no Contrato de Cessão;
"Consórcio Prima":	Consórcio constituído entre a Cedente e a Termini, nos termos do *Instrumento Particular de Constituição de Consórcio* celebrado entre a Cedente e a Termini em 20 de julho de 1989;
"Conta Vinculada":	Conta corrente nº 01050-9, mantida na Agência 2001 do Banco Autorizado, de titularidade da Emissora e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Créditos Imobiliários e Recebíveis serão recebidos;
"Contrato de Cessão":	O *Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*, celebrado em 23 de maio de 2016, entre a Cedente e a Cessionária;
"Contrato de Distribuição":	*O Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, com Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 8ª e 9ª Séries da 2ª Emissão da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.*, celebrado em 23 de maio de 2016, entre a Emissora, o Coordenador Líder e a Cedente, dentre outros, para distribuição dos CRI;
"Contratos de Locação":	Quando mencionados em conjunto, o Contrato de Locação Complementar e os Contratos de Locação Vigentes;
"Contrato de Locação Complementar":	O *Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais Com Condição Suspensiva e Outras Avenças*, celebrado em 23 de maio de 2016, entre a Cedente e a Locatária Complementar, tendo como objeto a locação das Lojas sob condição suspensiva;
"Contratos de Locação Vigentes":	Os 261 (duzentos e sessenta e um) Contratos de Locação celebrados entre a Cedente e os locatários das lojas dos Terminas Barra Funda e Tietê, conforme descritos no Anexo II à Escritura de Emissão de CCI;

"Coordenador Líder":	**SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**, sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1355, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.285.390/0001-40;
"Créditos Imobiliários":	Créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação Vigentes e do Contrato de Locação Complementar, este último sob condição suspensiva, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, encargos diversos, aluguel variável, multas e penalidades previstos nos Contratos de Locação Vigentes e no Contrato de Locação Complementar;
"CRI":	Em conjunto, os CRI Seniores e os CRI Subordinados da presente emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da formalização deste Termo de Securitização, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/1997;
"CRI Seniores":	São os CRI da 8ª Série da 2ª Emissão da Emissora. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados, sendo que as despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, previstas na Cláusula Décima Terceira deste Termo de Securitização, são pagas antes que os CRI Seniores, de acordo com a Cascata de Pagamentos, definida na Cláusula Nona deste Termo de Securitização. Dessa forma, os CRI Subordinados não poderão ser resgatados pela Emissora antes do resgate integral dos CRI Seniores;
"CRI Subordinados":	São os CRI da 9ª Série da 2ª Emissão da Emissora. Os CRI Subordinados recebem juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, somente após o pagamento dos CRI Seniores, de acordo com a Cascata de Pagamentos, definida no item 8.2 deste Termo. Por fim, as deliberações dos titulares dos CRI Subordinados, em assembleia geral, são tomadas em observância ao disposto no item 12.1 e seus subitens 12.1.3 e 12.1.4 deste Termo;
"Dia(s) Útil(eis)":	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional;

"Emissora" ou "Securitizadora"	A Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., acima qualificada;
"Escritura de Emissão de CCI":	O *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Sob a Forma Escritural*, celebrado em 23 de maio de 2016, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, pela qual as CCI Base e a CCI Complementar foram emitidas;
"Escriturador"	Itaú Corretora de Valores S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64;
"Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"	Os eventos previstos no item 11.1. deste Termo de Securitização;
"Eventos de Multa Indenizatória':	Os eventos previstos no item 3.3. do Contrato de Cessão;
"Eventos de Recompra Compulsória":	Os eventos previstos no item 3.1. do Contrato de Cessão;
"Fiadores":	**FMFS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 1.149, 8º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.688.917/0001-20; e **ANA MARIA LIMA DE FREITAS**, brasileira, separada judicialmente, psicóloga, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida George Saville Dodd, nº 245, portadora da Cédula de Identidade nº 3.650.807-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 043.895.208-14;
"Fiança":	É a fiança outorgada pelos Fiadores no Contrato de Cessão em garantia das Obrigações Garantidas;
"Fundo de Reserva":	O fundo no valor de R$ 1.022.609,07 (um milhão vinte e dois mil seiscentos e nove reais e sete centavos), que poderá ser utilizado pela Cessionária, a qualquer momento, para o pagamento dos CRI ou quaisquer obrigações pecuniárias inadimplidas, nos termos dos Documentos da Operação, e que será constituído na forma prevista no Contrato de Cessão;
"Garantias":	Quando mencionadas em conjunto, a Coobrigação, a Fiança, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Fundo de Reserva;

