

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Pelo presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A. (“Termo de Securitização”), as partes:

1. **REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.701, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.451.953/0001-83, nesse ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora”); e
2. **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”).

Sendo Securitizadora e Agente Fiduciário adiante designados, em conjunto, como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”.

Pelo presente, as Partes vinculam os Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97 e a Instrução CVM nº 476/09, para distribuição pública, com esforços restritos, conforme demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 20 de dezembro de 2016.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1. Os termos abaixo relacionados, quando iniciados com letra maiúscula no corpo deste Termo de Securitização, no singular ou no plural, terão o significado que lhes é atribuído a seguir:

<u>“Aditamento ao Contrato Built To Suit”</u> :	1º Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípico “Built To Suit” e Outras Avenças, celebrado na presente data entre os Antigos Locadores, o Cedente, o Devedor e as Fiadoras Sandra e Janete, por meio do qual (i) os Antigos Locadores são substituídos pelo Cedente como locador dos Imóveis Sede; (ii) previu-se a constituição de fiança a ser outorgada pelas Fiadoras Sandra e Janete; e (iii) foram alterados os termos e condições da locação dos Imóveis Sede;
<u>“Agente Fiduciário”</u> :	PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , acima qualificada, contratada para a proteção e defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI até a liquidação integral dos CRI;
<u>“Alienações Fiduciárias de Imóveis”</u> :	As garantias de alienação fiduciária constituídas sobre os Imóveis Sede e sobre os Imóveis Garantia, outorgadas na presente data, em favor da Securitizadora, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;
<u>“ANBIMA”</u> :	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, 230, 13º andar, CEP 20031-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0001-77 e filial na cidade e estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8501, 21º andar, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.271.171/0007-62;
<u>“Antigos Locadores”</u> :	RAQUEL RIBEIRO VAZ , brasileira, casada no regime de separação de bens, administradora, portadora da carteira nacional de habilitação nº 01042785600, expedida pelo Detran/DF, em 08 de agosto de 2007, portadora da CI nº 2.065.624 – SSP/DF, expedida em 08 de agosto de 2007, inscrita

	no CPF/MF sob o nº 721.360.651-49, residente e domiciliada na SHIS QI 26, Chácara 11, Casa D, CEP 71.670-310, Brasília, Distrito Federal; RAFAEL ANTÔNIO MENDES RIBEIRO VAZ , brasileiro, solteiro, estudante, portador da carteira nacional de habilitação nº 03703842818, expedida pelo Detran/DF, portador da CI nº 2.300.207 - SSP/DF, expedida em 02 de agosto 1987, inscrito no CPF/MF sob o nº 011.699.671-40, residente e domiciliado na SHIS QI 26, Chácara 11, Casa D, CEP 71.670-310, Brasília, Distrito Federal; GABRIEL SOARES PENA COSTA , brasileiro, solteiro, estudante, portador da carteira nacional de habilitação nº 03364442016, expedida pelo Detran/DF, portador da CI nº 2.285.877 - SSP/DF, expedida em 17 de outubro de 2011, inscrito no CPF/MF sob o nº 019.127.051-25, residente e domiciliado na SHIS QI 26, Conjunto 06, Casa 19, CEP 71.670-080, Brasília, Distrito Federal; e GUILHERME SOARES PENA COSTA , brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, publicitário, portador da carteira nacional de habilitação nº 01104630909, expedida pelo Detran/DF, portador da CI nº 2.091.038 - SSP/DF, expedida em 05 de setembro de 2008, inscrito no CPF/MF sob o nº 718.493.601-97, residente e domiciliado na SHIS QI 26, Conjunto 06, Casa 19, CEP 71.670-080, Brasília, Distrito Federal;
<u>“Assembleia Geral”</u> :	A assembleia geral de Investidores, a ser convocada e instalada nos termos deste Termo de Securitização;
<u>“Atualização Monetária”</u> :	Correção monetária dos CRI realizada de acordo com a variação mensal acumulada do Índice, nos termos deste Termo de Securitização;
<u>“Benfeitorias”</u> :	Benfeitorias realizadas nos Imóveis Sede, objeto do Contrato de Cessão de Benfeitorias, conforme descritas no Anexo II do referido contrato;
<u>“Boletins de Subscrição”</u> :	Os boletins de subscrição por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão sua adesão aos termos e condições deste Termo de Securitização;
<u>“CCC Banco do Brasil”</u> :	Cédula de Crédito Comercial nº 40/01043-0, emitida

	pelo Devedor em favor do Banco do Brasil S.A.;
“ <u>CCI</u> ”:	A Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária emitida nos termos do Instrumento Particular de Emissão de CCI e da Lei nº 10.931/04, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos;
“ <u>Cedente</u> ”:	REAG CEDRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII , fundo de investimento imobiliário, representado por sua administradora INTRADER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, nº 152, 1º andar, conjunto 11, CEP 04552-020, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.489.568/0001-95, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.646, expedido em 13 de maio de 2014;
“ <u>CETIP</u> ”:	CETIP S.A. - Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.358.105/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar;
“ <u>Cetip21</u> ”:	Cetip21 – Títulos e Valores Mobiliários da CETIP, módulo de negociação secundária de títulos e valores mobiliários;
“ <u>Código Civil</u> ”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	Condições Precedentes Primeira Parcela e Condições Precedentes Segunda Parcela, quando mencionadas em conjunto, conforme descritas nas Cláusulas 3.3.1 e 3.3.2 abaixo ;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	A conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Banco Itaú, sob o nº 48982-6, agência 0445, destinada a receber todos os valores relacionados aos CRI, inclusive a arrecadação do

nr

W

	pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, representados pela CCI;
<u>“Conta do Devedor Banco do Brasil”</u> :	A conta corrente nº 430605-8, agência nº 3382-0, mantida junto ao Banco do Brasil S.A., de titularidade do Devedor, destinada ao recebimento dos valores voltados ao pagamento antecipado da CCC Banco do Brasil;
<u>“Conta do Cedente”</u> :	A conta corrente nº 14621-5, mantida na agência 8781, do Itaú, de titularidade do Cedente, destinada ao recebimento do Preço de Aquisição;
<u>“Contrato Built To Suit”</u> :	O Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípico “Built To Suit” e Outras Avenças, celebrado em 08 de abril de 2012 entre os Antigos Locadores e o Devedor, tendo por objeto a locação atípica dos Imóveis Sede;
<u>“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”</u> :	Os Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Sede e os Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Garantia, quando mencionados em conjunto;
<u>“Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Sede”</u> :	O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, firmados na presente data, por meio dos quais foram pactuadas as garantias de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis Sede em favor da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>“Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Garantia”</u> :	Os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, firmados na presente data, por meio dos quais foram pactuadas as garantias de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis Garantia em favor da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>“Contrato de Cessão”</u> :	O Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários Representados por Cédula de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, celebrado na presente data, por meio do qual o Cedente formalizou a cessão e transferência da titularidade da CCI (incluindo todas as suas Garantias e demais acessórios) à Securitizadora;

mn

W

<u>“Contrato de Cessão de Benfeitorias”:</u>	O Instrumento Particular de Cessão de Benfeitorias e Outras Avenças, firmado na presente data, por meio do qual foi pactuada a cessão das Benfeitorias pelo Devedor ao Cedente;
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	O Instrumento Particular de Coordenação e Distribuição Pública Primária com Esforços Restritos, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Melhores Esforços, da 1ª Série da 1ª Emissão da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A., celebrado na presente data, por meio do qual a Securitizadora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública, com esforços restritos e junto a investidores profissionais, dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Coordenador Líder”:</u>	CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, Sala 2B, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19, que será responsável pela distribuição dos CRI objeto da presente Operação, nos termos do Contrato de Distribuição;
<u>“Créditos Imobiliários”:</u>	Determinada prestação mensal, a título de aluguel dos Imóveis Sede, acrescida da atualização monetária e dos demais encargos contratuais e legais, na forma e prazos previstos no Aditamento ao Contrato Built To Suit, bem como todos e quaisquer outros direitos de crédito, presentes e futuros, devidos pelo Devedor em virtude do Aditamento ao Contrato Built To Suit, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Aditamento ao Contrato Built To Suit;
<u>“Créditos Imobiliários Cedidos”:</u>	Fração equivalente à 33,4375% (trinta e três inteiros, quatro mil, trezentos e setenta e cinco décimos de milésimos por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes a uma fração de 95,5357% (noventa e cinco inteiros, cinco mil, trezentos e cinquenta e sete décimos de milésimos por cento) das 84 (oitenta

mn

	e quatro) primeiras parcelas dos referidos créditos;
“ <u>CRI</u> ”:	Os CRI da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização;
“ <u>CRI em Circulação</u> ”:	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora, o Cedente ou o Devedor possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, ou, ainda, detidos por qualquer Titular dos CRI que esteja em comprovada posição de conflito de interesse em função de atividade societária diretamente relacionada com a Securitizadora, com o Cedente ou com o Devedor, para fins de determinação de quóruns em Assembleias de Titulares dos CRI;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários, autarquia federal, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.507.878/0001-08;
“ <u>Dação em Pagamento</u> ”:	A quitação do Preço de Aquisição pela Securitizadora com a entrega, ao Cedente, dos CRI não distribuídos, caso os CRI sejam subscritos e integralizados pelo mercado parcialmente, mas em quantidade correspondente, no mínimo, ao Valor Mínimo de Integralização até o fim do Prazo de Distribuição;
“ <u>Data de Atualização</u> ”:	O dia 20 de janeiro de cada ano;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	A data de emissão dos CRI objeto da presente Operação, correspondente, para todos os efeitos legais, ao dia 20 de dezembro de 2016;
“ <u>Datas de Pagamento do Aluguel</u> ”:	20º (vigésimo) dia de cada mês, ou no dia útil imediatamente subsequente, caso o 20º (vigésimo) dia do mês seja um fim de semana ou feriado nacional, a partir de 20 de fevereiro de 2017, conforme previsto na Cláusula 3.1 do Aditamento ao Contrato Built To Suit;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	É a data prevista na Cláusula 4.1 deste Termo de

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.

	Securitização;
<u>“Devedor”</u> :	LABORATÓRIO SABIN DE ANÁLISES CLÍNICAS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na SCN, Quadra 05, bloco A, nº 50, salas 101/104 e 116, Asa Norte, CEP 70.343-020, Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.718.528/0001-09 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Distrito Federal sob o NIRE 53.3.0001044-7;
<u>“Dia Útil”</u> :	É qualquer dia, exceto pelos sábados, domingos ou feriados declarados nacionais;
<u>“Documentos da Operação”</u> :	Além do presente Termo de Securitização, em conjunto, (i) a Promessa de Compra e Venda; (ii) o Contrato de Cessão de Benfeitorias; (iii) o Contrato de Built To Suit; (iv) o Aditamento ao Contrato Built To Suit; (v) o Instrumento Particular de Emissão de CCI; (vi) o Contrato de Cessão; (vii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (viii) o Contrato de Distribuição; e (ix) os Boletins de Subscrição, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação e que venham a ser celebrados;
<u>“Empresa de Avaliação”</u> :	York & Partners Consultoria SS Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.587.588/0001-33;
<u>“Escriturador dos CRI”</u> :	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;
<u>“Eventos de Avaliação dos CRI”</u> :	Qualquer um dos eventos de avaliação dos CRI descritos na Cláusula 6.1 deste Termo de Securitização, os quais poderão ensejar a Resolução da Cessão e a liquidação antecipada dos CRI;
<u>“Fiadoras Sandra e Janete”</u> :	No âmbito do Aditamento ao Contrato Built To Suit, JANETE ANA RIBEIRO VAZ , brasileira, casada sob o regime de separação total de bens, farmacêutica, bioquímica, nascida em 27.08.1954, natural de Anápolis/GO, portadora da CI/RG nº 856.872 SSP/DF, emitida em 09.05.1983, e do

12

W

	CPF nº 158.702.601-59, residente e domiciliada na SHIS QI 25, Conjunto 11, Casa 15 – Brasília/DF, CEP nº 71660-310; e SANDRA SANTANA SOARES COSTA , brasileira, casada sob o regime de comunhão universal, farmacêutica, nascida em 25.12.1951, natural de Inhapi/MG, portadora da CI/RG nº 1.314.758 SSP/MG, emitida em 16.12.1977, e do CPF nº 295.568.056-72, residente e domiciliada na SHIS QI 26, Conjunto 08, Casa 06 – Brasília/DF, CEP nº 71670-080, com a devida outorga uxória de seu cônjuge, ODILON PENA COSTA , brasileiro, casado sob o regime de comunhão universal, dentista, portador da cédula de identidade nº M-974.334, inscrito no CPF/MF sob o nº 111.174.866-72, residente e domiciliado no mesmo endereço de sua cônjuge;
<u>“Fiadores”</u> :	No âmbito do Contrato de Cessão, as Fiadoras Sandra e Janete e o Devedor;
<u>“Fiança”</u> :	A garantia fidejussória outorgada pelas Fiadoras Sandra e Janete no âmbito do Aditamento ao Contrato Built To Suit e por estas últimas em conjunto com o Devedor no âmbito do Contrato de Cessão, em caráter irrevogável e irretratável, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, entre elas o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos;
<u>“Fundo de Liquidez”</u> :	Fundo de liquidez, no valor de R\$ 5.350.000,00 (cinco milhões, trezentos e cinquenta mil reais), a ser constituído na Conta Centralizadora, em garantia do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas no presente Termo de Securitização, e demais Documentos da Operação, o qual deverá ser mantido até a integral quitação das Obrigações Garantidas e será formado integralmente com parte dos recursos decorrentes da integralização dos CRI;
<u>“Garantias”</u> :	A Fiança, as Aliações Fiduciárias de Imóveis e o Fundo de Liquidez, quando mencionados em conjunto, e eventuais garantias futuras que venham a ser constituídas para assegurar o adimplemento total ou parcial das Obrigações Garantidas;
<u>“Gravames dos Imóveis Garantia”</u> :	Significam, em conjunto, (i) a Caução Locatícia prestada pelo Devedor em favor da Cyrela DF 01

mn

W

	Empreendimentos Imobiliários Ltda. em garantia de todas as obrigações assumidas pelo Devedor, na qualidade de locatário, no âmbito do Instrumento Particular de Contrato de Locação celebrado em 08 de agosto de 2014, constituída sob a matrícula nº 63.516 do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal; e (ii) a Hipoteca Cédular em 1º Grau consubstanciada na Cédula de Crédito Comercial nº 99/00052-0, emitida em 25 de maior de 1999, no valor de R\$247.348,00, constituída pelo Devedor em favor do Banco do Brasil S.A. sob as matrículas nº 63.517, 63.518, 63.519 e 63.524, todas do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal;
<u>“Gravames dos Imóveis Sede”</u> :	Hipoteca Cédular em 1º Grau consubstanciada na Cédula de Crédito Comercial nº 40/01043-0, emitida em 14.03.2014 e com vencimento final em 01.03.2024, e constituída pelos Antigos Locadores em favor do Banco do Brasil S/A de modo a garantir débito do Devedor no valor de R\$19.697.754,00, conforme registradas nas matrículas dos Imóveis Sede;
<u>“Gravames”</u> :	Os Gravames dos Imóveis Garantia e os Gravames dos Imóveis Sede, quando mencionados em conjunto;
<u>“IGPM/FGV”</u> :	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“Imóveis”</u> :	Os Imóveis Sede e os Imóveis Garantia, quando mencionados em conjunto;
<u>“Imóveis Garantia”</u> :	Os Imóveis sob os quais foram constituídas as garantias de Alienação Fiduciária de Imóveis outorgadas na presente data pelo Devedor em favor da Securitizadora, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, conforme descritos e caracterizados no Anexo IV-B ao presente Termo de Securitização;
<u>“Imóveis Sede”</u> :	Os Imóveis objeto da Promessa de Compra e Venda, do Aditamento ao Contrato Built To Suit e da Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme descritos e caracterizados no Anexo IV-A ao presente Termo de Securitização;

mn

he

“ <u>Índice</u> ”:	O IPCA/IBGE;
“ <u>Índices Substitutivos</u> ”:	Tem o significado a ele atribuído na Cláusula 5.1.1.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , acima qualificada;
“ <u>Instrução CVM nº 28/83</u> ”:	Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”:	Instrução CVM nº 476, de 16 janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ”:	Instrução CVM nº 539, de 13 novembro de 2013, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ”:	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>Instrumento Particular de Emissão de CCI</u> ”:	O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, com Garantia Fidejussória, sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado na presente data, por meio do qual a CCI foi emitida pelo Cedente;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
“ <u>INPC/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Investidor(es)</u> ”:	Em conjunto ou individualmente, o(s) investidor(es) que vier(em) a subscrever ou adquirir os CRI;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º - A da Instrução CVM nº 539;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º - B da Instrução CVM nº 539;

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.

