

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 2ª E 3ª 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 2ª e 3ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A. (“Termo de Securitização”), as partes:

- I. 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
- II. VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo nº 221, conjunto 93, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma do seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

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

Pelo presente, as Partes vinculam os Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª e 3ª Séries 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 2ª e 3ª Séries 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 setembro 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>“Agente Fiduciário”</u> :	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada, contratada para a proteção e defesa dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI até a liquidação integral dos CRI e responsável pela administração ordinária dos Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóveis”</u> :	As garantias de alienação fiduciária constituídas sobre os Imóveis, outorgada 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>“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>“Banco Arrecadador”</u> :	Itaú;

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



“ <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>Cartórios de Registro de Imóveis</u> ”:	Os cartórios nos quais estão inscritos os Imóveis, quais sejam, o Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem/MG, o Cartório Dutra 6º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG, o Registro de Imóveis 3º Ofício Zona A da Comarca de Juiz de Fora/MG e o Cartório Bolivar 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Belo Horizonte/MG;
“ <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>CCB Citibank</u> ”:	Cédula de Crédito Bancário nº 000270978614 emitida pela Devedora em favor do Citibank;
“ <u>CCB Vila Velha</u> ”:	Cédula de Crédito Bancário nº 17281668-1, emitida pela Devedora em favor do Money Plus Sociedade de Crédito ao MEPP Ltda., endossada ao Reag Recebíveis – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Aberto – FIDC e, posteriormente, ao Vila Velha – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Aberto – FIDC – NP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 23.379.011/0001-20;
“ <u>Cedente</u> ”:	REAG RIACHO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII , fundo de investimento imobiliário, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, nº 152, 1º andar, conjunto 11, CEP 04552-020, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.836.451/0001-29, neste ato representado na forma de seu Regulamento por seu administrador INTRADER DISTRIBUIDORA DE

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



	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 nº 13.646 de 13 de maio de 2014;
<u>“Cessão Fiduciária”</u> :	Cessão Fiduciária dos Recebíveis e da Conta Vinculada, constituída em favor da Securitizadora, sob condição suspensiva, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, em até 60 (sessenta) dias corridos a contar da assinatura do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme Cláusula 6.1.1 do referido contrato;
<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>“Citibank”</u> :	Banco Citibank S.A., instituição financeira, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 1.111, 2º andar (parte), Bela Vista, CEP 01311-920, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.479.023/0001-80;
<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;

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



<u>“Condições Precedentes”</u> :	As condições precedentes previstas na Cláusula 2.4 do Contrato de Cessão e na Cláusula 3.3.1 do presente Termo de Securitização;
<u>“Conta Centralizadora”</u> :	A conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Itaú, sob o nº 48463-7, agência 0445, destinada a receber todos os valores relacionados aos CRI, inclusive a arrecadação do pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, representados pela CCI;
<u>“Conta CCB Vila Velha”</u> :	A conta corrente nº 34.449-4, agência 2846, mantida junto ao Banco Bradesco S.A., de titularidade do Vila Velha – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Aberto – FIDC – NP, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 23.379.011/0001-20, destinada ao recebimento dos valores voltados ao pagamento antecipado da CCB Vila Velha;
<u>“Contas da Devedora”</u> :	A Conta da Devedora Citibank e a Conta de Livre Movimentação, em conjunto;
<u>“Conta da Devedora Citibank”</u> :	A conta corrente nº 171.65946, agência 009, mantida junto ao Citibank, de titularidade da Devedora, destinada ao recebimento dos valores voltados ao pagamento antecipado da CCB Citibank;
<u>“Conta de Livre Movimentação”</u> :	A conta corrente de titularidade da Devedora mantida junto ao Itaú, sob o nº 10059-8, agência 0634, destinada a receber os valores que superarem o Montante Retido no caso de adimplemento dos Créditos Imobiliários Cedidos, nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como parcela do Preço de Aquisição a ser paga pela Securitizadora nos termos do item (iii), da Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão;
<u>“Conta do Cedente”</u> :	A conta corrente de titularidade do Cedente

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



	mantida junto ao Banco Bradesco S.A., sob o nº 34.487-7, agência 2846, destinada a receber parcela do Preço de Aquisição a ser paga pela Securitizadora nos termos do item (iii), da Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão;
<u>“Conta Vinculada”</u> :	A conta corrente de titularidade da Devedora, mantida junto ao Itaú, sob o nº 28718-4, agência 8541, destinada a receber todos os valores relacionados aos Recebíveis;
<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;
<u>“Contrato de Cessão Fiduciária”</u> :	O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis e de Conta Vinculada em Garantia e Outras Avenças, firmado na presente data sob condição suspensiva, por meio do qual foi pactuada a garantia de Cessão Fiduciária dos Recebíveis e da Conta Vinculada em favor da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>“Contrato de Conta Vinculada”</u> :	O Contrato de Custódia de Recursos Financeiros, a ser celebrado, entre a Devedora, a Securitizadora e o Itaú;
<u>“Contrato de Distribuição”</u> :	O Contrato de Distribuição Pública Primária com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Melhores Esforços, das 2ª e 3ª Séries 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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda em 20 de setembro de 2016.