"Índices de Garantia":	Até que os CRI sejam integralmente pagos, as Partes deverão observar os seguintes índices de garantia: (i) os Créditos Imobiliários deverão representar, no mínimo, 100% (cem por cento) da PMT; (ii) os Recebíveis deverão representar, no mínimo, 40% (quarenta por cento) da PMT; e (iii) o valor dos Créditos Imobiliários somado aos Recebíveis deverão representar, pelo menos, 140% (Cento e quarenta por cento) da PMT, sendo certo que: (a) na hipótese de descumprimento do Índice de Garantia previsto no item "i" anterior, por 03 (três) meses consecutivos ou 06 (seis) meses alternados dentro de um período de 12 (doze) meses, a Cedente deverá realizar a Recompra Parcial Compulsória, nos termos do item 3.2. do Contrato de Cessão, e (b) na hipótese de descumprimento do Índice de Garantia previsto no item "ii" anterior, e/ou do Índice de Garantia previsto no item "iii" anterior, por 03 (três) meses consecutivos, a Cedente deverá, à critério da Emissora, no prazo máximo de 15 (quinze) dias contados da data de recebimento da notificação da Emissora neste sentido, ceder Novos Recebíveis, de acordo com a definição e as características constantes da Cessão Fiduciária de Recebíveis, ou, realizar a Recompra Parcial Facultativa;
"Instituição Custodiante":	A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., qualificada no preâmbulo acima;
"Instrução CVM nº 28/83":	Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 409/04":	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Instrução CVM nº 476/09":	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
"Investidores":	Os subscritores ou adquirentes dos CRI;
"Lei nº 10.931/04":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei nº 11.101/05"	Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;
"Lei nº 6.404/76":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei nº 9.514/97":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;

"Locatários":	Quando mencionados em conjunto, os Locatários dos Contratos de Locação Vigentes e a Locatária Complementar;
"Locatários Contratos de Locação Vigentes":	Os respectivos locatários das Lojas, conforme descritas no Anexo II à Escritura de Emissão de CCI;
"Locatária Complementar":	SOCICAM TERMINAIS RODOVIÁRIOS E REPRESENTAÇÕES LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº. 62.396.296/0001-69;
"Lojas":	São os módulos de uso comercial, módulos de bilheteria e todos e quaisquer espaços de área bruta locável dos Terminais;
"Multa Indenizatória":	A multa que deverá ser paga pela Cedente caso ocorra qualquer um dos Eventos de Multa Indenizatória, mediante o pagamento dos Valores de Multa Indenizatória, conforme item 3.3.1 do Contrato de Cessão;
"Obrigações Garantidas":	O pagamento integral e tempestivo dos créditos imobiliários (i) dos Valores de Recompra Compulsória e dos Valores de Multa Indenizatória; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à Emissão, às CCI e aos CRI, inclusive, mas não exclusivamente para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários e excussão da Garantia, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos, bem como todo e qualquer custo incorrido pela Securitizadora, pelo Agente Fiduciário e/ou pelos Titulares de CRI, inclusive no caso de utilização do Patrimônio Separado para arcar com tais custos;
"Reembolso Ajuste do Valor de Cessão":	O reembolso que deverá ser realizado pela Cedente à Emissora, nos termos do item 2.3.4 do Contrato de Cessão, em decorrência do Ajuste do Valor da Cessão;
"Patrimônio Separado":	O patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pela totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios, Garantias, incluindo a Conta Vinculada, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração ordinária e de obrigações fiscais;
"Prêmio":	Prêmio estipulado no Contrato de Cessão de Créditos na hipótese de Recompra Facultativa. Referido Prêmio foi estipulado em 2% (dois por

	cento) incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI;
"Recebíveis":	São os recebíveis oriundos da exploração comercial, sob responsabilidade da Cedente, de todos os serviços inerentes à operação do Terminal Intermunicipal de Jundiaí, nos termos do Contrato de Concessão para Uso, Exploração, Operação e Manutenção do Terminal Rodoviário de Jundiaí nº 131/2010; do Terminal Intermunicipal do Jabaquara, nos termos do Contrato de Arrendamento da Exploração Comercial do Terminal Municipal do Jabaquara; Terminal Rodoviário de Natal, nos termos do Contrato de Concessão para Uso de Bem Público nº 001/2008-PJ; Terminal Rodoviário Antônio Bezerra e Engenheiro João Tomé, nos termos do Contrato de Concessão Onerosa nº 34/99, junto ao Departamento Estadual de Trânsito do Ceará; Terminal Rodoviário de Petrolina e Terminal Rodoviário Antônio Farias, nos termos do Contrato de Concessão de Serviço Público para Operação, Manutenção e Administração dos Terminais Rodoviários do Estado de Pernambuco; que será formalizada por meio do "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia", que será celebrado entre a Cedente e a Cessionária, conforme as definições previstas naquele instrumento;
"Recompra Compulsória":	Obrigação da Cedente recomprar o saldo atualizado dos Créditos Imobiliários, mediante o pagamento dos Valores de Recompra Compulsória caso ocorram eventos de Recompra Compulsória;
"Recompra Facultativa":	Faculdade da Cedente de recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários dos Contratos de Locação Vigentes no estado em que se encontrarem, mediante o pagamento dos Valores de Recompra Facultativa;
"Regime Fiduciário":	O Regime Fiduciário, instituído sobre os Créditos Imobiliários, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes à Cessão dos Créditos, tais como multa indenizatória, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados no Contrato de Cessão