“ <u>IPC/FIPE</u> ”:	Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	Investimento em (i) fundos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, administrados e geridos por instituições financeiras de primeira linha, tais como (a) Banco Bradesco S.A., (b) Itaú, (c) Banco Santander (Brasil) S.A. ou (d) Banco do Brasil S.A.; (ii) Certificados de Depósito Bancário emitidos por qualquer uma instituições financeiras acima mencionadas; e/ou (iii) títulos públicos federais, a exclusivo critério da Securitizadora;
“ <u>Itaú</u> ”:	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04;
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	Tem o significado a ele atribuído pela Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”:	A Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004;
“ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”:	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Resgate Antecipado Total</u> ”:	O resgate antecipado obrigatório total dos CRI a ser realizado pela Securitizadora, caso o Aditamento ao Contrato Built To Suit seja rescindido totalmente em

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.

mn

W

	decorrência de (i) sinistro total em quaisquer dos Imóveis Sede ou, ainda, de sinistro parcial em quaisquer dos Imóveis Sede que inviabilize a utilização total ou parcial na forma prevista no Aditamento ao Contrato Built To Suit; (ii) desapropriação total dos Imóveis Sede ou desapropriação parcial de qualquer um dos Imóveis Sede que inviabilize a totalidade das suas utilizações na forma prevista no Aditamento ao Contrato Built To Suit; ou (iii) inadimplemento do Aluguel a qualquer tempo após a ocorrência de sinistro parcial ou desapropriação parcial que não inviabilize a utilização dos Imóveis Sede, nos termos da Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização;
<u>“MDA”</u> :	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela CETIP;
<u>“MP nº 2.158-35/01”</u> :	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001;
<u>“Obrigações Garantidas”</u> :	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, pecuniárias ou não, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Devedor e/ou pelas Fiadoras Sandra e Janete, no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, das despesas do Patrimônio Separado (conforme indicadas na Cláusula Décima Oitava abaixo) e de todos os encargos legais ou contratuais, bem como custos com a excussão de qualquer das Garantias, honorários advocatícios, todas as obrigações do Cedente decorrentes do Contrato de Cessão e dos demais Documentos da Operação e todos os outros valores devidos em razão da execução dos Créditos Imobiliários Cedidos;
<u>“Oferta”</u> ou <u>“Operação”</u> :	Trata-se da operação de emissão dos CRI pela Securitizadora, lastreados pela CCI representativa dos Créditos Imobiliários Cedidos originados do Aditamento ao Contrato Built To Suit, os quais serão objeto de oferta pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	Patrimônio constituído, após a instituição do regime

	fiduciário, pela CCI representativa dos Créditos Imobiliários Cedidos originados do Aditamento ao Contrato Built To Suit; pelos recursos que compõem o Fundo de Liquidez; todo e qualquer bem e direito que integre a Conta Centralizadora; pelos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias de Imóveis, bem como por todas as demais Garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Operação. O Patrimônio Separado não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;
<u>“Prazo de Distribuição”:</u>	6 (seis) meses contados a partir do comunicado de início da Oferta junto à CVM, na forma dos artigos 7-A e 8º da ICVM 476/09 ou conforme determinação da Securitizadora, o que ocorrer primeiro;
<u>“Preço de Aquisição”:</u>	O preço a ser pago pela Securitizadora ao Cedente, com os recursos advindos da integralização dos CRI, em razão da aquisição da CCI, representativa dos Créditos Imobiliários Cedidos;
<u>“Promessa de Compra e Venda”:</u>	Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças celebrado na presente data, entre o Cedente, na qualidade de promitente comprador e os Antigos Locadores, na qualidade de promitentes vendedores;
<u>“Razão de Garantia”:</u>	Percentual a ser observado de, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento), conforme fórmula descrita na Cláusula 1.7 do Contrato de Cessão, decorrente da divisão entre o somatório do valor de liquidação forçada dos Imóveis, auferido com base em Laudo de Avaliação elaborado nos termos da Cláusula 1.2 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; em conjunto com o Fundo de Liquidez, conforme definido na Cláusula 8.2 do Contrato de Cessão, pelo saldo devedor dos CRI;
<u>“Regime Fiduciário”:</u>	O regime fiduciário instituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, que agrega os Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI; as

	Garantias e a Conta Centralizadora os quais passam a se sujeitar às seguintes condições: (i) constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da Securitizadora; (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI; (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, ressalvado o disposto na MP nº 2.158-35/01, conforme descrito na Cláusula Onze do presente Termo de Securitização; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
“Securitizadora”:	A REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., acima qualificada;
“Seguros”:	Os seguros patrimoniais contratados pelo Devedor para os Imóveis Garantia nos termos da Cláusula 3.5.1 dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, a serem endossados em favor da Securitizadora no prazo previsto na Cláusula 3.5 dos referidos contratos, bem como o seguro patrimonial a ser contratado pelo Devedor para os Imóveis Sede, após a obtenção do Habite-se com relação às Benfeitorias, junto a uma das empresas de seguro mencionadas na Cláusula 8.1.1 do Aditamento ao Contrato Built To Suit, para manter as edificações existentes nos Imóveis Sede (i) seguradas na modalidade “Seguro de Risco Empresarial”, incluindo cobertura patrimonial integral dos Imóveis Sede para os seguintes riscos: (a) incêndio, (b) raios, (c) fogo, (d) inundações, (e) explosões e (f) vendavais, dentre outros; (ii) abranger cobertura para responsabilidade civil, em valor compatível com os riscos inerentes às atividades desenvolvidas nos Imóveis Sede, com base no laudo de avaliação dos Imóveis Sede; e (iii) prever indenização, para o conjunto dos Imóveis Sede, correspondente ao valor estabelecido no respectivo laudo de avaliação elaborado pela Empresa de Avaliação, emitido em 30 de outubro de 2016 (conforme Anexo II do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de

	Imóveis);
<u>“Termo de Securitização”</u> :	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A.;
<u>“Titulares dos CRI”</u> :	O(s) investidor(es) que subscreverem e integralizarem os CRI objeto da Operação;
<u>“Valor Mínimo de Integralização”</u> :	O valor da Primeira Parcela do Preço de Aquisição, somada às despesas <i>flat</i> descritas no Anexo I do Contrato de Cessão e aos valores de composição do Fundo de Liquidez;
<u>“Valor Nominal Unitário”</u> :	O valor nominal unitário dos CRI na Data de Emissão, conforme Cláusula Quarta deste Termo de Securitização; e
<u>“Valores Retidos”</u> :	O montante a ser retido do Preço de Aquisição, nos termos da Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão, correspondente (i) aos valores das despesas <i>flat</i> descritas no Anexo I do Contrato de Cessão, incorridas para a emissão da Operação; e (ii) o valor de R\$ 5.350.000,00 (cinco milhões, trezentos e cinquenta mil reais), o qual comporá o Fundo de Liquidez.

1.2. Exceto se de outra forma restar disposto na Cláusula 1.1 acima ou nas demais disposições deste Termo de Securitização, os termos definidos aqui utilizados, quando não definidos neste Termo de Securitização, terão os significados a eles atribuídos nos Documentos da Operação.

nu

he

CLÁUSULA SEGUNDA – VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários Cedidos. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários Cedidos, representados pela CCI, aos CRI da 1ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.1.1. A presente Operação foi aprovada pelos diretores da Securitizadora, atuando dentro da atribuição e competência de seus cargos, conforme estabelecido no Estatuto Social da Securitizadora.

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

3.1. Valor dos Créditos Imobiliários Cedidos. Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários Cedidos, representados pela CCI e decorrentes do Aditamento ao Contrato Built To Suit, ora vinculados aos CRI, possuem valor nominal de R\$ 89.880.000,00 (oitenta e nove milhões, oitocentos e oitenta mil reais).

3.2. Representação por CCI. Os Créditos Imobiliários Cedidos vinculados ao presente Termo de Securitização encontram-se representados pela CCI emitida pelo Cedente, com garantia fidejussória, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04.

3.2.1. O Instrumento Particular de Emissão de CCI encontra-se custodiado junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04, nos termos da declaração de custódia constante no Anexo II, e devidamente registrada junto à CETIP para negociação, de acordo com o parágrafo 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

3.2.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização, será registrado junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, por meio da declaração que constitui o Anexo II

deste Termo de Securitização.

3.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários Cedidos. Pela cessão dos Créditos Imobiliários Cedidos e da CCI que os representa, a Securitizadora pagará ao Cedente o Preço de Aquisição, correspondente ao montante de R\$ 65.893.406,70 (sessenta e cinco milhões, oitocentos e noventa e três mil, quatrocentos e seis reais e setenta centavos), deduzidos os Valores Retidos, nos termos a seguir:

(i) o valor de R\$ 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais), em até 1 (um) Dia Útil contado do cumprimento das Condições Precedentes Primeira Parcela, será destinado diretamente, por conta da Securitizadora, ao pagamento antecipado de dívida financeira do Devedor, oriunda da CCC Banco do Brasil, por conta e ordem do Cedente, nos termos e condições previstos na alínea (i) da Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão, sendo certo que, após o crédito ser depositado na Conta do Devedor Banco do Brasil, o Banco do Brasil está autorizado e será responsável por efetuar operação de débito dos referidos valores a fim de realizar o pagamento da CCC Banco do Brasil, conferindo a competente quitação, via termo próprio (“Primeira Parcela”);

(ii) o valor de R\$ 31.518.969,03 (trinta e um milhões, quinhentos e dezoito mil, novecentos e sessenta e nove reais e três centavos), em até 1 (um) Dia Útil contado do cumprimento das Condições Precedentes Segunda Parcela, será depositado pela Securitizadora, na Conta do Cedente (“Segunda Parcela”); e

(iii) o valor de R\$2.869.419,42 (dois milhões, oitocentos e sessenta e nove mil, quatrocentos e dezenove reais e quarenta e dois centavos), em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação pelo Devedor ao Cedente do Habite-se relacionado às Benfeitorias, será depositado pela Securitizadora, na Conta do Cedente (“Terceira Parcela”, e quando em conjunto com a Primeira e Segunda Parcelas, “Parcelas”).

3.3.1. O pagamento da Primeira Parcela referente ao Preço de Aquisição, nos termos da Cláusula 3.3 (i) acima, ficará suspenso e sujeito ao cumprimento cumulativo pelo Cedente e/ou pelo Devedor, conforme o caso, das seguintes condições precedentes (“Condições”

Precedentes Primeira Parcela”):

- (i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes;
- (ii) registro do Contrato de Cessão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos na cidade de Brasília/DF e de São Paulo/SP;
- (iii) registro do Aditamento ao Contrato Built To Suit nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos na cidade de Brasília/DF e de São Paulo/SP;
- (iv) recebimento pela Securitizadora das matrículas dos Imóveis Garantia devidamente atualizadas refletindo a baixa dos Gravames dos Imóveis Garantia, conforme o caso, bem como o registro dos Contratos de Alienação Fiduciária dos Imóveis Garantia nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis, e recebimento pela Securitizadora das matrículas imobiliárias devidamente atualizadas, refletindo a constituição das Alienações Fiduciárias, em até 5 (cinco) Dias úteis contados do registro das Alienações Fiduciárias;
- (v) recebimento pela Securitizadora de parecer do assessor legal responsável pela elaboração dos Documentos da Operação, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, que aborde, no mínimo, a possibilidade jurídica e ausência de vícios da Operação, em especial quanto à existência, eficácia e enquadramento do lastro dos CRI aos critérios legais exigidos pela Lei nº 9.514/97 e às demais exigências legais e regulamentares aplicáveis, a constituição e eficácia das Garantias, bem como a adequação jurídica, validade e eficácia de todos os Documentos da Operação em linha com a prática de mercado para operações semelhantes, inclusive mas não limitado à adequada descrição dos riscos da operação na seção fatores de risco do Termo de Securitização, e à válida e legal representação das partes signatárias dos Documentos da Operação, bem como do relatório de

auditoria, igualmente elaborado pelo assessor legal contratado para tanto, em termos satisfatórios para a Securitizadora;

- (vi) as declarações dadas nos termos da Cláusula Terceira do Contrato de Cessão permaneçam válidas e corretas e não tenham sido modificadas até a data do pagamento do Preço de Aquisição, devendo o Devedor e o Cedente encontrarem-se adimplentes com todas as suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação;
- (vii) que a CCI objeto do Contrato de Cessão seja vinculada aos CRI, no âmbito da CETIP, observadas as regras estabelecidas nesse sentido pela CETIP e no presente Termo de Securitização;
- (viii) não constatação da ocorrência de eventos extraordinários de natureza política, econômica ou financeira no Brasil, incluindo, mas não se limitando a guerras, atentados terroristas, moratórias, entre outros, que possam influenciar, a critério exclusivo da Securitizadora, de forma relevante as condições do mercado e das taxas de juros, bem como não deverá ter sido constatada a ocorrência de impactos adversos relevantes nas taxas de juros praticadas no mercado em virtude de alterações na política econômica do Governo Brasileiro; e
- (ix) que tenha havido a integralização e subscrição de CRI correspondentes, no mínimo, ao Valor Mínimo de Integralização.

3.3.2. O pagamento da Segunda Parcela referente ao Preço de Aquisição, nos termos da Cláusula 3.3 (ii) acima, ficará suspenso e sujeito ao cumprimento cumulativo pelo Cedente e/ou pelo Devedor, conforme o caso, das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes Segunda Parcela” e, quando em conjunto com as Condições Precedentes Primeira Parcela, “Condições Precedentes”):

- (i) registro do cancelamento dos Gravames dos Imóveis Sede nas respectivas matrículas dos Imóveis Sede em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados

da entrega do Termo de Quitação pelo Banco do Brasil S.A., e recebimento pela Securitizadora de cópia das matrículas imobiliárias devidamente atualizadas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da averbação do referido cancelamento;

- (ii) registro da escritura definitiva de compra e venda dos Imóveis Sede perante o 2º Registro de Imóveis do Distrito Federal, em até 90 (noventa) dias corridos, contados do cancelamento dos Gravames dos Imóveis Sede, e recebimento pela Securitizadora das matrículas imobiliárias devidamente atualizadas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro da escritura definitiva de compra e venda; e
- (iii) registro do Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Sede perante o 2º Registro de Imóveis do Distrito Federal, e recebimento pela Securitizadora das matrículas imobiliárias devidamente atualizadas em até 5 (cinco) Dias úteis contados do registro da Alienação Fiduciária.

3.3.3. Após o cumprimento das Condições Precedentes dispostas nas Cláusulas 3.3.1 e 3.3.2 acima, da dedução dos Valores Retidos, bem como da apresentação pelo Devedor do Habite-se das Benfeitorias, será realizado o pagamento da Terceira Parcela do Preço de Aquisição, nos termos da Cláusula 3.3 acima.

3.3.4. Caso os CRI sejam subscritos e integralizados pelo mercado parcialmente, mas em quantidade correspondente, no mínimo, ao Valor Mínimo de Integralização até o fim do Prazo de Distribuição, os CRI não colocados serão utilizados pela Securitizadora para quitação do Preço de Aquisição.

3.3.5. Para o cumprimento do previsto na Cláusula 3.3 acima, se aplicável, ao final do Prazo de Distribuição, o Preço de Aquisição deverá ser ajustado em função do preço de integralização dos CRI efetivamente pago pelos Investidores, sem prejuízo das hipóteses de Resolução da Cessão dos Créditos Imobiliários Cedidos e, consequentemente, de aquisição compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos, conforme previstas nas Cláusulas 6.1 e 6.2 abaixo. Ainda, da data de subscrição e integralização dos CRI e até a data que se efetive o pagamento do Preço de Aquisição, inclusive, a Securitizadora remunerará o Cedente com os recursos obtidos pelos Investimentos Permitidos, nos

termos da Cláusula 3.3.10 abaixo, sendo os rendimentos líquidos decorrentes dos Investimentos Permitidos, acrescidos aos valores devidos ao Cedente.

3.3.6. Os recursos referentes ao Preço de Aquisição, enquanto não liberados ao Cedente deverão ser investidos pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

3.3.7. Caso a instituição onde os ativos estejam aplicados entre em processo de liquidação, recuperação judicial ou qualquer outra forma que prejudique a liquidez dos ativos, a Securitizadora não será responsável por qualquer prejuízo que o Cedente venha a sofrer.

3.3.8. Para o cumprimento do disposto na Cláusula 3.3.5 acima, no caso de ajuste do Preço de Aquisição, o Cedente e o Devedor outorgarão à Securitizadora, plena e geral quitação, mediante emissão de um termo de quitação refletindo qualquer ajuste entre o Preço de Aquisição, haja vista o efetivo valor subscrito com relação aos CRI e a correspondente Dação em Pagamento dos CRI ao Cedente.

3.3.9. Após o pagamento integral do Preço de Aquisição, seja por meio de depósito na Conta do Devedor Banco do Brasil e/ou na Conta do Cedente e/ou Dação em Pagamento, nada mais será devido de uma Parte à outra com relação ao pagamento do Preço de Aquisição, dando-se, mutuamente, plena, rasa, geral e irrevogável quitação, sem prejuízo das hipóteses de Eventos de Avaliação dos CRI e Resgate Antecipado Total, nos termos das Cláusulas Sexta e Sétima abaixo, respectivamente.

3.3.10. Em razão do disposto na Cláusula 3.3.6 acima, quaisquer valores recebidos pela Securitizadora a que esta não faça jus nos termos dos Documentos da Operação deverão ser restituídos ao Cedente, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados de notificação recebida nestes termos.

3.4. Os Créditos Imobiliários Cedidos têm seu valor principal ajustado nos termos do Aditamento ao Contrato Built To Suit e são descritos na Cláusula Quarta abaixo.

3.5. O cronograma de pagamentos dos CRI é o constante do Anexo I ao presente Termo de Securitização.

3.6. Demais Características dos Créditos Imobiliários Cedidos. As demais características dos Créditos Imobiliários Cedidos e da CCI que os representa constam do Anexo I do Instrumento Particular de Emissão de CCI, na forma do artigo 19 da Lei nº 10.931/04 e do item 2 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI, a Securitizadora emite, neste ato, os CRI que integram a 1ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, com as características descritas a seguir:

Atualização Monetária:	Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, calculados conforme previsto na Cláusula Quinta abaixo;
Data de Emissão:	20 de dezembro de 2016;
Data de Vencimento Final:	24 de janeiro de 2024;
Distribuição dos CRI:	Distribuição pública com esforços restritos, na forma da Instrução CVM nº 476/09, nos termos da Cláusula Oitava do presente Termo de Securitização.
Emissão:	1ª (Primeira);
Forma:	Nominativa e escritural, sendo que a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido pela CETIP, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na CETIP. Adicionalmente serão admitidos extratos expedidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela CETIP, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na CETIP;
Garantias:	(i) Fiança; (ii) Fundo de Liquidez; e (iii) Alienações Fiduciárias de Imóveis;
Juros Remuneratórios:	9,2500% (nove inteiros e vinte cinco centésimos por cento) ao ano na base de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.

Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração do CRI:	Nas Datas de Pagamento, conforme disposto no Anexo I deste Termo de Securitização;
Quantidade de CRI:	45.000 (quarenta e cinco mil);
Regime Fiduciário:	Sim, instituído pela Securitizadora, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;
Série:	1ª (Primeira);
Ambiente de Depósito para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:	Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA e negociação no mercado secundário por meio do Cetip21, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na CETIP;
Taxas de Amortização:	Variáveis, conforme a tabela de amortização dos CRI contida no Anexo I deste Termo de Securitização;
Valor Global da Emissão:	R\$ 65.893.406,70 (sessenta e cinco milhões, oitocentos e noventa e três mil, quatrocentos e seis reais e setenta centavos), na Data de Emissão;
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.464,2979268 (mil quatrocentos e sessenta e quatro reais e dois milhões, novecentos e setenta e nove mil e duzentos e sessenta e oito décimos de milionésimos de centavos), na Data de Emissão;
Prazo de Amortização dos CRI:	85 (oitenta e cinco) meses, contados da Data de Emissão.

CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO

5.1. Remuneração. A remuneração dos CRI será composta por atualização monetária anual, com base na variação do IPCA/IBGE, acrescida de juros remuneratórios à taxa de 9,2500% (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano (“Juros Remuneratórios”), capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, calculados da forma abaixo (“Remuneração”).

5.1.1. Atualização Monetária. Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI, o Valor

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.

Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado anualmente, sempre na Data de Atualização, pela variação do IPCA/IBGE, conforme fórmula a seguir:

$$VNa = VNe \times C,$$

Sendo:

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNe = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário após a amortização, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, atualização monetária, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator acumulado da variação anual do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme abaixo:

$$C = \frac{NI_n}{NI_{n-12}}, \text{ onde:}$$

NI_n = valor do número índice IPCA/IBGE, referente ao mês anterior ao mês relativo à Data de Atualização (por exemplo, se a Data de Atualização for no mês de janeiro, utilizar-se-á o número índice referente ao mês de dezembro);

NI_{n-12} = valor do número índice do IPCA/IBGE de dezembro de 2016, para a primeira atualização anual, ou do mês imediatamente anterior ao mês relativo à última Data de Atualização anual, para as demais atualizações;

5.1.1.1. Considera-se como Data de Atualização, para os efeitos da fórmula acima, o dia 20 de janeiro de cada ano, ou o Dia Útil subsequente. Para a primeira atualização monetária que ocorre em 20 de janeiro de 2018, será utilizado o número

índice do IPCA/IBGE de dezembro de 2017 contra o número índice do IPCA/IBGE de dezembro de 2016.

5.1.1.2. Na hipótese de não divulgação do número índice do NI_n pactuado no presente Termo de Securitização até a Data de Pagamento do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, por qualquer razão, impossibilitando, portanto, o cálculo final do valor então devido pela aplicação do fator acumulado da variação do IPCA/IBGE, será aplicada a última variação do índice conhecida, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável, seja por parte da Securitizadora, dos Titulares dos CRI ou do Devedor.

5.1.1.3. Caso o IPCA/IBGE, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo do CRI ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese; ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC/FIPE, ou, na ausência deste, pelo INPC/IBGE, ou, na ausência deste, por qualquer outro índice que venha a substituir o IPCA/IBGE, por força de lei ou regulamento aplicável, ou ainda por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Geral, que reflita adequadamente a variação no poder de compra da moeda nacional (“Índices Substitutivos”).

5.1.1.4. Para fins exclusivamente do cálculo do saldo devedor e para a apuração do Preço de Integralização em qualquer data diferente da Data de Atualização, será considerado o seguinte cálculo para o saldo devedor dos CRI:

$$SD_t = \frac{NI_{uDA}}{NI_0} \times \left[\sum_{n=t}^m \frac{PMT_n}{(1+i)^{\frac{dc(n-t)}{365}}} \right] + \frac{NI_{uDA}}{NI_0} \times \left(\frac{NI_t}{NI_{uDA}} \right)^{\frac{dcp}{dct}} \times \left[\sum_{n=m+1}^{85} \frac{PMT_n}{(1+i)^{\frac{dc(n-t)}{365}}} \right],$$

onde:

SD_t = Saldo Devedor Atualizado ou Valor Nominal Atualizado em qualquer data de cálculo “t”, diferente da Data de Atualização;

NI_{uDA} = Valor do número índice do IPCA/IBGE referente ao mês anterior ao mês da última Data de Atualização. Para as datas de cálculo de SD_t anteriores à primeira Data de Atualização (que ocorre em 20 de janeiro de 2018), NI_{uDA} assume o mesmo valor de NI_0 , abaixo definido.

NI_0 = Valor do número índice do IPCA/IBGE referente ao mês de dezembro de 2016;

NI_t = Valor do número índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior ao mês da data de cálculo;

PMT_n = n-ésima parcela de pagamento, indicada no campo “PMT” da tabela constante no Anexo I deste Termo de Securitização;

n = número correspondente às respectivas parcelas de pagamento vincendas após a data de cálculo “t”, indicado no campo “n” da tabela constante no Anexo I deste Termo de Securitização;

m = número da parcela de pagamento imediatamente anterior à próxima Data de Atualização anual, indicada no campo “n” da tabela constante no Anexo I deste Termo de Securitização (por exemplo, se a data de cálculo “t” for o dia 20 de janeiro de 2017, “m” será igual a 12; se a data de cálculo “t” for o dia 20 de janeiro de 2018, “m” será igual a 24);

$m + 1$ = número da parcela de pagamento imediatamente posterior à parcela “m”;

$dc_{(n-t)}$ = número de dias corridos entre a data de cálculo “t” e n-ésima Data de Pagamento “n”;

$i = 9,2500\%$ (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento);

dcp = Número de dias corridos contados do dia 20 imediatamente anterior à data de cálculo até a data de cálculo;

dct = Número de dias corridos do mês da data de cálculo;

O número índice do IPCA/IBGE, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

5.1.2. Juros Remuneratórios. Os Juros Remuneratórios dos CRI, como referido na Cláusula 5.1 acima, serão calculados nos termos das fórmulas abaixo, e pagos nas Datas de Pagamento, conforme o cronograma de pagamento constante do Anexo I do presente Termo de Securitização.

$$J = VNa \times (FatorJuros - 1), \text{ onde}$$

J = Valor unitário dos Juros Remuneratórios, devido no final de cada Período de Capitalização (conforme caracterizado na Cláusula 5.1.2.1 abaixo), calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$$FatorJuros = (i + 1)^{\frac{n}{365}}, \text{ onde}$$

Fator Juros = Fator calculado com 09 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$i = 9,2500\%$ (nove inteiros e vinte e cinco centésimos por cento);

n = número de dias corridos entre a Data de Emissão, para o primeiro Período de Capitalização, ou a última Data de Pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, para os demais períodos, e a data de cálculo, sendo n um número inteiro.

5.1.2.1. Entende-se como “Período(s) de Capitalização” o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização, ou, na Data de Pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima Data de Pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade.

5.1.2.2. Periodicidade de Pagamento da Remuneração. Os Juros Remuneratórios serão pagos conforme as datas indicadas como Datas de Pagamento dos CRI no Anexo I a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 22 de fevereiro de 2017 e o último na Data de Vencimento do CRI.

5.1.3. Pagamento de Amortização. Os CRI serão amortizados, a partir de 22 de fevereiro de 2017, conforme cronograma de pagamento indicado no Anexo I a este Termo de Securitização, calculado da seguinte forma:

$$AM_n = VNa \times TA_n$$

AM_n = Valor unitário da n -ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

TA_n = Taxa de Amortização da n -ésima parcela de amortização, expressa em percentual, com 04 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela de amortização vigente, constante do Anexo I deste Termo de Securitização.

Assim, para efeito de pagamentos, temos:

$$PMT_n = AM_n + J, \text{ onde:}$$

PMT_n = Valor unitário do n-ésimo pagamento. Valor em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

AM_n = conforme definido acima nesta Cláusula 5.1.3;

J = conforme definido na Cláusula 5.1.2 acima.

5.1.3.1. Após cada parcela de amortização, o “Valor Nominal Unitário Remanescente” é calculado da seguinte forma:

$$VNr = VNa - AM_n$$

onde:

VNr = Valor Nominal Unitário Remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

AM_n = Valor unitário da n-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com 08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

5.1.4. Após o pagamento da n-ésima parcela de amortização, VNr assume o lugar de VNe para efeito de continuidade de atualização.

5.1.5. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI (a) até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento

coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem que haja nenhum acréscimo aos valores a serem pagos;

5.1.6. A tabela de amortização, inicialmente, será aquela constante do Anexo I deste Termo de Securitização e poderá ser alterada pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI.

5.1.7. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Securitizadora, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que seja feriado local na praça onde o pagamento deva ser efetivado, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, ressalvados os casos em que os pagamentos ocorram por meio dos sistemas da CETIP, em que somente haverá prorrogação quando coincidam com sábado, domingo ou feriado declarado nacional;

5.1.8. 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 dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI pela Securitizadora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram pelo menos 2 (dois) Dias Úteis, com exceção da data de vencimento.

5.1.9. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à CETIP e ao Agente Fiduciário os novos fluxos de pagamento dos CRI, por meio físico ou eletrônico, por meio de aditamento a este Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA – EVENTOS DE AVALIAÇÃO DOS CRI

6.1. Na ocorrência de qualquer dos eventos listados abaixo, mediante deliberação dos Titulares dos CRI em Assembleia Geral, a Securitizadora poderá declarar resolvida de pleno direito a cessão dos Créditos Imobiliários Cedidos prevista no Contrato de Cessão (“Resolução da Cessão”) e o consequente vencimento antecipado dos CRI, mediante o envio de notificação com comprovante de recebimento ao Cedente e aos Fiadores, e independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial (“Eventos de Avaliação dos CRI”):

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.

- (i) caso o Cedente, não comprove à Securitizadora, naquilo que lhe cabe, o atendimento das Condições Precedentes, de acordo com os termos, prazos e condições previstos nas Cláusulas 2.4, 2.5 e 2.8 do Contrato de Cessão;
- (ii) caso o Cedente venha a contestar extrajudicial ou judicialmente o direito da Securitizadora de reter os Valores Retidos, nos termos da Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão;
- (iii) caso qualquer parcela dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI não tenha sido paga em sua integralidade em até 02 (dois) Dias Úteis a contar da correspondente data de vencimento ou do Dia Útil subsequente, caso a data de vencimento não seja Dia Útil;
- (iv) descumprimento, pelo Cedente e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação em que sejam parte, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data da notificação enviada nesse sentido pela Securitizadora;
- (v) rescisão por qualquer motivo do Aditamento ao Contrato Built To Suit, da Promessa de Compra e Venda ou do Contrato de Cessão de Benfeitorias, pelo Cedente e/ou pelo Devedor; e/ou a alteração destes, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora; e/ou questionamento, em juízo ou fora dele, pelo Cedente de qualquer cláusula do Aditamento ao Contrato Built To Suit, da Promessa de Compra e Venda ou do Contrato de Cessão de Benfeitorias, conforme o caso, especialmente, mas não se limitando, às cláusulas referentes às condições financeiras do Aditamento ao Contrato Built To Suit;

- (vi) caso venha a ocorrer, em relação aos Fiadores, qualquer protesto de títulos em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) salvo (a) se o protesto tiver sido efetuado por comprovado erro ou má-fé de terceiros; ou (b) se for cancelado, em qualquer hipótese, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir de sua ocorrência, desde que válida e expressamente comprovado pelos Fiadores à Securitizadora;
- (vii) caso qualquer das Garantias e/ou dos Documentos da Operação que as embasam venham a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas, seja por decisão judicial, nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito;
- (viii) caso as Garantias, conforme descritas na Cláusula Oitava do Contrato de Cessão, constituídas por meio dos Documentos da Operação tornem-se inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas (observado o valor da Razão de Garantia), exceto na hipótese de serem substituídas ou reforçadas, nos termos dos Documentos da Operação, sendo certo que, no caso das Alienações Fiduciárias de Imóveis, a substituição dos Imóveis ou o reforço das Alienações Fiduciárias estará sujeita à apreciação da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, e deverá ocorrer no prazo de até 90 (noventa) dias contados da aprovação em assembleia de Titulares dos CRI;
- (ix) caso, por qualquer forma, os Imóveis e/ou as demais Garantias prestadas na forma dos Documentos da Operação sejam objeto de alienação, promessa de alienação ou constituição de novos ônus, sem o prévio e expreso consentimento da Securitizadora;
- (x) existência de procedimento administrativo ou judicial de sequestro, expropriação ou desapropriação, unilateralmente iniciado por autoridade governamental, caso o Devedor não tenha procedido conforme determinado na Cláusula Décima Terceira do Aditamento ao Contrato Built To Suit na hipótese de desapropriação, com

relação aos Imóveis Sede ou qualquer das demais Garantias, exceto se tal procedimento for suspenso, sobrestado (enquanto perdurar tal suspensão ou sobrestamento), revertido ou extinto no prazo de até 90 (noventa) dias contados da instauração do respectivo procedimento administrativo ou judicial;

- (xi) caso haja pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face do Devedor, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano e não apresentada defesa no prazo legal; ou se o Devedor ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se o Devedor formular pedido de autofalência ou estiver sujeito a qualquer tipo de concurso de credores;
- (xii) caso ocorra a cessão ou transferência, pelo Cedente e/ou pelo Devedor, de seus direitos e obrigações decorrentes do Aditamento ao Contrato Built To Suit e/ou dos demais Documentos da Operação, sem a anuência prévia e expressa da Securitizadora, exceto no que diz respeito à parcela remanescente dos Créditos Imobiliários, equivalente a 67,2581% (sessenta e sete inteiros, dois mil quinhentos e oitenta e um décimos de milésimos por cento), que não integram a Cessão de Créditos objeto do Contrato de Cessão;
- (xiii) caso seja comprovado, a qualquer tempo, pela Securitizadora ou por qualquer terceiro, que qualquer das declarações e garantias prestadas pelo Cedente e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, nos Documentos da Operação é materialmente incorreta ou enganosa em qualquer aspecto considerado relevante pela Securitizadora;
- (xiv) com exceção da reorganização societária do Devedor, que implique na transferência de seu controle para a sociedade denominada “Sabin S.A.”, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 23.667.604/0001-72, caso ocorra a cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo

o Devedor, que implique, direta ou indiretamente, na alteração do atual bloco de controle, salvo em caso de expressa concordância pelos Titulares dos CRI, conforme o caso, observado a Cláusula 1.8.3 do Contrato de Cessão;

- (xv) caso o Devedor venha a renunciar a direitos, desistir de pretensões ou cancelar créditos ou recebíveis de sua titularidade, em valor superior a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), considerados individual ou conjuntamente, salvo mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI;
- (xvi) caso não sejam mantidos em dia os pagamentos de quaisquer tributos, contribuições, condomínios, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre os Imóveis ou qualquer das demais Garantias, exceto se a exigibilidade desses créditos estiver suspensa, ou caso não sejam exibidos à Securitizadora, no prazo de até 5 (cinco) dias, contados da solicitação formulada neste sentido, ou em menor prazo, de forma a possibilitar o atendimento de exigência legal ou de qualquer autoridade competente nesse sentido, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir, sobre os Imóveis ou qualquer das demais Garantias, bem como sobre as acessões, melhorias e benfeitorias que a estas forem acrescidas;
- (xvii) caso o Devedor não apresente à Securitizadora, a renovação anual dos laudos de avaliação dos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias, nos mesmos moldes da Cláusula 1.2.1 dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como, caso o valor de venda forçada dos Imóveis, apurado nos referidos laudos, em conjunto com o Fundo de Liquidez, seja inferior à Razão de Garantia, sem que o Devedor e/ou as Fiadoras Janete e Sandra realizem a recomposição desta garantia fiduciária, conforme solicitada pela Cessionária, nos termos da Cláusula 1.7.2 do Contrato de Cessão;