	CVM nº 476/09;
<u>“Contrato de Locação”:</u>	O Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial e Outras Avenças, celebrado na presente data entre o Cedente e a Devedora, tendo por objeto a locação dos Imóveis;
<u>“Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis”:</u>	Os Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, firmados na presente data, por meio do qual foram pactuadas as garantias de Alienação Fiduciária sobre os Imóveis em favor da Securitizadora, para assegurar o cumprimento das Obrigações Garantidas;
<u>“Contratos de Garantia”:</u>	Os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e o Contrato de Cessão Fiduciária, quando mencionados em conjunto;
<u>“Coordenador Líder”:</u>	FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, instituição financeira, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.700, 2º andar, conjunto 22, Itaim Bibi, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25, 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, acrescida da atualização monetária e dos demais encargos contratuais e legais, na forma e prazos previstos no Contrato de Locação, bem como todos e quaisquer outros direitos de crédito, presentes e futuros, devidos pela Devedora em virtude do Contrato de Locação, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



	contratuais e legais previstos no Contrato de Locação;
<u>“Créditos Imobiliários Cedidos”</u> :	Fração equivalente à 57,46% (cinquenta e sete inteiros e quarenta e seis centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondente a uma fração de 87,40% (oitenta e sete inteiros e quarenta centésimos por cento) das 72 (setenta e duas) parcelas dos referidos créditos devidas entre o 13º (décimo terceiro) e o 84º (octogésimo quarto) mês de locação;
<u>“CRI”</u> :	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª e 3ª Séries da 1ª Emissão 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 a Devedora 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 a Devedora, para fins de determinação de quóruns em Assembleias de Titulares dos CRI neste Termo de Securitização;
<u>“CRI Sêniores”</u>	Os CRI da 2ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, os quais têm preferência no recebimento de principal, juros remuneratórios e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados. Os CRI Subordinados não poderão ser resgatados pela Securitizadora antes do resgate integral dos CRI Sêniores;
<u>“CRI Subordinados”</u>	Os CRI da 3ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, os quais recebem principal, juros remuneratórios e

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



	encargos moratórios eventualmente incorridos, somente após o pagamento integral dos CRI Sêniores e da recomposição do Fundo de Liquidez;
“ <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 colocados, 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 10 de outubro 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 setembro 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 outubro de 2016, conforme previsto na Cláusula 3.1 do Contrato de Locação;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	É a data prevista na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Devedora</u> ” ou “ <u>Locatária</u> ”:	PNEUSOLA PNEUS E PEÇAS S.A. , sociedade anônima, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Amazonas, nº 8556, Cabana, CEP 30510-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.281.668/0001-57;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	É qualquer dia, exceto pelos sábados, domingos ou

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



	feriados declarados nacionais;
<u>“Documentos da Operação”</u> :	Além do presente Termo de Securitização, em conjunto, (i) a Promessa de Compra e Venda Transpneus; (ii) a Promessa de Compra e Venda Pneusola; (iii) o Contrato de Locação; (iv) o Instrumento Particular de Emissão de CCI; (v) o Contrato de Cessão; (vi) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (vii) o Contrato de Cessão Fiduciária; (viii) o Contrato de Distribuição; (ix) o Contrato de Conta Vinculada, a ser celebrado em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da presente data; e (x) 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., instituição financeira, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, 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>“Fiadores”</u> :	ANTÔNIO TALMA DE OLIVEIRA COSTA , brasileiro, viúvo, comerciante, portador da carteira de identidade nº M511958, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 039.298.766-04, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Joaquim Lustosa, nº 71, apto. 501, Anchieta, CEP 30310-410; ANTÔNIO AUGUSTO DA SILVA COSTA , brasileiro, casado sob o regime de