	e nos Contratos de Locação, a Garantia e a Conta Vinculada, nos termos do Art. 9º da Lei nº 9.514/97;
"Resgate Antecipado Total":	O resgate antecipado total dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização;
"Taxa DI":	Taxas médias diárias de juros dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP S.A. - Mercados organizados e Derivativos, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.cetip.com.br);
"Termini":	Termini S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 64.805.187/0001-83;
"Terminais":	Quando mencionados em conjunto, o Terminal Tietê e o Terminal Barra Funda;
"Terminal Barra Funda":	É o Terminal Rodoviário Barra Funda, cedido em comodato para o Consórcio Prima e cuja exploração comercial de todos os serviços inerentes à sua operação encontra-se sob responsabilidade da Cedente;
"Terminal Tietê":	É o Terminal Rodoviário Tietê, arrendado para o Consórcio Prima e cuja exploração comercial de todos os serviços inerentes à sua operação encontra-se sob responsabilidade da Cedente;
"Titulares de CRI"	São os detentores de CRI;
"Valor da Cessão":	O valor a ser pago à Cedente, pela Emissora, em razão da Cessão de Créditos;
"Valores de Multa Indenizatória":	Os valores que deverão ser pagos pela Cedente caso ocorra qualquer Evento de Multa Indenizatória, nos termos do item 3.3.1. do Contrato de Cessão;
"Valores de Recompra":	Os valores que deverão ser pagos pela Cedente caso ocorra qualquer Evento de Recompra Compulsória Automática, Recompra Facultativa, ou caso seja deliberado pelos Titulares do CRI a recompra dos Créditos Imobiliários em função da ocorrência de qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Não Automática.

"Valores de Recompra Facultativa":	Serão os Valores de Recompra acrescidos do Prêmio.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, emitidas pela Cedente nos termos da Escritura de Emissão de CCI, aos CRI da 8ª e 9ª Séries da 2ª Emissão, cujas características são descritas na cláusula terceira, abaixo.

2.2. Valor: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, de sua titularidade com valor de R$ 134.568.313,26 (cento e trinta e quatro milhões quinhentos e sessenta e oito mil trezentos e treze reais e vinte e seis centavos), na Data de Emissão.

2.2.1. As Partes, neste ato, concordam, de forma irrevogável e irretratável, que a Cedente poderá implementar nos Contratos de Locação Vigentes quaisquer alterações necessárias à administração dos Imóveis ou dos Contratos de Locação Vigentes, sem a necessidade de anuência prévia da Cessionária, desde que essas modificações não acarretem, em conjunto ou isoladamente, uma diminuição do valor arrecadado mensalmente com os aluguéis dos Contratos de Locação Vigentes e, em decorrência disso, não seja atendido o QMM, conforme definido no Contrato de Cessão. A Cedente deverá, no entanto, enviar notificações mensais à Cessionária, com as informações acerca dos Contratos de Locação Vigentes cujos valores tenham sofrido qualquer alteração.

2.2.2. Fica desde já estabelecido que o aditamento, ou cancelamento e a emissão de novas CCI, conforme previsto e desde que nos termos da cláusula 2.2.1 acima, independerão de autorização dos Titulares de CRI, podendo tais providências serem tomadas pela Cedente, sempre com a participação da Emissora, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, independente de autorização prévia dos titulares de CRI, tendo sido essa condição negociada no momento da estruturação da operação.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Contrato de Cessão, que constitui o Anexo I deste Termo de Securitização.

2.4. Arrecadação dos Créditos Imobiliários: A arrecadação dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pela Emissora e os recursos decorrentes dos pagamentos das Locatárias serão depositados na Conta Vinculada, sendo que a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados sob responsabilidade e coordenação da Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.

2.4.1. Independente da obrigação da Instituição Custodiante conforme disposto no § 4° do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, a Securitizadora manterá em seu poder uma via original da Escritura de Emissão de CCI, do Contrato de Cessão e cópias dos Contratos de Locação que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora deverá guardar toda a documentação que esteja na sua posse pelo prazo de 5 (cinco) anos, após o pagamento integral dos CRI.

2.4.1.1. Nos termos da Escritura de Emissão de CCI, a Cedente ficou obrigada a entregar os documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários (mencionados no item acima) às demais Partes, no local por esta indicado, no prazo de 10 (dez) Dias contados a partir do recebimento de notificação expressa neste sentido.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários possuem as seguintes características:

CRI Sêniores	CRI Subordinados
1. Emissão: 2ª;	1. Emissão:2ª;
2. Série: 8ª;	2. Série: 9ª;
3. Quantidade de CRI Seniores: 156 (cento e cinquenta e seis);	3. Quantidade de CRI Subordinados: 27 (vinte e sete);
4. Valor Global da Série: R$ 54.913.965,60 (cinquenta e quatro milhões novecentos e treze mil novecentos e sessenta e cinco reais e sessenta centavos), na Data de Emissão;	4. Valor Global da Série: R$ 9.690.699,60 (nove milhões seiscentos e noventa mil seiscentos e noventa e nove reais e sessenta centavos), na Data de Emissão;

5.Valor Nominal Unitário: R$ 352.012,60 (trezentos e cinquenta e dois mil doze reais e sessenta centavos), na Data de Emissão;	5. Valor Nominal Unitário: R$ 358.914,80 (trezentos e cinquenta e oito mil novecentos e quatorze reais e oitenta centavos), na Data de Emissão;
6. Prazo da Emissão: 96 (noventa e seis) meses;	6. Prazo da Emissão: 96 (noventa e seis) meses;
7. Atualização Monetária: IGP-M;	7. Atualização Monetária: IGP-M;
8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Seniores é de 11,0% (onze por cento) ao ano, base 360 dias;	8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Subordinados é de 11,0% (onze por cento) ao ano, base 360 dias;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Mensal;	9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Mensal;
10. Período de Carência: não há;	10. Período de Carência: não há;
11. Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: 15 de junho de 2016;	11. Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: 15 de junho de 2016;
12. Regime Fiduciário: Sim;	12. Regime Fiduciário: Sim;
13. Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: CETIP;	13. Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: CETIP;
14. Data de Emissão: 16 de maio de 2016;	14. Data de Emissão: 16 de maio de 2016;
15. Local de Emissão: Rio de Janeiro - RJ;	15. Local de Emissão: Rio de Janeiro - RJ;
16. Data de Vencimento Final: 15 de maio de 2024;	16. Data de Vencimento Final: 15 de maio de 2024;
17. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II do Termo de Securitização;	17. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II do Termo de Securitização;

18. Garantia flutuante: Não; e 19. Garantias: a Coobrigação, a Fiança, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Fundo de Reserva.	18. Garantia flutuante: Não; e 19. Garantias: a Coobrigação, a Fiança, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Fundo de Reserva.