- (xviii) caso não tenha sido realizada, por culpa exclusiva do Cedente, a transferência da CCI e, conseqüentemente, da garantia fidejussória à Securitizadora, no ambiente CETIP, nos termos da Cláusula 3.6 do Instrumento Particular de Emissão de CCI;
- (xix) caso o Devedor, na qualidade de locatário, não apresente as apólices de seguro dos Imóveis Sede, nos prazos e condições estabelecidos no Aditamento ao Contrato Built To Suit, ou ainda, caso não ocorra o endosso do Seguro do Imóvel Sede na forma prevista na Cláusula 8.7 do Contrato de Cessão, ou caso o Seguro do Imóvel Sede não seja renovado nos prazos previstos no Aditamento ao Contrato Built To Suit;
- (xx) caso o Devedor apresente passivos fiscais, fora do âmbito de parcelamentos já obtidos, nesta data, junto à Receita Federal do Brasil e/ou à Procuradoria da Fazenda Nacional, e/ou dívidas trabalhistas liquidadas em valores superiores a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais), considerados conjuntamente;
- (xxi) em caso de não observância dos seguintes limites e índices financeiros, a serem calculados pelo Devedor e encaminhados para verificação pela Securitizadora até o dia 30 de abril de cada ano, devendo a primeira verificação ser realizada em 30 de abril de 2017, com base no ano fiscal findo em 31 de dezembro de 2016, apurados a partir das demonstrações financeiras consolidadas do Devedor, elaboradas em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404/76 e auditadas por auditor independente registrado na CVM, na forma do inciso III do § 1º do art. 5º da Instrução CVM nº 414: (a) a partir do ano fiscal findo em 31 de dezembro de 2016 (inclusive), a divisão entre a Dívida Líquida e o EBITDA dos Últimos 12 (doze) meses não poderá ser superior a 2,5 vezes. Caso o descumprimento deste indicador tenha ocorrido em um período onde a Variação Cambial tenha sido superior a 15% (quinze por cento), fica desde já estabelecido que, somente nesta hipótese, haverá uma nova medição, com base nos resultados relativos ao semestre fiscal imediatamente subsequente, ficando o Devedor obrigado a encaminhar à Cessionária demonstrações financeiras intermediárias e os demais documentos mencionados na Cláusula 6.1.2 abaixo, sendo certo que a divisão entre a Dívida

Líquida e o EBITDA dos Últimos 12 (doze) meses não poderá ser superior a 3,5 vezes; e (b) a partir do ano fiscal findo em 31 de dezembro de 2016 (inclusive), a divisão entre o EBITDA dos Últimos 12 (doze) meses e a Despesa Financeira Líquida dos Últimos 12 (doze) meses não poderá ser inferior a 2,0 vezes. Para viabilizar a verificação dos limites e índices financeiros aqui previstos, o Devedor se obriga a encaminhar qualquer documento ou informação adicional à Securitizadora, no prazo de até 05 (cinco) dias contados do recebimento de solicitação da Securitizadora neste sentido;

- (xxii) em qualquer dos casos previstos nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (xxiii) caso os cotistas do Cedente deliberem e aprovem sua liquidação ou o administrador tome providências para liquidação do Cedente; ou se a liquidação do Cedente seja determinada por qualquer autoridade competente;
- (xxiv) caso o Devedor não apresente, no prazo de até 12 (doze) meses contados da presente data, as matrículas dos Imóveis Sede devidamente atualizadas, com a averbação das Benfeitorias, e os Titulares dos CRI não aprovem a concessão de novo prazo para a Regularização das matrículas imobiliárias (conforme definido no Aditamento ao Contrato Built To Suit); ou
- (xxv) caso o Devedor, na qualidade de locatário dos Imóveis Sede e de fiduciante dos Imóveis Garantia, não apresente as apólices de seguro dos Imóveis Sede e dos Imóveis Garantia devidamente endossadas à Securitizadora, nos prazos e condições de cobertura e valor mínimo de indenização estabelecidos no Aditamento ao Contrato Built To Suit e nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Garantia, ou ainda, caso os seguros dos Imóveis Sede e dos Imóveis Garantia não sejam renovados nos prazos previstos no Aditamento ao Contrato Built To Suit e nos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis Garantia.

6.1.1. Nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente e/ou o Devedor, conforme o caso,

se obrigam a comunicar à Securitizadora a ocorrência de qualquer dos eventos listados acima, em até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência. Ademais, o Cedente e o Devedor também se obrigam a enviar, anualmente, à Securitizadora, declaração nos termos do Anexo II do Contrato de Cessão, atestando que nenhuma das hipóteses de Eventos de Avaliação dos CRI ocorreu, devendo a primeira declaração ser apresentada em conjunto com o envio das primeiras declarações financeiras, conforme previsto na Cláusula 6.1, inciso (xxi) acima.

6.1.2. Para fins de acompanhamento dos incisos (vi), (xv), (xx) e (xxi) da Cláusula 6.1 acima, o Devedor deverá enviar as suas demonstrações financeiras em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404/76 e parecer do auditor independente autorizado pela CVM, além de relatórios, memórias de cálculo, elaborada pelo Devedor, contendo todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos índices financeiros constantes do inciso (xxi), sob pena de impossibilidade de acompanhamento dos referidos índices financeiros pela Emissora, podendo esta solicitar ao Devedor todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários e declarações anuais à Securitizadora, visando demonstrar o devido cumprimento das referidas condições, no prazo máximo de até 3 (três) meses do encerramento do exercício social ou, no caso das demonstrações financeiras, até o dia de sua colocação à disposição dos sócios, o que ocorrer primeiro.

6.1.3. Caso a reorganização societária prevista na alínea (xiv) da Cláusula 6.1 acima seja expressamente aprovada pelos Titulares dos CRI, a Operação será objeto de reavaliação extraordinária pela empresa de rating a ser contratada pelo Devedor, às suas expensas, nos termos deste Termo de Securitização, no prazo de até 60 (sessenta) dias da mencionada aprovação dos Titulares dos CRI. Caso requerido pelos Titulares dos CRI em assembleia, a Operação poderá ser objeto de reavaliação extraordinária pela empresa de rating, a ser contratada pelo Devedor, por quaisquer outros motivos.

6.1.4. Para os fins da Cláusula 6.1 alínea “(xxi)” acima, considera-se:

- (i) “EBITDA dos Últimos 12 Meses”: o somatório dos EBITDAs trimestrais consolidados dos 4 (quatro) últimos trimestres;

- (ii) “EBITDA” o somatório (i) do lucro/prejuízo antes de deduzidos o imposto de renda, a contribuição social sobre o lucro e participações minoritárias; (ii) das despesas de depreciação, amortização e exaustão; (iii) da provisão do ISSQN – Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza, conforme informado nas demonstrações financeiras consolidadas do Devedor; (iv) das despesas financeiras deduzidas das receitas financeiras; e (v) do resultado de Variação Cambial sobre os ativos e passivos financeiros;
- (iii) “Dívida Líquida” o somatório das dívidas onerosas consolidadas junto a pessoas físicas e/ou jurídicas, exceto contas a pagar com fornecedores, incluindo, mas não limitado a, empréstimos e financiamentos com terceiros, emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional, o somatório dos avais, fianças, penhores e garantias prestadas a terceiros, antecipação de recebíveis, dívidas tributárias (salvo dívida tributárias oriundas de provisões já devidamente constituídas nas demonstrações financeiras consolidadas do Devedor de 31 de dezembro de 2015 elaboradas e auditadas por firma de auditoria de primeira linha), líquido do saldo a receber (ou acrescido do saldo a pagar) de contratos de hedge e deduzido do saldo em caixa e aplicações financeiras de liquidez imediata e das aplicações em contas vinculadas que garantem a dívida;
- (iv) “Variação Cambial” resultado, expresso em percentagem, da diferença entre (A) o resultado da divisão entre (i) a taxa do dólar norte-americano divulgada pelo Sistema de Informações do Banco Central do Brasil – SISBACEN por meio da Transação PTAX 800, opção 5, venda, vigente na data de encerramento do ano fiscal de apuração do indicador financeiro em questão e (ii) a taxa do dólar norte-americano divulgada pelo Sistema de Informações do Banco Central do Brasil – SISBACEN por meio da Transação PTAX 800, opção 5, venda, vigente na data de encerramento do ano fiscal imediatamente anterior ao de apuração do indicador financeiro em questão e (B) 1;
- (v) “Despesa Financeira Líquida dos Últimos 12 Meses”: o somatório das Despesas Financeiras Líquida trimestrais consolidadas dos 4 (quatro) últimos trimestres; e

- (vi) “Despesa Financeira Líquida” definida como (i) o somatório das despesas de juros, descontos concedidos a clientes em virtude do pagamento antecipado de títulos, comissões e despesas bancárias, e tributos, contribuições e despesas de qualquer natureza oriundos de operações financeiras, incluindo, mas não se limitando a, IOF, descontado de (ii) o somatório de receitas de aplicações financeiras, juros recebidos, descontos obtidos, bem como de outras receitas financeiras, tudo apurado em bases consolidadas com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, sendo certo que a variação cambial sobre os ativos e passivos financeiros do Devedor não deverá ser considerada para fins de apuração da Despesa Financeira Líquida.

6.2. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Avaliação dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1 acima, desde que não sanado nos prazos de cura ali estabelecidos, caso haja, a Securitizadora deverá convocar uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula Décima Sexta deste Termo de Securitização, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar do momento em que tomar ciência da ocorrência do referido Evento de Avaliação dos CRI, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado dos CRI e, conseqüentemente, pela não Resolução da Cessão, observado que nem a convocação e nem o intervalo de tempo serão necessários na hipótese de comparecerem a totalidade dos Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Cláusula Décima Sexta deste Termo de Securitização.

6.2.1. Caso os Titulares dos CRI reunidos em Assembleia Geral, representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação deliberem pela não Resolução da Cessão, os CRI continuarão a vigorar, observadas as ressalvas e novas condições aprovadas em Assembleia Geral. Caso contrário, a Securitizadora declarará a Resolução da Cessão e o Cedente deverá adquirir compulsoriamente a totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos e ficará obrigado a pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, montante equivalente ao saldo devedor dos CRI, sob pena de execução e/ou excussão das Garantidas.

6.2.2. Caso a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 6.2 acima não seja instalada por falta de quórum, em primeira e segunda convocação, o Cedente

deverá adquirir compulsoriamente a totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos, e ficará obrigado a pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, montante equivalente ao saldo devedor dos CRI, sob pena de execução das Garantias.

6.2.3. Em caso de deliberação acerca da Resolução da Cessão, com a consequente aquisição compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos, nos termos das Cláusulas 6.2.1 ou 6.2.2 acima, o Cedente obriga-se a efetuar o pagamento do saldo devedor dos CRI, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação de Resolução da Cessão a ser enviada pela Securitizadora.

6.2.4. Caso o Cedente não cumpra a previsão da Cláusula 6.2.3 acima, a Securitizadora deverá tomar as medidas cabíveis em benefício dos Titulares de CRI, que poderão incluir, mas não se limitarão a, excutir ou executar as Garantias, conforme venha a ser deliberado pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral.

6.2.4.1. Caso o Cedente deixe de efetuar o pagamento do saldo devedor dos CRI previsto na Cláusula 6.2.3 acima, observado o quanto previsto na Cláusula 6.2.4 acima, o Cedente sujeitar-se-á ao pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), adicionada de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, ambos calculados sobre o saldo devedor dos CRI, enquanto perdurar a mora na efetivação da aquisição dos referidos Créditos Imobiliários Cedidos.

6.2.5. Os recursos recebidos pela Securitizadora a título de aquisição compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos em razão da Resolução da Cessão, nos termos desta Cláusula 6.2, serão utilizados para liquidar antecipadamente a totalidade dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA – RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO TOTAL DOS CRI

7.1. Não existem hipóteses de realização, a qualquer tempo, de resgate antecipado facultativo total dos CRI, de amortização antecipada parcial do Valor Nominal Unitário Atualizado (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso) da totalidade dos CRI.

7.2. Resgate Antecipado Obrigatório Total. Caso, a qualquer tempo, o Aditamento ao Contrato Built To Suit seja rescindido totalmente em decorrência de (i) sinistro total ou parcial em qualquer um dos Imóveis Sede que inviabilize a utilização total ou parcial destes na forma prevista no Aditamento ao Contrato Built To Suit, nos termos da Cláusula 8.6 do referido contrato; (ii) desapropriação total dos Imóveis Sede ou desapropriação parcial de qualquer um dos Imóveis Sede que inviabilize a totalidade das suas utilizações, nos termos da Cláusula 13.1 do referido contrato; ou (iii) inadimplemento do Aluguel a qualquer tempo após a ocorrência de sinistro parcial ou desapropriação parcial que não inviabilize a utilização dos Imóveis Sede, nos termos das Cláusulas 8.3.1 e 13.2.1 do referido contrato, a Securitizadora deverá promover o resgate antecipado obrigatório total dos CRI, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do pagamento do Devedor, que observará, conforme o caso, os prazos e procedimentos previstos nas Cláusulas 8.3.1, 8.6, 13.1 e 13.2.1 do Aditamento ao Contrato Built To Suit. Nestas hipóteses, o Resgate Antecipado Obrigatório Total obedecerá à forma de pagamento e demais condições estabelecidas neste Termo de Securitização, e deverá ser noticiado aos Titulares dos CRI, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis. No caso de Resgate Antecipado Obrigatório Total, a Securitizadora informará à CETIP o valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis antes do evento de Resgate Antecipado Obrigatório Total.

7.3. Não haverá cobrança de tarifa de antecipação de pagamento, multa, indenização ou qualquer tipo de penalidade em qualquer hipótese de Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI.

CLÁUSULA OITAVA – DISTRIBUIÇÃO, PREÇO DE SUBSCRIÇÃO E FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

8.1. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA e negociação no mercado secundário por meio do Cetip21, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na CETIP, e serão distribuídos com a intermediação e distribuição do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09.

8.2. A Oferta será realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09 e das demais disposições aplicáveis, estando automaticamente dispensada do registro de distribuição na CVM de que trata o artigo 19 da Lei nº 6.385/76, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09, por se tratar de oferta pública de valores mobiliários com esforços restritos de distribuição. Em razão de sua natureza, a Oferta não contará com prospecto de distribuição pública dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 400/03. Ademais, a Oferta Restrita será registrada pelo Coordenador Líder na ANBIMA, nos termos dos parágrafos primeiro, inciso I e segundo do artigo 1º do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Oferta Restritas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários”, em vigor desde 01 de agosto de 2016, exclusivamente para fins de informar a base de dados, conforme diretrizes específicas contidas na Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, expedidas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, em vigor desde 31 de julho de 2015.

8.2.1. A Oferta é destinada apenas a investidores que atendam às características de investidor profissional, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/13, observando que: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes.

8.2.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI da presente Oferta serão oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.

8.2.3. Os CRI serão subscritos por meio da celebração dos Boletins de Subscrição, os quais indicarão a forma de integralização. A regular subscrição dos CRI dependerá, ainda, da assinatura pelos investidores de (i) declaração para os fins do artigo 7º da Instrução CVM nº 476/09, atestando, entre outras coisas, que estão cientes de que (a) a Oferta não foi registrada na CVM e (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas no artigo 9º da Instrução CVM nº 476/09 e no presente Termo de Securitização; e (ii) declaração para os fins do art. 9º-A, inciso IV, da Instrução CVM 539, atestando a sua condição de Investidor Profissional.

8.3. A Oferta será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos Investidores Profissionais ou quando do encerramento do Prazo de Distribuição (conforme previsto no Contrato de Distribuição), o que ocorrer primeiro, obedecido ao disposto no artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09.

8.3.1. Os CRI não colocados no âmbito da Oferta, desde que tenham sido integralizados CRI correspondentes ao Valor Mínimo de Integralização, serão entregues pela Securitizadora ao Cedente como Dação em Pagamento ao Preço de Aquisição.

8.4. Os CRI da presente Operação somente poderão ser negociados em mercado de balcão organizado e não organizado depois de transcorridos 90 (noventa) dias a contar da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 14 da Instrução CVM nº 476/09, e somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, na forma dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09.

8.4.1. Os CRI da presente Operação somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, a menos que a Securitizadora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do *caput* do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03.

8.5. O preço de integralização de cada um dos CRI será correspondente ao seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, acrescido de Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, sendo admitido deságio (“Preço de Integralização”).

8.5.1. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente nacional, pelos Investidores.

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

CLÁUSULA NONA – ORDEM DE PAGAMENTOS

9.1. Multa e Juros Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração prevista neste Termo de Securitização, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, os débitos em atraso vencidos e não pagos, devidamente acrescidos da Remuneração, conforme prevista na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) do valor devido e não pago; e (ii) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados de forma *pro rata die* até o efetivo pagamento.

9.2. Multa Indenizatória. Em caso de infração a qualquer cláusula do Aditamento ao Contrato Built To Suit, a Parte infratora estará sujeita ao pagamento de multa equivalente ao valor de 3 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência da infração, desde que a Parte infratora tenha sido devidamente notificada, e não tenha sanado a falha verificada, em 30 (trinta) dias contados da comprovação do recebimento de notificação nesse sentido. O valor da Multa Indenizatória será pago no mesmo mês em que for verificado o descumprimento de qualquer cláusula do Aditamento ao Built To Suit, em conjunto com o pagamento dos Juros Remuneratórios referentes aos CRI.

9.3. Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela CETIP.

9.4. Cascata de Pagamentos. Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, ainda que extraordinários, incluindo, mas não se limitando, os recursos provenientes da execução das Garantias e de Liquidação do Patrimônio Separado, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o pagamento do item anterior (“Cascata de Pagamentos”):

- (a) Pagamento das despesas do Patrimônio Separado, conforme definido abaixo;
- (b) Pagamento dos Juros Remuneratórios referentes aos CRI, na seguinte ordem:
 - (i) Juros Remuneratórios capitalizados em meses anteriores e não pagos; e (ii) Juros Remuneratórios vincendos no respectivo mês do pagamento;
- (c) Amortização dos CRI, na seguinte ordem: (i) Amortização devida em meses anteriores e não paga; e (ii) Amortização vincenda no respectivo mês do pagamento; e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (d) Pagamento da Multa e Juros Moratórios, conforme Cláusula 9.1 acima;
- (e) Pagamento da Multa Indenizatória, conforme Cláusula 9.2 acima; e
- (f) Recomposição do Fundo de Liquidez pelo Devedor, caso tenha sido utilizado para pagamento das Obrigações Garantidas.