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



	comunhão parcial de bens, comerciante, portador da carteira de identidade nº M909721, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 451.235.866-87, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Novara, nº 1375, Bandeirantes, CEP 31340-640, com a respectiva outorga uxória de sua cônjuge, a ISABELA DE FÁTIMA REZENDE COSTA, brasileira, casada, do lar, portadora da carteira de identidade nº MG4169853, expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 614.212.516-04, residente e domiciliada no mesmo endereço de seu cônjuge; RENATO ANTÔNIO DA SILVA COSTA, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, comerciante, portador da carteira de identidade nº M3742768, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 559.348.626-34, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua José Hemeterio Andrade, nº 410, Buritis, CEP 30493-180, com a respectiva outorga uxória de sua cônjuge, ANA CAROLINA BARRETO LOPES, brasileira, casada, do lar, portadora da carteira de identidade nº M7384872, expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 005.292.636-29, residente e domiciliada no mesmo endereço de seu cônjuge; e PNEUSOLA RECAPAGEM LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Matias Barbosa, estado de Minas Gerais, na OTR Centro Empresarial Park Sul, nº 15 A, CEP 36.120-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.594.268/0001-00;
“ <u>Fiança</u> ”:	A garantia fidejussória outorgada pelos Fiadores no âmbito do Contrato de Locação e 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>Filiais</u> ”	As filiais da Devedora nas quais serão realizadas as

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



	operações com cartão de crédito e débito da bandeira Mastercard, cujos valores irão compor os Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária, a saber: (a) CNPJ/MF 17.281.668/0006-61, localizada na Avenida Amazonas, nº 4554, bairro Nova Suíça, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30480-000; (b) CNPJ/MF 17.281.668/0007-42, localizada na Avenida Raja Gabaglia, nº 4500, bairro Santa Lúcia, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30350-540; e (c) CNPJ/MF 17.281.668/0009-04, localizada na Avenida dos Bandeirantes, nº 1120, bairro Comiteco, cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, CEP 30315-032;
“ <u>Fundo de Liquidez</u> ”:	Fundo de liquidez, no valor de R\$ 82.000,00 (oitenta e dois mil reais), a ser constituído na Conta Centralizadora, em garantia do cumprimento das despesas mensais da Operação nos 12 (doze) primeiros meses;
“ <u>Garantias</u> ”:	A Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóveis e a Cessão Fiduciária, quando mencionados em conjunto, e eventuais garantias futuras que venham a ser constituídas para assegurar o adimplemento total ou parcial das Obrigações Garantidas;
“ <u>IGPM/FGV</u> ”:	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
“ <u>Imóveis</u> ”:	Imóveis descritos e caracterizados no Anexo V ao presente Termo de Securitização, objeto da Promessa de Compra e Venda Pneusola, do Contrato de Locação e dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis;
“ <u>Imóvel Transpneus</u> ”:	O imóvel objeto da matrícula nº 57.909, do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG, o qual foi objeto da Promessa de Compra e Venda Transpneus;

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



“ <u>Índice</u> ”:	O IPCA/IBGE;
“ <u>Índices Substitutivos</u> ”:	Tem o significado a ele atribuído na Cláusula 5.1.1.2 deste Termo de Securitização;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , 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>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, celebrada 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;

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º - B da Instrução CVM nº 539;
“ <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>Investimento Autorizado</u> ”:	Investimentos em fundos de renda fixa de baixo risco e liquidez diária, custodiados ou administrados pelo Itaú;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	Investimento em (i) fundos de renda fixa de curto prazo ou referenciados, com liquidez diária; (ii) Certificados de Depósito Bancário emitidos por qualquer uma das seguintes instituições financeiras: (a) Banco Bradesco S.A., (b) Itaú, (c) Banco Santander (Brasil) S.A. ou (d) Banco do Brasil S.A.; 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 Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04;
“ <u>Juros Remuneratórios CRI Sêniores</u> ”:	Tem o significado a ele atribuído pela Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Juros Remuneratórios CRI Subordinados</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,

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



	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>MDA</u> ”:	Módulo de Distribuição de Ativos, ambiente de distribuição primária administrado e operacionalizado pela CETIP;
“ <u>Montante Retido</u> ”:	Recursos depositados na Conta Vinculada que serão retidos diariamente, após a implementação da Condição Suspensiva, até que seja verificado um montante equivalente a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), os quais serão investidos em Investimentos Autorizados;
“ <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 pela Devedora e/ou pelos Fiadores, no âmbito dos Documentos da Operação, incluindo o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, das despesas do Patrimônio Separado 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 de que seja parte 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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