3.2. Distribuição dos CRI: Os CRI serão distribuídos em regime de garantia firme com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09.

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

3.4. Oferta dos CRI: A oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. A Emissão deverá ser registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("Anbima"), nos termos do § 2.º do artigo 1.º do Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários ("Código Anbima"), atualmente em vigor, exclusivamente para fins de envio de informação para a base de dados da Anbima, após a expedição de diretrizes específicas nesse sentido pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da Anbima, por se tratar de Oferta realizada com esforços restritos de distribuição, até a comunicação de encerramento da oferta.

3.4.1. A oferta dos CRI é destinada apenas a investidores profissionais, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09 conforme alterada.

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

3.4.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores profissionais, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

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

b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

3.5. Início da Distribuição dos CRI: O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, com cópia para a Emissora, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 7-A da Instrução CVM 476/09.

3.6. Controle dos potenciais investidores: Nos termos da Instrução CVM nº 476, a Emissora e o Coordenador Líder manterão lista de controle dos potenciais investidores procurados, a qual deverá conter (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ); (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à oferta.

3.7. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, nos termos do Contrato de Distribuição, observado o disposto no artigo 8º da Instrução CVM 476/09.

3.8. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI da presente emissão serão depositados na CETIP e somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores nos termos da Instrução CVM 476.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

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

4.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data de Subscrição, pelo preço de integralização, conforme previsto no item 4.1 deste Termo de Securitização, de acordo com os procedimentos da CETIP.

$J = VN_a \times (Fator\ de\ Juros - 1)$, onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
VNa = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
Fator de Juros = Fator de juros fixos (ou spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, sendo:

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

dcp = número de dias corridos entre a Data de Emissão do CRI ou última data de pagamento dos juros, conforme o caso, e a data de cálculo;

dct = Número de dias corridos existentes entre a Data de Emissão do CRI ou a data de pagamento de juros imediatamente anterior e a próxima data de pagamento de juros.
i = 11,0000% (onze por cento);
A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Corridos decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até cada data de pagamento de juros. Considera-se como data de aniversário, o dia 15 de cada mês ("Data de Aniversário").

5.3. Cálculo da Amortização Mensal: O cálculo da amortização mensal será realizado com base nos percentuais indicados no Anexo II, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times T_i$$

Onde:
AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
VN_a = Valor Nominal Unitário atualizado considerado com 8 (oito) casas decimais;
T_i = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela de amortização dos CRI do Anexo II ao Termo de Securitização.

5.4. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Emissora, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento

coincidir com dia que seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.4.1. Na ocorrência de decretação de feriado nacional que coincida com a data estabelecida para pagamento dos Créditos Imobiliários, as datas de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI serão prorrogadas pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o dia do recebimento da última arrecadação dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram pelo menos 1 (um) Dia Útil.

5.5. Extinção do Índice de Atualização Monetária: Se o IGP-M for extinto ou considerado inaplicável aos Créditos Imobiliários, o mesmo deverá ser substituído pelo IPCA, independentemente de realização de Assembléia de Titulares para este fim.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO ANTECIPADA COMPULSÓRIA e RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO

6.1. Amortização Antecipada Compulsória ou Resgate Antecipado Compulsório: Os CRI serão amortizados extraordinariamente de forma parcial ou resgatados antecipadamente em sua totalidade nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, na hipótese de ocorrência de Resolução da Cessão, da ocorrência de evento de Multa Indenizatória, da Recompra Compulsória Integral ou da Recompra Compulsória Parcial, sendo que neste caso a amortização será apenas em relação a parte dos Créditos Imobiliários.

6.1.1. Em caso de Recompra Compulsória Integral e de Resolução da Cessão, o valor a ser pago aos titulares dos CRI a título de Resgate Antecipado Compulsório será correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, acrescida dos juros remuneratórios, calculado na forma deste Termo.

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

6.1.3. A amortização antecipada compulsória será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente.

6.1.4. Na hipótese de amortização antecipada compulsória, caso o cronograma de amortização vigente seja alterado, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário um novo cronograma de amortização dos CRI, bem como atualizará o cadastro na CETIP, recalculando os percentuais de amortização das parcelas futuras, sendo tal fluxo considerado a tabela vigente.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários e/ou envio via empresas.net da CVM, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares, assim como informar no mesmo dia tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

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

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

a) Data de Emissão dos CRI;
b) Saldo devedor dos CRI;
c) Critério de cálculo da remuneração;
d) Data de Vencimento Final dos CRI;
e) Valor pago aos Investidores no mês;
f) Quantidade de CCIs vinculadas aos CRI;
g) Valor recebido dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis.