CLÁUSULA DÉCIMA – PUBLICIDADE

10.1. Todas as publicações no âmbito da Operação serão realizadas no jornal de grande circulação já utilizado pela Securitizadora para suas publicações societárias, qual seja no Diário de Comércio e Indústria (“DCI”). Caso a Securitizadora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo veículo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – FATORES DE RISCO

11.1. O investimento em certificados de recebíveis imobiliários envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais investidores dessa espécie de valor mobiliário. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam à Securitizadora, ao Cedente, ao Devedor, às Fiadoras Sandra e Janete, aos garantidores da Operação e aos próprios CRI objeto desta Operação. Assim, recomenda-se que os potenciais investidores leiam cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultem seus consultores de investimentos e outros profissionais que julguem necessário antes de tomar uma decisão de investimento. A lista abaixo possui caráter meramente exemplificativo, não se confundindo com uma relação completa dos riscos relacionados aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários.

Risco de não formalização da Fiança por meio dos competentes registros

A Oferta dos CRI é realizada enquanto ainda está pendente a constituição plena da Fiança, mediante registro do Contrato de Cessão e do Aditamento ao Contrato Built To Suit perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Brasília/DF e de São Paulo/SP, nos termos dos respectivos contratos e da legislação aplicável.

A obtenção dos referidos registros representa Condição Precedente para liberação da Primeira Parcela do Preço de Aquisição. Desta forma, nos termos do Contrato de Cessão, a não obtenção dos referidos registros no prazo máximo de 12 (doze) meses, importará na Resolução da Cessão. Neste caso, os CRI objeto da presente Operação serão cancelados, ficando a Securitizadora obrigada a restituir o Preço de Integralização aos Titulares dos CRI. Nesta hipótese, a expectativa dos Titulares dos CRI quanto ao investimento realizado restará frustrada, inclusive no que diz respeito ao prazo e à rentabilidade esperados.

Risco de não cumprimento da totalidade das Condições Precedentes

A Oferta dos CRI é realizada enquanto ainda está pendente (i) o registro das Alienações Fiduciárias dos Imóveis Garantia, mediante registro dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de

Imóveis perante os competentes Cartórios de Registro Geral de Imóveis; (ii) o cancelamento dos Gravames dos Imóveis Sede perante o 2º Registro de Imóveis do Distrito Federal; e, consequentemente, (iii) o registro da escritura definitiva de compra e venda dos Imóveis Sede perante o 2º Registro de Imóveis do Distrito Federal; e (iv) o registro da Alienação Fiduciária dos Imóveis Sede, mediante registro do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o 2º Registro de Imóveis do Distrito Federal. A obtenção do registro mencionado no item (i), e a obtenção dos registros mencionados nos itens (ii) a (iv) representam Condições Precedentes para liberação, respectivamente, da Primeira e Segunda Parcelas do Preço de Aquisição.

Desta forma, nos termos do Contrato de Cessão, a não obtenção dos referidos registros no prazo máximo de 12 (doze) meses, importará na Resolução da Cessão. Neste caso, os CRI objeto da presente Operação serão cancelados, ficando a Securitizadora obrigada a restituir o Preço de Integralização aos Titulares dos CRI. Nesta hipótese, a expectativa dos Titulares dos CRI quanto ao investimento realizado restará frustrada, inclusive no que diz respeito ao prazo e à rentabilidade esperados.

Risco de deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados em CCI fracionária, representativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos, correspondente a 33,4375% (trinta e três inteiros, quatro mil, trezentos e setenta e cinco) dos Créditos Imobiliários, correspondentes a uma fração de 95,5357% (noventa e cinco inteiros, cinco mil, trezentos e cinquenta e sete) das 84 (oitenta e quatro) primeiras parcelas dos Créditos Imobiliários. Os Créditos Imobiliários Cedidos, por sua vez, serão pagos, prioritariamente, com os recursos pagos pelo Devedor à Securitizadora na Conta Centralizadora, oriundos da receita operacional do Devedor decorrente da prestação de serviços nos ramos de medicina laboratorial, que preponderantemente é originado de contratos com operadoras de planos de saúde, hospitais e empresas, sem prejuízo da obrigação do Devedor de arcar com o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos com quaisquer outros recursos (inclusive de seus sócios e/ou representantes).

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do pagamento tempestivo e completo por parte do Devedor e também dos pacientes, planos de saúde, hospitais e empresas, com os quais o Devedor estabeleceu relacionamento. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do Devedor e de suas fontes pagadoras poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Securitizadora.

Riscos relativos à descontinuidade de pagamento dos CRI

As fontes de recursos da Securitizadora para fins de pagamento aos Titulares dos CRI decorrem exclusivamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários Cedidos. Os pagamentos de tais obrigações podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado para remuneração dos CRI.

Após o recebimento dos referidos recursos, da utilização da totalidade do Fundo de Liquidez e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança dos Créditos Imobiliários Cedidos, bem como para a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores, permanecendo o Devedor e as Fiadoras Sandra e Janete obrigados a realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos.

Risco de Resgate Antecipado Obrigatório Total em Razão da Rescisão do Aditamento ao Contrato Built To Suit

Nos termos das Cláusulas 8.3.1, 8.6, 13.1 e 13.2.1 do Aditamento ao Contrato Built To Suit, no caso de (i) sinistro total ou parcial em qualquer um dos Imóveis Sede que inviabilize a utilização total ou parcial destes na forma prevista no Aditamento ao Contrato Built To Suit; (ii) desapropriação total dos Imóveis Sede ou desapropriação parcial de qualquer um dos Imóveis Sede que inviabilize a totalidade das suas utilizações; ou (iii) inadimplemento do Aluguel a qualquer tempo após a ocorrência de sinistro parcial ou desapropriação parcial que não inviabilize a utilização dos Imóveis Sede, nos termos das Cláusulas 8.3.1 e 13.2.1, a Locação será rescindida e o

Devedor pagará à Securitizadora (a) em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da ocorrência do sinistro ou da desapropriação, o valor de indenização previsto na Cláusula 14.1 do Aditamento ao Contrato Built To Suit, sem qualquer desconto ou abatimento; e (b) o valor da indenização paga pelo órgão expropriante em razão da desapropriação ou o valor da indenização paga pela seguradora em razão do sinistro, caso, por qualquer motivo, o pagamento seja realizado diretamente para o Devedor.

Com isso, os recursos decorrentes dos pagamentos acima mencionados serão utilizados pela Securitizadora para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, independentemente do pagamento de qualquer multa, penalidade, indenização ou compensação financeira. Em tais hipóteses, os Investidores receberão antecipadamente a amortização total do seu investimento, podendo ter frustrada sua expectativa de prazo, remuneração e montante final de rendimentos auferidos, pois deixarão de receber a rentabilidade que os CRI proporcionariam caso não tivessem sido pré-pagos.

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

Risco de ocorrência de eventos que possam ensejar a aquisição compulsória dos Créditos Imobiliários Cedidos

A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Avaliação dos CRI, importará na realização de Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar pela Resolução da Cessão, e, caso o Preço de Aquisição ou parte dele já tenha sido pago pela Securitizadora ao Cedente, na consequente aquisição compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos. Nesta hipótese, a Securitizadora deverá providenciar o resgate antecipado total dos CRI, resultando em alteração da expectativa de investimento dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, o resgate antecipado total dos CRI poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Riscos relativos à suficiência das Garantias

A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos Créditos Imobiliários Cedidos poderá levar à necessidade de execução das Garantias. Não é possível assegurar que a execução das Garantias será suficiente para garantir o pagamento integral e tempestivo dos CRI até que (i) estejam devidamente registradas; (ii) a Razão de Garantia tenha sido atingida; e (iii) os Gravames tenham sido efetivamente baixados das matrículas dos Imóveis.

A Fiança poderá ser afetada pela eventual insolvência ou incapacidade de pagamento dos Fiadores.

O Fundo de Liquidez, por sua vez, pode não ser suficiente para garantir o pagamento tempestivo e correspondente ao saldo devedor dos CRI.

Com relação às Alienações Fiduciárias, nos termos do §5º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, uma vez realizado o segundo leilão de venda dos Imóveis, caso não seja oferecido lance em valor igual ou superior ao valor do saldo devedor dos CRI, considerar-se-á extinta a dívida, devendo o credor, no prazo de 5 (cinco) dias a contar da data de realização do segundo leilão, entregar ao devedor quitação da dívida, mediante termo próprio. Em que pese as previsões nos Documentos da Operação, no sentido de que o Devedor e os Fiadores permanecerão obrigados ao cumprimento da integridade das Obrigações Garantidas, em razão das circunstâncias descritas no Fator de Risco “*Risco Legal*” e “*Risco de Estrutura*”, não é possível assegurar que eventual decisão judicial seja proferida em sentido contrário.

Com relação às demais Garantias, é possível que seus respectivos procedimentos de execução possam ter custo elevado (em razão de custos com advogados, procedimentos de publicação de editais, custos judiciais para propositura e acompanhamento de procedimento arbitral e/ou de ações judiciais, entre outros) ou tenham seu prazo estendido de forma excessiva (em razão, por exemplo, de eventuais questionamentos relacionados à legalidade do procedimento, da dificuldade de intimação dos devedores – inclusive das Fiadoras Sandra e Janete, do Devedor e do Cedente –, não alienação de bens em leilão, entre outros).

Assim, o atraso na excussão de bens ou a não alienação em leilão dos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias de Imóveis poderão representar perda financeira aos Titulares dos CRI, relativamente não apenas à frustração da percepção da remuneração contratada, mas também à incidência de custos adicionais.

Ausência de Coobrigação da Securitizadora

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos Titulares dos CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos investidores dos montantes devidos depende exclusivamente do adimplemento dos Créditos Imobiliários Cedidos, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Riscos Financeiros

Há, pelo menos, 02 (duas) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (ii) risco de falta de liquidez.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controle no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

Não existe possibilidade de previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa do Devedor podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) a variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices

de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e decapitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, a Presidência da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, conseqüentemente, afetar as operações e o desempenho financeiro de empresas brasileiras. A incerteza quanto a modificações por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica do Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais do Devedor, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

A capacidade do Devedor e das Fiadoras Sandra e Janete de honrar suas obrigações pecuniárias

Além da diligência com escopo restrito realizada pelos assessores jurídicos da Operação, não foi realizada qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade do Devedor ou das Fiadoras Sandra e Janete de honrar com as suas obrigações pecuniárias. Ademais, a existência de outras obrigações financeiras assumidas pelo Devedor e/ou pelas Fiadoras Sandra e Janete poderá comprometer a capacidade destes de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários Cedidos e, por consequência, poderá causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Quórum de Deliberação

As deliberações a serem tomadas em Assembleia Geral são aprovadas por maioria absoluta ou qualificada, conforme o caso. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar decisões da maioria, ainda que manifeste voto desfavorável. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI.

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 seu vencimento.

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35/01, 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 Cedidos e os recursos dele decorrentes, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, 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 Cedidos, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os recursos que compõem o Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Risco Legal

É possível que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade e irregularidade de qualquer das estruturas que compõem os Documentos da Operação. Ademais, eventuais restrições de natureza legal ou regulatória, que possam vir a ser editadas podem afetar adversamente a validade da constituição da Operação, dos Créditos Imobiliários Cedidos ou das Garantias, podendo gerar perda do capital investido pelos Titulares dos CRI.

Risco em Função da Dispensa de Registro

A Oferta dos CRI, a ser realizada nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas nos Documentos da Operação não foram objeto de análise pela referida autarquia federal.

Manutenção do Registro de Companhia Aberta

A atuação da Securitizadora como securitizadora de créditos imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora 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.

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 por meio 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 securitização de créditos, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

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 companhias brasileiras 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, caso a Remuneração se verifique inferior às remunerações praticadas no mercado.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais do Devedor e das Fiadoras Sandra e Janete

O Governo Federal pode implementar alterações no regime fiscal, que afetem os participantes do setor de securitização, o Devedor e as Fiadoras Sandra e Janete. Essas alterações podem incluir 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 do Devedor e das Fiadoras Sandra e Janete, que poderão, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que o Devedor e as Fiadoras Sandra e Janete serão capazes de manter seus fluxos de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Alterações na legislação tributária aplicável aos CRI ou na interpretação das normas tributárias podem afetar o rendimento dos CRI

Atualmente, os rendimentos gerados pela aplicação em certificados de recebíveis imobiliários por pessoas físicas são isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, também não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação desses valores mobiliários no mercado secundário. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação do certificado de recebível imobiliário, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação desse estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais

como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033/04; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação do certificado de recebível imobiliário são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo inciso II do *caput* do artigo 2º da Lei nº 11.033/04. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. Além disso, eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais aplicável às operações de securitização em geral poderão afetar negativamente o rendimento líquido do CRI para seus titulares.

Limitação do Escopo da Due Diligence

A auditoria jurídica conduzida por escritório especializado foi realizada, com escopo limitado, ficando restrita (i) aos aspectos legais do Devedor, tendo sido analisados tão somente os documentos societários pertinentes, bem como certidões de distribuidores e certidões fiscais; e (ii) aos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias de Imóveis, tendo sido analisadas tão somente as matrículas, respectivos títulos aquisitivos e certidões fiscais. Assim, não foram objeto da referida análise aspectos contábeis, financeiros e econômicos do Devedor, tampouco foi realizada qualquer análise sobre os aspectos legais do Cedente, das Fiadoras Sandra e Janete e dos Antigos Locadores.

Desta forma, tendo em vista a restrição de escopo, não é possível garantir a ausência de questões relevantes de natureza jurídica que possam afetar o Devedor, os Imóveis, o Cedente, as Fiadoras Sandra e Janete e/ou os Antigos Locadores, e que impeçam a realização da Operação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – REGIME FIDUCIÁRIO E PATRIMÔNIO SEPARADO

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.

12.1. Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários Cedidos e todos os seus acessórios, inclusive suas Garantias, vinculados ao presente Termo de Securitização, constituindo referidos Créditos Imobiliários Cedidos, representados pela CCI, o lastro necessário para a emissão dos CRI.

12.1.1. O Regime Fiduciário, instituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, conforme consta da minuta do Anexo II do presente Termo de Securitização.

12.2. Os Créditos Imobiliários Cedidos e todos os seus acessórios e a CCI que os representam, inclusive suas Garantias, que se encontram sob Regime Fiduciário, vinculados ao presente Termo de Securitização permanecerão separados e segregados do patrimônio da Securitizadora até que se complete a liquidação integral dos CRI.

12.3. Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários Cedidos, a CCI e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento decorrente da aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

12.4. A Securitizadora administrará, por si ou por seus prepostos, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

12.5. A Securitizadora não será responsabilizada por eventual insuficiência do Patrimônio Separado e somente responderá, com seu patrimônio, por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de comprovado descumprimento de disposição legal ou regulamentar; por comprovada negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo, conforme previsto no artigo 12, parágrafo único da Lei nº 9.514/97.

12.6. Na hipótese de insuficiência dos bens do Patrimônio Separado, a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, caso esteja administrando o Patrimônio Separado, deverá convocar Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado.

12.7. Nas hipóteses descritas nas Cláusulas 12.5 e 12.6 acima, a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI estará legitimada a adotar qualquer medida pertinente à administração ou liquidação do Patrimônio Separado, inclusive a transferência dos bens e direitos dele integrantes para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, a substituição do Agente Fiduciário, a forma de liquidação do patrimônio e a nomeação do liquidante.

12.8. Todos os recursos geridos pela Securitizadora em razão da emissão dos CRI (inclusive aqueles decorrentes da integralização dos CRI, que deverão ficar retidos na Conta Centralizadora até o cumprimento das Condições Precedentes) serão mantidos na referida conta.

12.8.1. Os recursos mantidos a qualquer tempo na Conta Centralizadora, que integram o Patrimônio Separado, inclusive aqueles decorrentes da integralização dos CRI, antes do cumprimento das Condições Precedentes definidas no Contrato de Cessão, serão aplicados em Investimentos Permitidos, enquanto os recursos recebidos na Conta Centralizadora depois do cumprimento das Condições Precedentes poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos, pela Securitizadora, visando a uma rentabilidade adequada, os quais poderão ser resgatados parcialmente ou de uma única vez, exclusivamente para liquidação dos CRI e para o pagamento das despesas da Operação (sendo certo que o pagamento das despesas da Operação somente poderão ocorrer após o cumprimento das Condições Precedentes).

12.8.2. A Securitizadora, respectivos diretores, empregados e/ou agentes não terão qualquer responsabilidade com relação a quaisquer prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos ou despesas, resultantes do investimento, reinvestimento ou liquidação dos investimentos acima mencionados, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por quaisquer demoras no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

13.1. A Securitizadora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, conforme se observa do seu Estatuto Social consolidado em 07 de novembro de 2016 e da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 18 de janeiro de 2016, que deliberou a respeito do volume máximo da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliário pela Securitizadora, de maneira genérica para todas as séries de sua 1ª emissão, uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Securitizadora;
- (iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor, conforme Reunião do Conselho de Administração realizada em 31 de agosto de 2016;
- (iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários Cedidos e da CCI que os representa;
- (v) a cessão prevista no Contrato de Cessão operou-se plena e integralmente;
- (vi) não é de seu conhecimento a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar este Termo de Securitização, nos termos da opinião legal elaborada pelos assessores jurídicos da Oferta;

(vii) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários Cedidos ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização, nos termos da opinião legal elaborada pelos assessores jurídicos da Oferta;

(viii) não há ligação entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

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

13.2. A Securitizadora se obriga a informar todos os fatos relevantes acerca da Operação e da própria Securitizadora, mediante publicação a ser realizada no DCI, jornal de grande circulação utilizado para a divulgação de suas informações societárias, assim como divulgar tais fatos em sua página na rede mundial de computador ou informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

13.3. A Securitizadora declara, quanto aos Créditos Imobiliários Cedidos, sob as penas da lei, que:

(i) com base na diligência realizada pelos assessores legais da Operação, bem como nas declarações prestadas pelo Devedor e pelo Cedente nos Documentos da Operação, verificou a existência, exigibilidade, certeza, conteúdo, exatidão, veracidade, legalidade, legitimidade, validade, ausência de vícios e correta formalização dos Créditos Imobiliários Cedidos e emissão da CCI, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Securitizadora neste Termo de Securitização;

(ii) obteve do Devedor e do Cedente declarações prestadas na Cláusula 9.7 do Aditamento ao Contrato Built To Suit e nas Cláusulas Terceira e Quarta do Contrato de Cessão, respectivamente, por meio das quais estes se responsabilizam pela futura existência,

exigibilidade, certeza, conteúdo, exatidão, veracidade, legalidade, legitimidade, validade, ausência de vícios dos Créditos Imobiliários Cedidos;

(iii) com base na diligência realizada pelos assessores legais da Operação, verificou que os Créditos Imobiliários Cedidos encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar o presente Termo de Securitização;

(iv) com base na diligência realizada pelos assessores legais da Operação, bem como nas declarações prestadas pelo Devedor e pelo Cedente na Cláusula 3.2 (vi) do Contrato de Cessão, não tem conhecimento da existência de processos administrativos, arbitrais ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Devedor, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários Cedidos, a CCI, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(v) com base na diligência realizada pelos assessores legais da Operação, bem como nas declarações prestadas pelo Cedente e pelo Devedor nas Cláusulas 3.3 (iv) e 3.4 (iv) do Contrato de Cessão, respectivamente, não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança que possam vir a afetar os Imóveis ou os Créditos Imobiliários Cedidos, restando pendente de emissão, com relação às Benfeitorias existentes nos Imóveis Sede, (a) o alvará de licença de uso de funcionamento; (b) o laudo de vistoria do Corpo de Bombeiros; e (c) o Habite-se, comprometendo-se o Devedor a regularizar a situação das Benfeitorias existentes nos Imóveis Sede, nos termos e prazos previstos na Cláusula 14.4 do Aditamento ao Contrato Built To Suit;

(vi) com base na diligência realizada pelos assessores legais da Operação e nas declarações prestadas pelo Cedente e pelo Devedor nas Cláusulas 3.3 (vi) e 3.4 (vi) do Contrato de Cessão, respectivamente, não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis, que possa vir a afetar os Créditos Imobiliários Cedidos;

(vii) com base na diligência realizada pelos assessores legais da Operação e nas declarações prestadas pelo Devedor e pelo Cedente, conforme o caso, não tem conhecimento da existência de débitos em nome do Devedor ou do Cedente que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários Cedidos;

(viii) com base na conclusão da diligência realizada pelos assessores legais da Operação os Documentos da Operação representam relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização e seus anexos;

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

(x) com base na conclusão da diligência realizada pelos assessores legais da Operação, verificou e atestou a legalidade e ausência de vícios da presente Operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

13.4. A Securitizadora se obriga ainda a elaborar um relatório mensal, tendo como data base o último Dia Útil de cada mês, colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e do Cedente, em sua sede, bem como divulgar em sua página na rede mundial de computadores ou enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários Cedidos (e, por conseguinte, da CCI) aos CRI.

13.4.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

(a) Data base de emissão do relatório;

(b) Informações Gerais da Operação:

- b.1) Securitizadora;
- b.2) Emissão e Série;
- b.3) Data de Emissão e Vencimento;
- b.4) Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão (R\$);
- b.5) Índice de Atualização Monetária; e
- b.6) Juros Remuneratórios.

(c) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI:

- c.1) Principal;
- c.2) Atualização Monetária;
- c.3) Juros Remuneratórios; e
- c.4) Valor Total.

(d) Lastro dos CRI:

- d.1) Valor atualizado total dos Créditos Imobiliários Cedidos;
- d.2) Valor do Fundo de Liquidez no último Dia Útil do mês imediatamente anterior à Data base de emissão do relatório.

13.5. A destituição ou renúncia do Agente Fiduciário e de terceiros contratados para atuar na Operação, será realizada nos termos (i) do presente Termo de Securitização, em relação à contratação do Agente Fiduciário, e (ii) dos respectivos contratos de prestação de serviços, quanto aos demais prestadores de serviços. A nomeação do novo prestador ficará condicionada à aprovação prévia dos Titulares dos CRI, exceto na hipótese de destituição ou renúncia de prestadores de serviços contratados pela Securitizadora para a realização de serviços internos, cotidianos e inerentes às atividades da Securitizadora, desde que tais substituições não impliquem em alteração ou majoração dos custos vinculados à Operação.

13.6. A Securitizadora se obriga desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 28/83, que venham a ser expressamente solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser

devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório na CVM. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

13.7. A Securitizadora e o Agente Fiduciário, conforme o caso, se comprometem a notificar os Titulares dos CRI e a outra Parte, no prazo máximo de 10 (dez) dias contado da ciência de que quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tenham se tornado total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

13.8. A Securitizadora será responsável pela guarda de 01 (uma) uma via original dos Documentos da Operação em que for parte.

13.9. A ocorrência de qualquer dos eventos de resolução ou rescisão do Aditamento ao Contrato Built To Suit, deverá ser comunicada de uma Parte à outra, em até 01 (um) Dia Útil da data de seu conhecimento.

13.10. A Securitizadora 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 ou omissão do Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – GARANTIAS

14.1. A Operação conta com as garantias descritas nesta Cláusula Décima Quarta, nos termos previstos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e outros Documentos da Operação, inclusive neste Termo de Securitização.

14.2. Fiança. Nos termos do Aditamento ao Contrato Built To Suit e no Contrato de Cessão, os Fiadores outorgaram a Fiança, em caráter irrevogável e irretratável, em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, bem como de todas as demais Obrigações Garantidas.

14.2.1. Nos termos do Aditamento ao Contrato Built To Suit e do Contrato de Cessão, os Fiadores são principais pagadores, solidariamente responsáveis pelo pagamento integral dos Créditos Imobiliários Cedidos e, também, responsáveis pelo cumprimento das demais Obrigações Garantidas, tendo renunciado, de maneira irrevogável e irretratável, aos benefícios de ordem, divisão e demais direitos previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 821, 824, 827, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil, bem como dos artigos 130 e 794 do Código de Processo Civil.

14.2.2. Os Fiadores anuíram com a cessão dos Créditos Imobiliários Cedidos à Securitizadora, tendo assinado o Contrato de Cessão, na qualidade de Devedor e/ou Fiadores.

14.3. Fundo de Liquidez. Para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, será constituído fundo de reserva na Conta Centralizadora, em garantia do cumprimento das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, o qual deverá ser mantido até a integral quitação das Obrigações Garantidas e será formado integralmente com parte dos recursos decorrentes da integralização dos CRI. Os recursos integrantes do Fundo de Liquidez deverão ser liberados pela Securitizadora, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

14.3.1. O Fundo de Liquidez equivalerá ao valor de R\$ 5.350.000,00 (cinco milhões, trezentos e cinquenta mil reais), e permanecerá retido na Conta Centralizadora durante todo o prazo da Operação, com o fim de suportar eventuais insuficiências de caixa para o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos e das despesas do Patrimônio Separado, relacionadas no presente Termo de Securitização.

14.3.2. O pagamento das obrigações referidas no *caput* dessa Cláusula 14.3 com valores integrantes do Fundo de Liquidez não constitui remuneração adicional dos CRI.

14.3.3. Os recursos do Fundo de Liquidez também estarão protegidos pela instituição do Regime Fiduciário e poderão ser objeto de aplicação nos Investimentos Permitidos, a critério da Securitizadora.

14.3.4. O Fundo de Liquidez será recomposto de acordo com a Cascata de Pagamentos, prevista na Cláusula 9.3 do presente Termo de Securitização.

14.4. Alienações Fiduciárias de Imóveis. Em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos e demais Obrigações Garantidas, os Antigos Locadores outorgaram a Alienação Fiduciária dos Imóveis Sede e o Devedor outorgou as Alienações Fiduciárias dos Imóveis Garantia, na forma dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis. As Alienações Fiduciárias de Imóveis terão vigência até o integral pagamento das Obrigações Garantidas.

14.4.1. Conforme previsto na Cláusula 4.2 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, as Alienações Fiduciárias de Imóveis apenas serão executadas na hipótese de o Fundo de Liquidez e a Fiança, observado, neste último caso, o prazo disposto na Cláusula 7.2 do Contrato de Cessão, não serem suficientes para fazer frente aos valores eventualmente inadimplidos.

14.4.2. Nos termos da Cláusula 1.1.1 do Contrato de Alienação Fiduciária dos Imóveis Sede, a transferência da propriedade resolúvel fiduciária dos Imóveis Sede operar-se-á somente após o envio à Securitizadora de cópia das matrículas imobiliárias atualizadas indicando o cancelamento dos Gravames dos Imóveis Sede, nos termos e prazos previstos na Cláusula 1.8 da Promessa de Compra e Venda, e será constituída mediante registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis nas respectivas matrículas dos Imóveis Sede, no 2º Registro de Imóveis do Distrito Federal. Ademais, as Alienações Fiduciárias dos Imóveis Garantia serão constituídas mediante registro dos respectivos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, nos competentes Cartórios de Registro de Imóveis.

14.5. Garantias Adicionais. Quaisquer garantias adicionais serão constituídas sem prejuízo das demais Garantias que sejam ou venham a ser constituídas para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas, salvo se de outra forma pactuado expressamente pelas respectivas partes.

14.6. Execução. Na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas, a decisão pela execução ou não das Garantias caberá à Securitizadora, observada a decisão tomada pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral, conforme as disposições deste Termo de Securitização, se for o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – AGENTE FIDUCIÁRIO

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

15.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- (i) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, todas as suas cláusulas e condições;
- (ii) não se encontrar em qualquer das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10, da Instrução CVM nº 28/83;
- (iii) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o artigo 66, parágrafo 3º, da Lei nº 6.404/76;
- (iv) que é representado na forma de seu Estatuto Social; e
- (v) que verificou a legalidade e ausência de vícios da Operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Securitizadora neste Termo de Securitização; e

(vi) que está em conformidade com as normas nacionais para a prevenção de lavagem de dinheiro, de financiamento ao terrorismo e demais aspectos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 e da Lei nº 13.260, de 16 de março de 2016.

15.3. Incumbe ao Agente Fiduciário, sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Termo de Securitização, principalmente:

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (ii) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas nesta Operação, a administração temporária do Patrimônio Separado;
- (iii) promover, na forma prevista na Cláusula Décima Sétima do presente Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- (v) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- (vi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Securitizadora;

- (viii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como a realização dos Créditos Imobiliários Cedidos, das Garantias e demais créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça e em o fazendo, em conjunto com esta;
- (ix) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o Regime Fiduciário;
- (x) acompanhar os relatórios emitidos pela Securitizadora;
- (xi) disponibilizar o preço unitário dos CRI, calculados em conjunto com a Securitizadora, aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu *website*, sendo certo que para os fins da presente alínea, o cálculo disponibilizado não observará o disposto na Cláusula 5.1.1.4;
- (xii) promover nos competentes órgãos, caso a Securitizadora não o faça, o registro do presente Termo de Securitização e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes, sem prejuízo de eventual configuração de descumprimento de obrigação não pecuniária; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Securitizadora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;
- (xiii) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titular(es) dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (xiv) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das eventuais propostas de modificações nas condições da Operação;
- (xv) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade para a Operação;

(xvi) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, quando esta estiver autorizada pelo presente Termo de Securitização, manifestando a sua expressa e justificada concordância;

(xvii) convocar, quando cabível ao Agente Fiduciário, a Assembleia Geral, publicando os anúncios pertinentes, na forma estipulada por este Termo de Securitização;

(xviii) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;

(xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do presente Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;

(xx) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, das Varas do Trabalho, das Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do Foro da sede do Devedor e da Securitizadora;

(xxi) intimar as Fiadoras Sandra e Janete e/ou o Devedor, caso a Securitizadora não faça, a reforçar(em) a garantia dada no âmbito da Operação, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;

(xxii) elaborar relatório destinado aos Titulares dos CRI, na forma disposta na legislação aplicável;

(xxiii) publicar, em jornal de grande circulação, anúncio comunicando aos Titulares dos CRI que o relatório se encontra à sua disposição nos locais indicados neste Termo de Securitização;

(xxiv) informar à Securitizadora a ocorrência de qualquer dos Eventos de Avaliação dos CRI previstos no presente Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, caso tenha conhecimento e não tenha sido informada pela Securitizadora, em até 05 (cinco) Dias Úteis após tomar conhecimento. O descumprimento desse dever pelo Agente Fiduciário não impedirá a Securitizadora ou os Titulares dos CRI de, a seu exclusivo critério,

exercer seus poderes, faculdades e pretensões previstos no presente Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação; e

(xxv) outras obrigações previstas na Instrução CVM nº 28/83 que não estejam expressamente elencadas neste rol.

15.4. O Agente Fiduciário receberá, pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, a remuneração prevista abaixo.

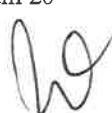
15.4.1. Parcelas anuais de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais), sendo que a primeira deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à assinatura deste Termo de Securitização, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, devidas até o resgate total da presente Operação.

15.4.2. A remuneração definida no subitem anterior será devida mesmo após a data de vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

15.4.3. As parcelas referidas acima serão atualizadas anualmente pelo IGPM/FGV ou, na falta deste ou na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die* se necessário.

15.4.4. Caso a Securitizadora se torne inadimplente na obrigação de pagar as remunerações previstas nesta cláusula, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito à atualização monetária pelo IGPM/FGV, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*.

15.4.5. As despesas com publicações em geral, notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, transporte, alimentação, viagens e estadias, despesas cartorárias, despesas com especialistas, necessárias ao exercício da função de

Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, desde que relacionadas à prestação de serviços, serão pagas pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, tenham sido aprovadas previamente por esta.

15.4.6. As parcelas citadas na Cláusula 15.4.1 acima serão acrescidas dos seguintes impostos: ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), IR (Imposto de Renda) e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário.

15.4.7. No caso de inadimplência da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares dos CRI, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidas com recursos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, na condição de representante da comunhão dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de atraso com relação ao pagamento deste por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

15.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância ou de inadimplemento de suas funções, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

15.5.1. A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, referida no *caput* desta Cláusula, poderá ser convocada pelo próprio Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Titulares dos CRI que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI emitidos, ou ainda pela CVM.

15.5.2. Se a convocação de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI não ocorrer em até 15 (quinze) dias antes do fim do prazo previsto no *caput* deste item, caberá à Securitizadora convocá-la.

15.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído pelo voto de Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) do valor total dos CRI em Circulação, por deliberação em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97 e nas hipóteses de descumprimento das obrigações estabelecidas neste Termo de Securitização.

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

15.7.1. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

15.8. O Agente Fiduciário assume o exercício de suas funções a partir da data de assinatura do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI.

15.9. O substituto do Agente Fiduciário receberá uma remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei, que não poderá ser superior à remuneração do Agente Fiduciário conforme estabelecida nesta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

16.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em Assembleia Geral, a fim de deliberar sobre matéria de seu interesse.

16.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Securitizadora, por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação ou, ainda, pela CVM.

16.3. A convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado, com a antecedência de ao menos 20 (vinte) dias em primeira convocação, e de ao menos 8 (oito) dias em segunda convocação, no DCI utilizado pela Securitizadora para suas publicações societárias.

16.4. Para efeito do disposto nesta cláusula, a segunda convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI não poderá ser realizada conjuntamente com a primeira convocação.

16.5. A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes.

16.6. A presidência da Assembleia Geral caberá ao Titular de CRI eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

16.7. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a 1 (um) voto nas Assembleia Geral. Admite-se a constituição de mandatários, Titulares dos CRI ou não, com poderes específicos para a tomada das decisões objeto da ordem do dia de cada Assembleia Geral.

16.8. A Securitizadora comparecerá a todas as Assembleias Gerais.

16.9. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI e prestar as informações que lhe forem solicitadas.

16.10. A Securitizadora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar quaisquer terceiros para participar da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas seja relevante para a deliberação da ordem do dia.

16.11. Salvo quando disposto de outra forma no presente Termo de Securitização ou na lei, as deliberações, inclusive aquelas relacionadas à execução das Garantias, serão tomadas em primeira convocação por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI em Circulação, observado o disposto na Cláusula 16.12 abaixo e por 50% (cinquenta por cento) mais um dos Titulares dos CRI presentes em segunda convocação de Assembleia Geral.

16.12. Para efeito de cálculo de quaisquer dos *quóruns* de instalação ou de deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Securitizadora, o Cedente ou o Devedor possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, ou, ainda, detidos por qualquer Titular dos CRI que esteja em comprovada posição de conflito de interesse em função de atividade societária diretamente relacionada com a Securitizadora, com o Cedente ou com o Devedor. Os votos em branco também deverão ser excluídos da base de cálculo do *quórum* de deliberação da Assembleia Geral.

16.13. Os Titulares dos CRI reconhecem que as decisões tomadas em Assembleia Geral são válidas e eficazes, conforme procedimentos descritos acima, comprometendo-se, ainda, a cumprir fielmente a todas e quaisquer decisões deliberadas pela Assembleia Geral.