7.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos CRI e aos Créditos Imobiliários.

7.4. Contratação de Banco Liquidante e Escriturador: A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação

dos serviços de banco liquidante e escriturador dos CRI, sendo que o pagamento dos CRI será realizado através da Conta Vinculada.

7.5. Administração Ordinária: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Emissora.

7.6. Legalidade e Ausência de Vícios da Emissão dos CRI: A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, qualidade, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização, nos termos do relatório de diligência jurídica feita pelo assessor legal da operação.

7.7. Declarações: As declarações do Coordenador Líder, do Agente Fiduciário, da Instituição Custodiante e da Emissora constantes do Anexo III ao presente Termo de Securitização ("Anexo III"), integram o presente Termo de Securitização.

7.8. Envio de Informações: A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 28/83, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

7.9. Notificação aos Titulares de CRI e ao Agente Fiduciário: A Emissora compromete-se a notificar em até 05 (cinco) Dias Úteis os titulares do CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.10. Notificação sobre Eventos: A Emissora compromete-se a informar o Agente Fiduciário e os titulares dos CRI em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do seu conhecimento, a ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória ou Multa Indenizatória previstas no Contrato de Cessão, bem como de qualquer evento que afete a administração do patrimônio separado.

7.11. Práticas de Mercado: A Emissora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente CETIP sejam sempre amparadas pelas boas práticas de mercado, com plena e perfeita observância das normas aplicáveis à matéria, isentando o Agente Fiduciário de toda e qualquer responsabilidade por reclamações, prejuízos,

perdas e danos, lucros cessantes e/ou emergentes a que o não respeito às referidas normas der causa, desde que comprovadamente não tenham sido gerados por atuação do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS

8.1. Garantias: Serão constituídas as seguintes Garantias para a presente emissão de CRI:

a) Coobrigação;
b) Fiança;
c) Cessão Fiduciária de Recebíveis; e
d) Fundo de Reserva.

8.1.1. As Garantias garantirão o pagamento da totalidade das obrigações pecuniárias, principais e acessórias assumidas pela Cedente, pela Devedora e pelos Fiadores, decorrentes ou de qualquer forma relacionadas ao Contrato de Cessão de Créditos, à Cessão Fiduciária de Recebíveis e aos CRI, incluindo os custos e despesas de manutenção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como os acessórios a eles relacionados, e ainda todas as despesas razoáveis e comprovadas acessórias ao principal, inclusive as despesas judiciais, honorários e despesas com assessor legal, além de verbas indenizatórias, quando houver.

8.2. Execução das Garantias: No caso de inadimplência da Cedente, da Devedora e dos Fiadores, conforme o caso, poderá a Emissora executar qualquer uma das Garantias, sem qualquer ordem de preferência e sendo certo que a execução de uma garantia não prejudicará a execução de qualquer outra, sempre sob a ciência do Agente Fiduciário.

8.2.1. Qualquer valor que venha a ser obtido em decorrência da execução de uma das Garantias deverá ser utilizado pela Emissora respeitando a seguinte ordem de preferência: (1) pagamento das despesas referentes à referida execução; (2) pagamento da Remuneração; e (3) pagamento do valor principal dos CRI.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias vinculados pelo presente Termo de Securitização, incluindo a Conta Vinculada, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

9.2. Conta Vinculada: Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias e os recursos mantidos na Conta Vinculada, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, Garantias e os recursos mantidos na Conta Vinculada estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual decisão judicial transitada em julgado que entender pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.4.1. Os CRI Seniores e os CRI Subordinados deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior ("Cascata de Pagamentos"):

a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
b) Juros Remuneratórios dos CRI Seniores;
c) Amortização dos CRI Seniores, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
d) Verificação e recomposição do Fundo de Reserva;
e) Juros vincendos dos CRI Subordinados no respectivo mês de pagamento;
f) Amortização dos CRI Subordinados, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
g) Ajuste do Valor da Cessão.

9.4.2. Considerando-se que os CRI Seniores serão pagos de acordo com a prioridade de recebimento prevista acima, os CRI Seniores só serão considerados inadimplidos quando do não resgate na sua Data de Vencimento.

9.4.3. Considerando-se que os CRI Subordinados serão pagos de acordo com a prioridade de recebimento prevista acima, os CRI Subordinados só serão considerados inadimplidos quando do não resgate na sua Data de Vencimento.

9.5. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA DEZ - AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário que, neste ato, formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

10.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, com todas as suas cláusulas e condições;

b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;

c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o Parágrafo Terceiro do Artigo 66 da Lei nº 6.404/76;

d) que é representado neste ato na forma de seu Contrato Social;

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

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

g) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos Artigos 9º, inciso II, e 10, da Instrução CVM nº 28/83;

h) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a emissão dos CRI, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no Termo de Securitização;

i) ressalvados os devidos registros das Garantias previstas na Cláusula 8 acima, verificou a suficiência das garantias previstas neste Termo de Securitização;

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

k) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1° do artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83, tratamento equitativo a todos os Titulares de CRI de eventuais emissões de CRI realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

10.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;

b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;

c) exercer, na hipótese de insolvência com relação às obrigações assumidas na presente Emissão, observados os prazos para sanar referidos inadimplementos, a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo de Securitização;

d) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

e) convocar assembleia geral dos Titulares de CRI, caso a Securitizadora não faça, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;

f) 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 Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 5 (cinco) dias da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis, relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;

h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;

i) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as informações elencadas na Instrução CVM nº 28/83;

j) cientificar os Investidores, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar de sua ciência, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente emissão de CRI, por parte da Securitizadora;

k) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 10 (dez) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa do Regime Fiduciário;

l) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRI conforme previsto neste Termo de Securitização, através do envio dos Relatórios de Gestão pela Securitizadora;

m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, às custas do patrimônio separado;

n) convocar, quando cabível ao Agente Fiduciário, a Assembleia Geral de Titulares de CRI, mediante anúncio publicado na forma da Cláusula Décima Segunda abaixo; e

o) disponibilizar o valor unitário dos CRI, calculado pela Emissora, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu *website*.

10.3.1 A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima. O Agente Fiduciário responderá perante os Investidores pelos prejuízos que lhes causar por culpa ou dolo no exercício de suas funções, conforme decisão transitada em julgado, da qual não caibam mais recursos.

10.3.2. 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 do CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares do 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 do CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares do CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares do CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM n° 28/83 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.

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

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

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, o valor anual de R$ 20.000,00 (vinte mil reais), a ser pago em parcelas bimestrais de R$ 3.333,33 (três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos), sendo a primeira parcela paga em até 5 (cinco) Dias Úteis após a integralização dos CRI e as demais da mesma data dos bimestres subsequentes.

10.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembleia geral dos Investidores, ata da assembleia geral dos Investidores, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, desde de que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora.

10.4.1.1. O Agente Fiduciário deverá comunicar previamente qualquer custo e despesa a ser efetuada nos termos da cláusula 10.4.1 acima, exceto para os casos (i) que por proteção ao investidor tenha caráter sigiloso e/ou estratégico; e (ii) que tenham caráter de urgência.

10.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a reajuste pelo IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pelo mesmo IGP-M adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, calculadas *pro-rata die*, se necessário.

10.4.4. A remuneração definida no item 10.4, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes ao agente fiduciário em relação à Emissão.

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

10.4.6. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos Titulares de CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares do CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos Titulares de CRI, 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 de CRI para cobertura do risco de sucumbência.

10.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembleia geral dos Titulares de CRI para a escolha do novo Agente Fiduciário;

b) a assembleia geral dos Titulares de CRI, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI, ou pela CVM;

c) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em assembleia geral de Investidores, especialmente convocada para esse fim;

d) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no Art. 4º da Instrução CVM nº 28/83;

e) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização;

f) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;

g) o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído; e

h) o Agente Fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Investidores, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, bem como por carta com aviso de recebimento a cada Investidor.

10.6. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.5, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

10.7. Substituto Provisório: Os Investidores poderão nomear substituto provisório para o Agente Fiduciário nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta daqueles.

CLÁUSULA ONZE - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção imediata e transitória da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não ("Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado"):

(a) pedido por parte da Emissora de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a

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

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

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

(d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, não sanada em 15 (quinze) dias, contado da data do recebimento, pela Emissora, de notificação formal que lhe for enviado pelo Agente Fiduciário, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 15 (quinze) dias, contados da supracitada notificação;

(e) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização nas datas aqui previstas, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da data de vencimento original, exceto aquelas decorrentes do não pagamento dos Créditos Imobiliários, sendo que, nessa hipótese, a assunção pelo Agente Fiduciário ocorrerá se tal inadimplemento perdurar por mais de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de vencimento original.

11.1.1. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos na cláusula 11.1 acima deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 2 (dois) Dias Úteis de seu conhecimento.

11.2. Convocação da Assembleia Geral dos Investidores: Verificada a ocorrência de quaisquer dos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado e assumida a administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, este deverá convocar, em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração do Patrimônio Separado, assembleia geral dos Titulares de CRI, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/97, para deliberar sobre a eventual liquidação do Patrimônio Separado.

11.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado: A assembleia geral dos Investidores acima mencionada deverá deliberar: (a) pela liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual

deverá ser nomeado o liquidante e as formas de liquidação, ou (b) pela não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberada a continuidade de sua administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora, fixando-se a remuneração da securitizadora nomeada, bem como as condições e termos para sua administração.

CLÁUSULA DOZE - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES

12.1. Assembleia Geral dos Investidores: A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora, pela CVM e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

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

12.2. Aplicação Subsidiária das Leis nº 9.514/97 e 6.404/76: Aplicar-se-á subsidiariamente à assembleia geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, conforme posteriormente alteradas, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.3. Convocação da Assembleia Geral dos Investidores: 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, no jornal de publicação legal da Emissora e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, pelo menos, 50% + 1 (cinquenta por cento mais um) dos CRI em circulação.

12.4. Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei nº 6.404/76.

12.5. Quórum de Instalação e/ou Deliberação: Para efeito da constituição do *quórum* de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Décima Segunda, "CRI em circulação" serão todos aqueles subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Emissora e os de titularidade de sociedades por ela controladas. Para efeitos de *quórum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

12.6. Representantes Legais da Emissora: Os representantes legais da Emissora estarão presentes nas assembleias gerais.

12.7. Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

12.8. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da assembleia geral caberá a pessoa indicada pelos Investidores ou àquele que for designado pela CVM.

12.9. Quórum de Deliberação em Geral: Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas por maioria simples dos CRI em circulação.