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

16.15. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleias Gerais de Titulares dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os *quóruns* neste Termo de Securitização, vincularão a Securitizadora e obrigarão todos os Titulares dos CRI em Circulação,

independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais.

16.16. Somente após deliberação dos Titulares dos CRI, a Securitizadora deverá exercer seu direito e manifestar-se conforme lhe for orientado. Caso os Titulares de CRI não compareçam à Assembleia Geral, ou não cheguem a uma definição sobre a orientação, ou, ainda, caso o Agente Fiduciário não informe a Securitizadora sobre a orientação de atuação definida pelos Titulares de CRI, a Securitizadora não deverá exercer o direito em questão, sendo certo que seu silêncio, neste caso, não será interpretado como negligência em relação aos direitos dos Titulares dos CRI e não poderá ser imputada à Securitizadora qualquer responsabilidade em decorrência da ausência de manifestação.

16.17. A Securitizadora não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação transmitida pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, a Securitizadora não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI.

16.18. Aplicar-se-á à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76 a respeito das assembleias gerais de acionistas.

16.19. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais Documentos da Operação poderão ser alterados, sem a necessidade de Assembleia Geral, sempre que, e somente quando (i) a respectiva alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM e/ou da ANBIMA; (ii) verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético e/ou ajustes ou correções de procedimentos operacionais refletidos em qualquer dos Documentos da Operação, desde que referida alteração ou correção não possa acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo e nas Garantias dos CRI; ou ainda (iii) decorrer 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 dos CRI.

16.20. As alterações relacionadas (i) às Datas de Pagamento do Aluguel; (ii) à Amortização de Principal e à Remuneração; (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) à quaisquer alterações nos Documentos da Operação que possam impactar negativamente o fluxo financeiro dos CRI ou as Garantias constituídas; e/ou (v) aos quóruns de deliberação, deverão ser aprovadas em primeira convocação por, no mínimo, 90% (noventa por cento) dos presentes na Assembleia Geral e em segunda convocação por no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos presentes na Assembleia Geral, desde que correspondam, no mínimo, a 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

17.1. Caso seja verificado um dos eventos abaixo, o Agente Fiduciário assumirá imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado:

- (i) insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Operação;
- (ii) 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;

- (iii) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iv) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente contestado por esta, no prazo legal;
- (v) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora; ou
- (vi) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer de suas obrigações, sejam elas pecuniárias ou não pecuniárias, conforme previstas neste Termo de Securitização, desde que por culpa exclusiva e não justificável da Emissora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 90 (noventa) Dias Úteis, contados do inadimplemento.

17.1.1. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração pelo Agente Fiduciário do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

17.2. A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI referida no item anterior deverá avaliar a viabilidade econômico-financeira do Patrimônio Separado e deliberar sobre uma das seguintes opções referentes ao Patrimônio Separado:

- (i) liquidação do Patrimônio Separado; ou
- (ii) transferência do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários.

17.3. A deliberação pela transferência do Patrimônio Separado para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários e, consequentemente pela não liquidação do Patrimônio Separado, deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

17.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários Cedidos integrantes do Patrimônio Separado e todos os demais bens e direitos que o compõem ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Securitizadora decorrente dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

18.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a manutenção e gestão dos CRI e da CCI, cobrança, realização, administração, registro, custódia, e liquidação dos Créditos Imobiliários Cedidos e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;
- (ii) as despesas recorrentes com a Securitizadora (ou outra companhia securitizadora que venha a substituí-la), terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, Instituição Custodiante, Agente Fiduciário, instituição financeira responsável pela escrituração dos CRI, bem como os custos com CETIP, as despesas com procedimentos legais (incluindo sucumbência) e registros perante os órgãos de registros competentes, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários Cedidos integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI;
- (iii) os custos e despesas relativas à execução de Garantias, incluindo, mas não se limitando as custas judiciais, honorários advocatícios e despesas cartorárias;
- (iv) retificação do registro das CCI e dos CRI na CETIP, quando necessário;
- (v) as despesas com publicações em geral, inclusive de Assembleias Gerais, notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, transporte, alimentação,

viagens, estadias e despesas cartorárias incorridas pela Securitizadora e/ou necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, desde que em razão dessa prestação de serviços;

(vi) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de maneira a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários Cedidos e/ou Garantias; e

(vii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Operação, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas forem resultantes de inadimplemento, dolo ou comprovada culpa por parte da Securitizadora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente.

18.2. Considerando-se que a responsabilidade da Securitizadora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

18.3. Sem deixar de observar os termos da Cláusula 18.2, são, desde já, de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da Cláusula 18.1 acima;

(ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos individuais dos Titulares dos CRI e que, portanto, não guardem relação com os interesses coletivos dos investidores e do Patrimônio Separado; e

- (iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo mas não se limitando àqueles mencionados abaixo.

18.4. No caso de destituição da Securitizadora 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 Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

19.1. Serão de responsabilidade dos Titulares dos 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 dos CRI:

- (i) *Imposto sobre a 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 01 de janeiro de 2005, nos termos do artigo 1º da Lei nº 11.033/04, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas regressivas 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% (vinte e dois e meio por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,5% (dezessete e meio por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) dias. Estes prazos de aplicação são contados da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 01 de janeiro de 2005, fica isenta do imposto sobre a 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 1º, 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 01 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.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.

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 nº 4.373, de 29 de setembro de 2014). Nesta hipótese, os rendimentos e ganhos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento). Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ou ainda que oponha sigilo relativo à composição societária de pessoas jurídicas ou à sua titularidade, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

(ii) IOF

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

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, com alíquota máxima de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento), 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. Entretanto, em caso de resgate, cessão ou repactuação de certificados de

recebíveis imobiliários em prazo inferior a 30 (trinta) dias, o IOF/Títulos ou Valores Mobiliários incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação, limitado ao rendimento da operação, em função do prazo, consoante tabela prevista em regulamentação. A alíquota do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários pode ser aumentada para até 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na CETIP, 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 possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Securitizadora, 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 01 de janeiro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); 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 01 de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento); 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 ressaltar 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 25º (vigésimo quinto) dia do mês subsequente ao de recebimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o

20º (vigésimo) dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

Sem prejuízo do disposto acima, caso os CRI atendam ao disposto na Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficará reduzida a zero a alíquota:

- (a) do imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos definidos nos termos da alínea "a" do parágrafo 2º do artigo 81 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, produzidos pelos CRI, quando pagos, creditados, entregues ou remetidos a beneficiário residente ou domiciliado no exterior, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); e
- (b) do IOF/Câmbio.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

20.1. O Termo de Securitização será registrado junto à Instituição Custodiante, em consonância ao disposto no artigo 23, parágrafo único, da Lei 10.931/04, ficando a Securitizadora dispensada da averbação do Termo de Securitização no competente ofício de registro de imóveis.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – NOTIFICAÇÕES

21.1. Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidas neste Termo de Securitização, ou dele decorrentes, 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 de Securitização.

Se para a Securitizadora:

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1701, Jardim Paulistano
CEP 01452-000. São Paulo/SP

Telefone: (11) 4096-1800

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.

At.: Reag Securities

E-mail: reag.sec@reagsecurities.com.br

Se para o Agente Fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Endereço: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca
CEP 22640-102, Rio de Janeiro/RJ

At.: Sr^a. Nathalia Machado Loureiro / Sr. Marco Aurélio Ferreira / Srta. Marcelle Motta Santoro

Telefone: (21) 3385-4565

E-mail: operacional@pentagonotruster.com.br

21.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização, bem como por e-mail, as quais serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado mediante indicativo. Os respectivos originais deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte por aquela que tiver seu endereço alterado, ficando responsável por eventuais prejuízos decorrentes desta omissão.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – ADITAMENTO AO PRESENTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

22.1. As Partes desde já reconhecem que o presente Termo de Securitização poderá ser aditado mediante decisão dos Titulares dos CRI deliberada em Assembleia de Titulares dos CRI, observados os termos da Cláusula 16.19 acima.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.



de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, 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 Securitizadora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

23.3. Todas as alterações do presente Termo de Securitização, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas: (i) pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e/ou (ii) pela Securitizadora, conforme permite a Cláusula 16.19 acima.

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

23.5. Por integrar negócio jurídico complexo, envolvendo a celebração, além deste Termo de Securitização, de outros documentos celebrados no âmbito da Operação Estruturada, as Partes reconhecem desde logo que, caso uma mesma hipótese de descumprimento contratual dê ensejo à aplicação de penalidades de mesma natureza, conforme previstas nos Documentos da Operação, haverá uma única cobrança, não havendo que se falar em múltiplas penalidades.

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

23.7. 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 dos CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Securitizadora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 28/83, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – FORO

24.1. Fica eleito o foro da comarca de São Paulo, do estado de São Paulo, como competente para conhecer e dirimir quaisquer questões ou litígios, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Termo de Securitização em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas, a fim de produzir os seus devidos efeitos legais.

São Paulo/SP, 20 de dezembro de 2016.

(assinaturas na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.



(Página de Assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado em 20 de dezembro de 2016, entre REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)



Nome:

Cargo:

Leonardo Barros B. de Pinho
Diretor

Nome:

Cargo:

REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Securitizadora



Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.

(Página de Assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado em 20 de dezembro de 2016, entre REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)


Nome:

Cargo: **Rafael P. Rosalba**
Procurador

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

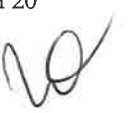
Testemunhas:

1. 

Nome: **Marcelo V. de Araujo**
CPF: **087654647-38**
RG: **12105508-1**

2. 

Nome: **Priscila de Souza Ferrine**
CPF: **327.350.158-82**
RG: **44.905.309-8**



ANEXO I
FLUXO DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

N.	Datas de Pagamento	PMT (R\$)	Juros (R\$)	Amortização (R\$)	Saldo Devedor	Taxa de Amortização	Incorpora Juros
0	20/12/2016				65.893.406,70		
1	24/01/2017	-	561.370,97	-	66.454.777,67	-	Sim
2	22/02/2017	1.066.956,28	468.757,18	598.199,10	65.856.578,57	0,9002%	Não
3	22/03/2017	1.066.956,28	448.464,66	618.491,62	65.238.086,96	0,9391%	Não
4	25/04/2017	1.066.956,28	539.842,89	527.113,39	64.710.973,56	0,8080%	Não
5	24/05/2017	1.066.956,28	456.456,78	610.499,50	64.100.474,06	0,9434%	Não
6	22/06/2017	1.066.956,28	452.150,45	614.805,83	63.485.668,23	0,9591%	Não
7	24/07/2017	1.066.956,28	494.319,22	572.637,06	62.913.031,17	0,9020%	Não
8	23/08/2017	1.066.956,28	459.132,82	607.823,46	62.305.207,71	0,9661%	Não
9	22/09/2017	1.066.956,28	454.696,99	612.259,29	61.692.948,41	0,9827%	Não
10	24/10/2017	1.066.956,28	480.360,54	586.595,74	61.106.352,68	0,9508%	Não
11	22/11/2017	1.066.956,28	431.030,59	635.925,70	60.470.426,98	1,0407%	Não
12	22/12/2017	1.040.498,59	441.306,95	599.191,64	59.871.235,34	0,9909%	Não
13	24/01/2018	1.066.956,28	480.802,48	586.153,80	59.285.081,54	0,9790%	Não
14	22/02/2018	1.066.956,28	418.183,74	648.772,54	58.636.309,00	1,0943%	Não
15	22/03/2018	1.066.956,28	399.296,67	667.659,61	57.968.649,39	1,1386%	Não
16	24/04/2018	1.066.956,28	465.523,56	601.432,72	57.367.216,67	1,0375%	Não
17	23/05/2018	1.066.956,28	404.655,55	662.300,73	56.704.915,94	1,1545%	Não
18	22/06/2018	1.066.956,28	413.826,64	653.129,65	56.051.786,29	1,1518%	Não
19	24/07/2018	1.066.956,28	436.436,70	630.519,58	55.421.266,71	1,1249%	Não
20	22/08/2018	1.066.956,28	390.929,26	676.027,02	54.745.239,69	1,2198%	Não
21	24/09/2018	1.066.956,28	439.637,61	627.318,67	54.117.921,02	1,1459%	Não
22	24/10/2018	1.066.956,28	394.947,01	672.009,27	53.445.911,75	1,2417%	Não
23	22/11/2018	1.066.956,28	376.995,54	689.960,74	52.755.951,01	1,2910%	Não

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securitities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securitities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.

24	24/12/2018	1.040.498,59	410.774,29	629.724,29	52.126.226,72	1,1937%	Não
25	23/01/2019	1.066.956,28	380.411,83	686.544,45	51.439.682,27	1,3171%	Não
26	22/02/2019	1.066.956,28	375.401,50	691.554,78	50.748.127,49	1,3444%	Não
27	22/03/2019	1.066.956,28	345.580,39	721.375,89	50.026.751,60	1,4215%	Não
28	24/04/2019	1.066.956,28	401.745,28	665.211,00	49.361.540,60	1,3297%	Não
29	22/05/2019	1.066.956,28	336.138,12	730.818,16	48.630.722,44	1,4805%	Não
30	25/06/2019	1.066.956,28	402.417,53	664.538,76	47.966.183,68	1,3665%	Não
31	24/07/2019	1.066.956,28	338.342,76	728.613,52	47.237.570,17	1,5190%	Não
32	22/08/2019	1.066.956,28	333.203,29	733.753,00	46.503.817,17	1,5533%	Não
33	24/09/2019	1.066.956,28	373.453,97	693.502,31	45.810.314,86	1,4913%	Não
34	23/10/2019	1.066.956,28	323.135,75	743.820,54	45.066.494,33	1,6237%	Não
35	22/11/2019	1.066.956,28	328.890,63	738.065,65	44.328.428,68	1,6377%	Não
36	24/12/2019	1.040.498,59	345.154,98	695.343,61	43.633.085,07	1,5686%	Não
37	22/01/2020	1.066.956,28	307.778,05	759.178,23	42.873.906,84	1,7399%	Não
38	26/02/2020	1.066.956,28	365.259,10	701.697,18	42.172.209,66	1,6367%	Não
39	24/03/2020	1.066.956,28	276.890,79	790.065,49	41.382.144,17	1,8734%	Não
40	23/04/2020	1.066.956,28	302.002,63	764.953,66	40.617.190,52	1,8485%	Não
41	22/05/2020	1.066.956,28	286.504,60	780.451,68	39.836.738,84	1,9215%	Não
42	24/06/2020	1.066.956,28	319.913,27	747.043,01	39.089.695,83	1,8753%	Não
43	22/07/2020	1.066.956,28	266.189,77	800.766,51	38.288.929,32	2,0485%	Não
44	24/08/2020	1.066.956,28	307.483,42	759.472,86	37.529.456,46	1,9835%	Não
45	23/09/2020	1.066.956,28	273.886,11	793.070,17	36.736.386,28	2,1132%	Não
46	22/10/2020	1.066.956,28	259.130,28	807.826,00	35.928.560,28	2,1990%	Não
47	24/11/2020	1.066.956,28	288.528,22	778.428,06	35.150.132,22	2,1666%	Não
48	23/12/2020	1.040.498,59	247.941,19	792.557,39	34.357.574,82	2,2548%	Não
49	22/01/2021	1.066.956,28	250.738,04	816.218,24	33.541.356,59	2,3757%	Não
50	24/02/2021	1.066.956,28	269.357,52	797.598,76	32.743.757,82	2,3780%	Não
51	24/03/2021	1.066.956,28	222.975,72	843.980,56	31.899.777,27	2,5775%	Não
52	23/04/2021	1.066.956,28	232.801,29	834.154,99	31.065.622,27	2,6149%	Não

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securitities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securitities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.