12.9.1. São exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, ou que afetam, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI Seniores: (i) remuneração e amortização dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da assembleia geral dos titulares dos CRI; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vii) diminuição da Subordinação prevista neste Termo, em prejuízo dos titulares dos CRI Seniores; (viii) demais obrigações e deveres dos titulares dos CRI Subordinados, entre outros.

12.9.2. É vedado às assembleias gerais referidas no item 12.9.1, acima, no entanto, deliberar pelo aumento da Subordinação prevista neste Termo de Securitização, em prejuízo dos titulares dos CRI Subordinados. Nesta hipótese, as assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre tal matéria somente serão convocadas e essa matéria somente será deliberada pelos titulares dos CRI Subordinados, conforme os quóruns e demais disposições previstos nesta cláusula décima segunda.

12.9.3. Resgatados todos os CRI Seniores, as assembleias gerais dos titulares dos CRI passarão a ser convocadas e as matérias nelas discutidas passarão a ser deliberadas somente pelos titulares dos CRI Subordinados, de acordo com os mesmos quóruns e demais disposições previstos neste Termo.

12.9.4. 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 da respectiva série, conforme os quóruns e demais disposições desta

cláusula décima segunda. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da assembleia geral dos titulares de CRI de cada série, prevalece o disposto no item 12.9.1, acima.

12.10. Dispensa das Formalidades: 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.

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

CLÁUSULA TREZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário;

b) remuneração do Agente Fiduciário, conforme Cláusula 10.4 e seguintes.

c) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Investidores e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Investidores;

d) as despesas com publicações em geral, notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão adiantadas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora, na qualidade de administradora do Patrimônio Separado;

e) tributos que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

f) tributos sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;

g) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, diretamente da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas, decorrentes de sentença transitada em julgado, ou (ii) sejam de responsabilidade da Cedente ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade; e

~~i)~~h) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

13.2. Despesas Suportadas pelos Investidores: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97 e do item 9.5 deste Termo de Securitização, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.3. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2, acima, são de responsabilidade dos Investidores:

a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1, acima;

b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores; e

c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados no item 14.1, abaixo.

13.3.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores, deverão ser, previamente aprovadas pelos Investidores e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea "b" do item 13.3, acima, as despesas a serem incorridas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores.

CLÁUSULA QUATORZE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares de CRI 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:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1° de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, 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.

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) 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 qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1°, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com

as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n° 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BM&FBOVESPA, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

(ii) IOF:

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 2% (dois por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 6.983/2009. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuírem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro Dia Útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

(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.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

É importante ressalvar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de aferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA QUINZE - PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares de CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital nos jornais em que a Emissora publica seus atos societários e/ou via programa empresas.net da CVM, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

CLÁUSULA DEZESSEIS - REGISTRO DO TERMO

16.1. Registro: O presente Termo será entregue para registro à Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

CLÁUSULA DEZESSETE - NOTIFICAÇÕES

17.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Para a Emissora:

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20040-007

At.: Marcia Maria Carneiro

Telefone: (21) 2460-0200

Fax: (21) 2460-0219

Correio eletrônico: marcia.carneiro@reit.com.br

Para o Agente Fiduciário:

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717 - 10º andar - Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 04530-001

At.: Sr. Nelson Santucci Torres e Sra. Fernanda Nicolau Bonke.
Correio eletrônico: fiduciario@slw.com.br
Telefone: (11) 3048-9900
Fax: (11)

17.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que com confirmação de recebimento. Os respectivos originais deverão ser enviados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias úteis após o envio da mensagem.

CLÁUSULA DEZOITO - DESDOBRAMENTO DOS CRI

18.1. Desdobramento: Decorridos 18 (dezoito) meses da data de publicação do anúncio de encerramento da distribuição dos CRI, a Emissora poderá propor, desde que devidamente aprovado pela maioria simples dos titulares de CRI em circulação em assembleia geral de titulares de CRI, realizar o desdobramento dos CRI com o objetivo de reduzir o seu valor nominal unitário por CRI, na data que venha a ser determinada pela Emissora ("Desdobramento"), desde que, cumulativamente, sejam atendidos os seguintes requisitos:

a) inexistência de inadimplemento financeiro perante os Titulares de CRI;

b) atendimento ao disposto no item 18.2 a seguir; e

c) regularidade do registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM.

18.2. Aumento da Quantidade de CRI: O Desdobramento terá como consequência o aumento da quantidade vigente de CRI, em função do desdobramento de cada unidade de CRI em novas unidades de CRI, gerando, portanto, o aumento proporcional da quantidade de CRI titulada por cada Investidor e não alterando, de nenhuma forma, o valor total do investimento de cada Titular de CRI.

18.3. Informação ao Agente Fiduciário: A Emissora informará o Agente Fiduciário e os Titulares de CRI, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, por meio de aviso, o desdobramento dos CRI que preencher os requisitos elencados no item 18.1., acima, bem como a data a partir da qual tais CRI

passarão a ter o novo valor nominal unitário. Na data da publicação de referido aviso, a Emissora encaminhará ao Agente Fiduciário todos os documentos que evidenciem a satisfação dos requisitos elencados acima.

CLÁUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares de CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.