Handwritten signatures:



53	24/05/2021	1.066.956,28	234.299,25	832.657,03	30.232.965,25	2,6803%	Não
54	23/06/2021	1.066.956,28	220.637,07	846.319,21	29.386.646,03	2,7993%	Não
55	22/07/2021	1.066.956,28	207.286,85	859.669,43	28.526.976,60	2,9254%	Não
56	24/08/2021	1.066.956,28	229.089,00	837.867,29	27.689.109,31	2,9371%	Não
57	22/09/2021	1.066.956,28	195.312,80	871.643,48	26.817.465,83	3,1480%	Não
58	22/10/2021	1.066.956,28	195.711,10	871.245,18	25.946.220,66	3,2488%	Não
59	24/11/2021	1.066.956,28	208.363,95	858.592,33	25.087.628,33	3,3091%	Não
60	22/12/2021	1.040.498,59	170.839,65	869.658,94	24.217.969,39	3,4665%	Não
61	24/01/2022	1.066.956,28	194.485,04	872.471,24	23.345.498,15	3,6026%	Não
62	23/02/2022	1.066.956,28	170.373,04	896.583,24	22.448.914,91	3,8405%	Não
63	23/03/2022	1.066.956,28	152.870,76	914.085,52	21.534.829,39	4,0718%	Não
64	25/04/2022	1.066.956,28	172.937,79	894.018,49	20.640.810,90	4,1515%	Não
65	24/05/2022	1.066.956,28	145.595,68	921.360,60	19.719.450,30	4,4638%	Não
66	22/06/2022	1.066.956,28	139.096,60	927.859,68	18.791.590,62	4,7053%	Não
67	22/07/2022	1.066.956,28	137.139,09	929.817,19	17.861.773,43	4,9480%	Não
68	24/08/2022	1.066.956,28	143.440,92	923.515,36	16.938.258,07	5,1703%	Não
69	22/09/2022	1.066.956,28	119.478,70	947.477,59	15.990.780,48	5,5937%	Não
70	24/10/2022	1.066.956,28	124.509,21	942.447,08	15.048.333,41	5,8937%	Não
71	23/11/2022	1.066.956,28	109.821,19	957.135,09	14.091.198,31	6,3604%	Não
72	22/12/2022	1.040.498,59	99.396,17	941.102,42	13.150.095,90	6,6787%	Não
73	24/01/2023	1.066.956,28	105.603,28	961.353,00	12.188.742,89	7,3106%	Não
74	24/02/2023	1.066.956,28	91.928,41	975.027,87	11.213.715,02	7,9994%	Não
75	22/03/2023	1.066.956,28	70.890,58	996.065,70	10.217.649,33	8,8826%	Não
76	25/04/2023	1.066.956,28	84.550,69	982.405,59	9.235.243,74	9,6148%	Não
77	24/05/2023	1.066.956,28	65.143,35	1.001.812,93	8.233.430,80	10,8477%	Não
78	22/06/2023	1.066.956,28	58.076,78	1.008.879,50	7.224.551,31	12,2535%	Não
79	24/07/2023	1.066.956,28	56.252,61	1.010.703,67	6.213.847,64	13,9898%	Não
80	23/08/2023	1.066.956,28	45.348,02	1.021.608,26	5.192.239,38	16,4408%	Não
81	22/09/2023	1.066.956,28	37.892,43	1.029.063,85	4.163.175,52	19,8193%	Não

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securitities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securitities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.

nn

he

82	24/10/2023	1.066.956,28	32.415,78	1.034.540,50	3.128.635,03	24,8498%	Não
83	22/11/2023	1.066.956,28	22.068,69	1.044.887,59	2.083.747,44	33,3976%	Não
84	22/12/2023	1.040.498,59	15.206,97	1.025.291,61	1.058.455,82	49,2042%	Não
85	24/01/2024	1.066.956,28	8.500,04	1.058.455,82	0,00	100,0000%	Não

pr

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.

W

ANEXO II

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

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, com Garantia Fidejussória, sob a Forma Escritural e Outras Avenças ("Instrumento Particular de Emissão de CCI"), por meio do qual foi emitida a cédula de crédito imobiliário ("CCI"), lastreada no 1º Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípico "Built To Suit" e Outras Avenças, celebrado entre **RAQUEL RIBEIRO VAZ**, brasileira, casada sob o regime de separação de bens, administradora, portadora da carteira nacional de habilitação nº 01042785600, expedida pelo Detran/DF, em 08 de agosto de 2007, portadora da CI nº 2.065.624 – SSP/DF, expedida em 08 de agosto de 2007, inscrita no CPF/MF sob o nº 721.360.651-49; **RAFAEL ANTÔNIO MENDES RIBEIRO VAZ**, brasileiro, solteiro, estudante, portador da carteira nacional de habilitação nº 03703842818, expedida pelo Detran/DF, portador da CI nº 2.300.207 - SSP/DF, expedida em 02 de agosto 1987, inscrito no CPF/MF sob o nº 011.699.671-40; **GABRIEL SOARES PENA COSTA**, brasileiro, solteiro, estudante, portador da carteira nacional de habilitação nº 03364442016, expedida pelo Detran/DF, portador da CI nº 2.285.877 - SSP/DF, expedida em 17 de outubro de 2011, inscrito no CPF/MF sob o nº 019.127.051-25; e **GUILHERME SOARES PENA COSTA**, brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, publicitário, portador da carteira nacional de habilitação nº 01104630909, expedida pelo Detran/DF, portador da CI nº 2.091.038 - SSP/DF, expedida em 05 de setembro de 2008, inscrito no CPF/MF sob o nº 718.493.601-97 ("Antigos Locadores"), o **LABORATÓRIO SABIN DE ANÁLISES CLÍNICAS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na SCN, Quadra 05, bloco A, nº 50, salas 101/104 e 116, Asa Norte, CEP 70.343-020, Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.718.528/0001-09 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Distrito Federal sob o NIRE 53.3.0001044-7 e o **REAG CEDRO - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, representado por sua administradora

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.

Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, nº 152, 1º andar, conjunto 11, CEP 04552-020, inscrita no CNPJ/MF sob nº 15.489.568/0001-95, firmado em 20 de dezembro de 2016 (“Aditamento ao Contrato Built To Suit”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que mantém sob custódia o Instrumento Particular de Emissão de CCI e que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série, da 1ª Emissão (“CRI” e “Operação”, respectivamente) da **REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.701, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.451.953/0001-83 (“Securitizadora”), servindo como lastro dos referidos CRI, nos termos e por meio da celebração do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Operação, firmado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, na qualidade de Agente Fiduciário, em 20 de dezembro de 2016 (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído, conforme Cláusula Décima Segunda do Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, conforme a Lei nº 9.514/97. O referido regime fiduciário se encontra registrado nesta Instituição Custodiante, que **DECLARA**, ainda, que o Instrumento Particular de Emissão de CCI encontra-se custodiado nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

São Paulo/SP, [-] de [-] de 2016.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.

ANEXO III (A)
DECLARAÇÕES

CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, Sala 2B, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19, nesse ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Coordenador Líder"), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série, da 1ª Emissão ("Oferta"), em que a **REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.701, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.451.953/0001-83 ("Securitizadora") atua na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da Oferta e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Agente Fiduciário"), atua como agente fiduciário, nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e da Instrução CVM nº 476/09, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários objeto da Oferta.

São Paulo/SP, [--] de [--] de 2016.

**CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.**

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.

ANEXO III (B)
DECLARAÇÕES

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.701, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.451.953/0001-83, nesse ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Série, da 1ª Emissão (“Operação”), que será objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, em que a **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, Sala 2B, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19 (“Coordenador Líder”), atua como intermediário líder e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 (“Agente Fiduciário”), atua como agente fiduciário, nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e da Instrução CVM nº 476/09, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da presente Operação.

São Paulo/SP, [--] de [--] de 2016.

REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

ANEXO III (C)
DECLARAÇÕES

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 08, ala B, salas 302, 303 e 304, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série, da 1ª Emissão da **REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1.701, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.451.953/0001-83 (“Securitizadora” e “Operação”, respectivamente), em que a **CM CAPITAL MARKETS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.195, 4º andar, Sala 2B, Vila Olímpia, CEP 04547-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.671.743/0001-19 (“Coordenador Líder”), nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e da Instrução CVM nº 476/09, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Securitizadora e o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da presente Operação.

Rio de Janeiro, [--] de [--] de 2016.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.

ANEXO IV-A
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS SEDE

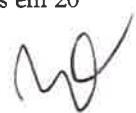
Matrícula nº 21.499 do 2º Registro de Imóveis do Distrito Federal	
Descrição	Lotes de terrenos nº 145 e 185, da Quadra 3, do Setor de Armazenagem e Abastecimento Norte (SAAN) medindo, cada um, 50,00 metros pelos lados Norte e Sul e 40,00 metros pelos lados Leste Oeste, ou seja, a área unitária de 2.000,00 m ² , limitando-se entre si, e com os lotes nº 105 e 225, da mesma Quadra e Setor.
Título Aquisitivo	Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 30 de junho de 2010, lavrada perante o Cartório do 3º Ofício de Notas e Protestos de Títulos de Brasília/DF, no livro D-1927, fls. 151.
Gravame	Hipoteca Cédular em 1º Grau consubstanciada na Cédula de Crédito Comercial nº 40/01043-0, emitida em 14.03.2014 e com vencimento final em 01.03.2024, e constituída pelos Antigos Locadores em favor do Banco do Brasil S/A de modo a garantir débito do Locatário no valor de R\$19.697.754,00, conforme descrita no registro R.25.

Matrícula nº 20.565 do 2º Registro de Imóveis do Distrito Federal	
Descrição	Lotes de terrenos nº 225 e 265, da Quadra 3, do Setor de Armazenagem e Abastecimento (SAA), medindo, cada um, 50,00 metros pelos lados Norte e Sul e 40,00 m pelos lados Leste e Oeste, ou seja, a área unitária de 2.000,00 m ² , limitando-se entre si e com os lotes nº 185 e 305, da mesa Quadra e Setor
Título Aquisitivo	Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 30 de junho de 2010, lavrada perante o Cartório do 3º Ofício de Notas e Protestos de Títulos de Brasília/DF, no livro D-1927, fls. 151.
Gravame	Hipoteca Cédular em 1º Grau consubstanciada na Cédula de Crédito Comercial nº 40/01043-0, emitida em 14.03.2014 e com vencimento final em 01.03.2024, e constituída pelos Antigos Locadores em favor do Banco do Brasil S.A. de modo a garantir débito do Locatário no valor de R\$19.697.754,00, conforme descrita no registro R.22.

ANEXO IV-B
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS GARANTIA

Imóvel 1	
Matrícula nº 141.767 do 1º Registro de Imóveis do Distrito Federal	
Descrição:	Sala nº 03 situada no térreo do Conjunto "A" da EQ710/910 do SEP/SUL de Brasília, no Lote "A" da referida quadra e setor, com área privativa de 155,59 m², área comum de 66,93 m² e área total de 222,52 m².
Gravame:	Não há.
Matrícula nº 141.723 do 1º Registro de Imóveis do Distrito Federal	
Descrição:	Vaga de Garagem (dupla) nº 13/14, localizada no 2º subsolo do conjunto "A" da EQ-710/910 do SEP/Sul de Brasília, no Lote A da referida quadra e setor, com área privativa de 24,00 m², área comum de 7,22 m² e área total de 31,22 m².
Gravame:	Não há.
Matrícula nº 141.723 do 1º Registro de Imóveis do Distrito Federal	
Descrição:	Vaga de Garagem (simples) nº 66, localizada no 2º subsolo do conjunto "A" da EQ-710/910 do SEP/Sul de Brasília, no Lote A da referida quadra e setor, com área privativa de 12,00 m², área comum de 3,62 m² e área total de 15,62 m².
Gravame:	Não há.
Imóvel 2	
Matrícula nº 109.518 do 1º Registro de Imóveis do Distrito Federal	
Descrição:	Sala 120, SHCAOS 2/8, Lt. 05, Cruzeiro, Terraço Shopping
Gravame:	Não há.
Matrícula nº 109.517 do 1º Registro de Imóveis do Distrito Federal	
Descrição:	Sala 119, SHCAOS 2/8, Lt. 05, Cruzeiro, Terraço Shopping
Gravame:	Não há.
Imóvel 3	
Matrícula nº 92.232 do 1º Registro de Imóveis do Distrito Federal	
Descrição:	Loja nº 46 localizada no térreo do bloco 21, do CLSW, do SHCSW, de Brasília, composta de espaço para comércio com instalações sanitárias, com área privativa de 30,47 m², área comum de divisão não proporcional de 17,19 m², área

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.



	comum de divisão proporcional de 1,00 m ² , área total de 48,66 m ² e respectiva fração ideal de 0,007655 do terreno.
Gravames:	Não há.
Imóvel 4	
Matrícula nº 153.811 do 1º Registro Imóveis do Distrito Federal	
Descrição:	Sala nº 101 localizada no térreo do prédio edificado nos Lotes nºs 69-A e 70-A da Quadra 915 do SGA/Sul de Brasília, com área privativa de 36,15 m ² , área comum de 21,67 m ² e área total de 57,82 m ² .
Gravames:	Não há.
Matrícula nº 153.812 do 1º Registro Imóveis do Distrito Federal	
Descrição:	Sala nº 102 localizada no térreo do prédio edificado nos Lotes nºs 69-A e 70-A da Quadra 915 do SGA/Sul de Brasília, com área privativa de 35,00 m ² , área comum de 20,97 m ² e área total de 55,97 m ² .
Gravames:	Não há.
Matrícula nº 153.813 do 1º Registro Imóveis do Distrito Federal	
Descrição:	Sala nº 103 localizada no térreo do prédio edificado nos Lotes nºs 69-A e 70-A da Quadra 915 do SGA/Sul de Brasília, com área privativa de 35,00 m ² , área comum de 20,97 m ² e área total de 55,97 m ² .
Gravames:	Não há.
Matrícula nº 153.814 do 1º Registro Imóveis do Distrito Federal	
Descrição:	Sala nº 104 localizada no térreo do prédio edificado nos Lotes nºs 69-A e 70-A da Quadra 915 do SGA/Sul de Brasília, com área privativa de 35,00 m ² , área comum de 20,97 m ² e área total de 55,97 m ² .
Gravames:	Não há.
Imóvel 5	
Matrícula nº 100.749 do 1º Registro Imóveis do Distrito Federal	
Descrição:	Loja nº 22 localizada no térreo do edifício "Medial Center", Bloco A, da Quadra 716, do SHL/Sul de Brasília, construído na fração ideal de 0,560338, do terreno constituído pelo lote nº 09, da mesma quadra e setor, contendo banheiro privativo, com a área privativa de 30,250 m ² , área comum de 22,223 m ² , área total de 52,473 m ² e a respectiva fração ideal de 0,009440 do terreno.
Gravames:	Não há.
Imóvel 6	

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.

na

W

Matrícula nº 118.074 do 1º Registro Imóveis do Distrito Federal	
Descrição:	Loja nº 03 localizada no 1o pavimento, do Conjunto “D” da EQ-710/910, do SEP/Sul de Brasília, com área privativa de 188,54 m², área comum de 138,34 m² e área total de 326,88 m².
Gravames:	Não há.
Imóvel 7	
Matrícula nº 63.516 do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	
Descrição:	Sala nº 101, localizada no 1o pavimento, entrada nº 50, do Bloco “A” (Brasília Shopping and Towers), da quadra 05, do setor comercial Norte – SC/Norte de Brasília, com área privativa de 384,61 m², área comum de 105,42 m², área total de 490,03 m².
Gravames:	Caução Locatícia prestada pelo Devedor em favor da Cyrela DF 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda. em garantia de todas as obrigações assumidas pelo Devedor, na qualidade de locatário, no âmbito do Instrumento Particular de Contrato de Locação celebrado em 08 de agosto de 2014.
Matrícula nº 63.517 do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	
Descrição:	Sala nº 102 localizada no 1o pavimento, entrada nº 50, do bloco “A”, (Brasília Shopping and Towers), da quadra 05, do setor comercial Norte – SC/Norte de Brasília, com área privativa de 31,70 m², área de uso comum de divisão não proporcional de 6,68 m², área de uso comum de divisão proporcional 3,14 m², área total de 41,52 m².
Gravames:	Hipoteca Cédular em 1º Grau consubstanciada na Cédula de Crédito Comercial nº 99/00052-0, emitida em 25 de maior de 1999, no valor de R\$247.348,00, constituída pelo Devedor em favor do Banco do Brasil S/A.
Matrícula nº 63.518 do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	
Descrição:	Sala nº 103 localizada no 1o pavimento, entrada nº 50, do bloco “A”, (Brasília Shopping and Towers), da quadra 05, do setor comercial Norte – SC/Norte de Brasília, com área privativa de 31,70 m², área de uso comum de divisão não proporcional de 6,68 m², área de uso comum de divisão proporcional 3,14 m², área total de 41,52 m².
Gravames:	Hipoteca Cédular em 1º Grau consubstanciada na Cédula de Crédito Comercial nº 99/00052-0, emitida em 25 de maior de 1999, no valor de R\$247.348,00, constituída pelo

	Devedor em favor do Banco do Brasil S/A.
Matrícula nº 63.519 do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	
Descrição:	Sala nº 104 localizada no 1o pavimento, entrada nº 50, do bloco "A", (Brasília Shopping and Towers), da quadra 05, do setor comercial Norte – SC/Norte de Brasília, com área privativa de 31,70 m², área de uso comum de divisão não proporcional de 6,68 m², área de uso comum de divisão proporcional 3,14 m², área total de 41,52 m².
Gravames:	Hipoteca Censual em 1º Grau consubstanciada na Cédula de Crédito Comercial nº 99/00052-0, emitida em 25 de maior de 1999, no valor de R\$247.348,00, constituída pelo Devedor em favor do Banco do Brasil S/A.
Matrícula nº 63.524 do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	
Descrição:	Sala nº 109 localizada no 1o pavimento, entrada nº 50, do bloco "A", (Brasília Shopping and Towers), da quadra 05, do setor comercial Norte – SC/Norte de Brasília, com área privativa de 49,05 m², área de uso comum de divisão não proporcional de 10,35 m², área de uso comum de divisão proporcional 4,06 m², área total de 64,26 m².
Gravames:	Hipoteca Censual em 1º Grau consubstanciada na Cédula de Crédito Comercial nº 99/00052-0, emitida em 25 de maior de 1999, no valor de R\$247.348,00, constituída pelo Devedor em favor do Banco do Brasil S/A.
Matrícula nº 63.530 do 2º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal	
Descrição:	Sala nº 115 localizada no 1o pavimento, entrada nº 50, do bloco "A", (Brasília Shopping and Towers), da quadra 05, do setor comercial Norte – SC/Norte de Brasília, com área privativa de 31,70 m², área de uso comum de divisão não proporcional de 6,68 m², área de uso comum de divisão proporcional 3,14 m², área total de 41,52 m².
Gravames:	Não há.
Imóvel 8	
Matrícula nº 229.883 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e anexos de São José dos Campos	
Descrição:	O prédio comercial sob nº 165, um prédio residencial sob o nº 183 e um prédio comercial sob o nº 187, com 28,02 m² de área construída, situados na Rua Francisco Paes, com seus respectivos terrenos, em São José dos Campos, comarca e 1a circunscrição imobiliária de São José dos Campos.

m

Wg

Gravames:

Não há.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 20 de dezembro de 2016.