19.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.3. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

19.4. Alterações: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quoruns previstos neste Termo de Securitização.

> 19.4.1. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares do CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, Anbima, Bovespa ou da CETIP; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

19.5. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou Titulares de CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Emissora, prejudicará tais direitos, faculdades ou

remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Emissora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

19.7. Operação Estruturada: As Partes, desde já, reconhecem que este Termo de Securitização é parte de uma operação estruturada, não devendo ser, em hipótese alguma, analisado ou interpretado individualmente.

19.8. Substituição de Entendimentos Anteriores. Fica desde logo estipulado que o presente Termo de Securitização revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

CLÁUSULA VINTE- RISCOS

20.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento.

Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra o devedor. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do pagamento pelas Locatárias, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-

financeira da Cedente poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Locatárias nos termos dos Contratos de Locação, o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas neste Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas 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.

c) Risco de Resgate Total Antecipado: A ocorrência da Recompra Compulsória pela Cedente dos Créditos Imobiliários cedidos, nos termos previstos no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, acarretará o Resgate Antecipado Total dos CRI.

Nestes casos, os recursos decorrentes destes eventos serão imputados pela Emissora no resgate Total dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, hipótese em que os Investidores receberão antecipadamente a amortização de seu investimento podendo ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, os Investidores deixarão de receber a rentabilidade que estes CRI hipoteticamente poderiam lhe proporcionar caso não tivessem sido pré-pagos.

Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamento poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

d) Risco de Ausência de Auditoria dos Novos Contratos de Locação: As eventuais modificações aos Contratos de Locação Vigente, seja por meio de aditamentos ou celebração de novos Contratos de Locação, os quais serão representados por aditamentos das CCI existentes ou emissão de novas

CCI. A Cedente possui a obrigação de enviar à Emissora cópia de todos os aditamentos aos Contratos de Locação bem como todos os demais documentos e informações eventualmente necessários para a formalização do aditamento das CCI existentes ou das novas CCI, entretanto tais documentos não serão objeto de auditoria pela Emissora ou seus prestadores de serviços.

e) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até o Data de Vencimento Final.

f) Os Investidores dos CRI não têm qualquer direito sobre os Imóveis: Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Imóveis ou as Lojas, de forma que, na hipótese de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora, os Imóveis não poderá ser retido pelos Investidores.

g) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, 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 em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

h) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Emissora obteve seu registro de companhia aberta em 2007. A sua atuação como securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à companhia aberta, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

i) Risco de Estrutura: a presente emissão de CRI 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 fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos.

j) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: a elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos Investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

k) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos investidores por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

l) Risco de desapropriação dos Imóveis: Os Imóveis poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público Federal ou Estadual, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI.

m) Risco de não Constituição de Garantias: a Alienação Fiduciária de Imóveis ainda não se encontra totalmente constituída, até a data de assinatura deste Termo de Securitização; dessa

forma, existe o risco de atrasos ou, eventualmente, de impossibilidade na completa constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis;

n) Risco de crédito da Cedente: O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Cedente. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade da Cedente de cumprir com suas obrigações previstas no Contrato de Cessão. O descumprimento, pela Cedente, da obrigação de pagar os Valores de Recompra Compulsória e os Valores de Multa Indenizatória poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência das Garantias outorgadas e vinculadas aos CRI;

o) Risco em Função da Dispensa de Registro: a oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

p) Risco em caso de execução da garantia: Nos termos do item 1.1.2 da Alienação Fiduciária, uma fração de 22,92% dos Imóveis está em processo de assinatura pela Cedente ao Banco Santander em virtude de um financiamento. Neste caso, não há um instrumento acordado entre as partes a respeito dos procedimentos da execução do imóvel, sendo que poderá haver discussões e sobrestamentos do processo até que uma decisão conjunta venha a ser tomada.

q) Riscos das Limitações da Auditoria Jurídica: No âmbito da auditoria jurídica realizada para fins da presente Emissão, determinados documentos e informações relativos à Cedente ou aos Imóveis não foram apresentados, de forma que não é possível garantir que se há pendências relativas aos documentos e informações não recebidas que poderiam impactar negativamente a Cedente, os Imóveis ou a Emissão.

r) 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.

CLÁUSULA VINTE UM - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

21.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco.

CLÁUSULA VINTE E DOIS - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO

22.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

22.2. Foro de Eleição: Para dirimir quaisquer questões que se originarem deste Termo de Securitização, fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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

Rio de Janeiro - RJ, 23 de Maio de 2016.

Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 8ª e 9ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., celebrado em 23 de maio de 2016, entre esta última e a SLW CORRETORA DE VALORES E CAMBIO LTDA.

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Emissora

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:



Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 8ª e 9ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., celebrado em 23 de maio de 2016, entre esta última e a SLW CORRETORA DE VALORES E CAMBIO LTDA.

SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.

Nelson Santucci Torres
SLWCVC LTDA.

Agente Fiduciário

Antonio Milano Neto

Nome:

Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. *AVELINO LUÍS MARQUES*
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheço, Por Semelhança (2), Econmicoaria(s) firma(s) de
NELSON SANTUCCI TORRES (E537642), ANTONIO MILANO NETO (E539895)
São Paulo, 02 de Junho de 2016. Em Test. da verdade.
WAGNER REFONDINI DOS SANTOS - ESCREVENTE
WAGNER REFONDINI DOS SANTOS - ESCREVENTE AUTORIZADO
Nº 0007620416
Valido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R$16,20
111203
VALOR ECONÔMICO
1098AA0826033