	dos Créditos Imobiliários Cedidos originados do Contrato de Locação, os quais serão objeto de oferta pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Operadores”</u> :	A Getnet Adquirência e Serviços para Meios de Pagamento S.A. e o Banco Santander (Brasil) S.A;
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	Patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pela CCI representativa dos Créditos Imobiliários Cedidos originados do Contrato de Locação; pelos recursos que compõem o Fundo de Liquidez; todo e qualquer bem e direito que integre a Conta Centralizadora; pelos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis; pelos Recebíveis objeto da Cessão Fiduciária, 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 início da Oferta, conforme informado à CVM na forma do artigo 7-A da ICVM 476, ou conforme determinação da Securitizadora, o que ocorrer primeiro;
<u>“Preço de Aquisição”</u> :	O valor correspondente a R\$ 18.307.383,42 (dezoito milhões, trezentos e sete mil, trezentos e oitenta e três reais e quarenta e dois centavos) 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 Pneusola”</u> :	Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças celebrado na presente data, entre o

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



	Cedente, na qualidade de promitente comprador e a Devedora, na qualidade de promitente vendedora;
<u>“Promessa de Compra e Venda Transpneus”:</u>	Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado em 19 de setembro de 2016, entre a Devedora, na qualidade de promitente compradora e a TRANSPNEUS OLIVEIRA TRANSPORTE RODOVIÁRIO LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Betim, estado de Minas Gerais, na Rodovia BR S/N, Km 482,5, CEP 32.689.898, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.121.327/0001-60, na qualidade de promitente vendedora;
<u>“Razão de Garantia”:</u>	Percentual a ser observado de, no mínimo, 110% (cento e vinte por cento) do saldo devedor dos CRI Sêniores, conforme fórmula descrita na Cláusula 1.9 do Contrato de Cessão, decorrente (i) do valor de liquidação forçada dos Imóveis, auferido com base nos Laudos de Avaliação elaborados nos termos da Cláusula 1.2.1 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) em conjunto com o saldo devedor dos CRI Subordinados; e (iii) em conjunto com o Montante Retido;
<u>“Recebíveis”:</u>	Recursos, de titularidade da Devedora, decorrentes de operações realizadas com cartão de crédito e débito da bandeira Mastercard nas Filiais da Devedora, os quais, após a implementação da Condição Suspensiva, deverão ser arrecadados diretamente na Conta Vinculada, nos termos da Cláusula Primeira do Contrato de Cessão Fiduciária;
<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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



	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, por mais privilegiados que sejam, conforme descrito na Cláusula Onze do presente Termo de Securitização; (v) não são passíveis de constituição de garantias pela Securitizadora; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
<u>“Resgate Antecipado Obrigatório Total”:</u>	O resgate antecipado obrigatório total dos CRI a ser realizada pela Securitizadora, caso o Contrato de Locação seja rescindido totalmente em decorrência de (i) sinistro total em quaisquer dos Imóveis ou, ainda, de sinistro parcial em quaisquer dos Imóveis que inviabilize a utilização total ou parcial na forma prevista no Contrato de Locação; ou (ii) desapropriação total dos Imóveis ou desapropriação parcial de qualquer um dos Imóveis que inviabilize a totalidade das suas utilizações na forma prevista no Contrato de Locação; ou (iii) inadimplemento do Aluguel a qualquer tempo após a ocorrência de sinistro parcial ou desapropriação parcial que não inviabilize a utilização dos Imóveis, nos termos das Cláusulas 8.3.1 e 13.2.1 do referido contrato, nos termos da Cláusula 7.2 deste Termo de Securitização;
<u>“Securitizadora”:</u>	A REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., acima qualificada;



<u>“Seguro”:</u>	O seguro patrimonial contratado pela Devedora, nos termos e condições previstos na apólice de seguro nº 964.923.000176, contratada pela Locatária junto à Bradesco Auto/RE Companhia de Seguros em 09 de setembro de 2016, a qual indica a Securitizadora como única beneficiária das respectivas indenizações resultantes de eventuais danos causados aos Imóveis e abrange (i) cobertura patrimonial integral dos Imóveis para os seguintes riscos: (a) incêndio, (b) raios, (c) fogo, (d) inundações, (e) explosões e (f) vendavais, dentre outros; e (ii) cobertura para responsabilidade civil, em valor compatível com os riscos inerentes às atividades desenvolvidas nos Imóveis, com base no laudo de avaliação dos Imóveis, bem como prevê indenização correspondente, no máximo, aos respectivos valores individuais estabelecidos nos laudos de avaliação elaborados pela Empresa de Avaliação, emitidos em agosto de 2016;
<u>“Termo de Adesão”:</u>	Termo de Adesão à Adquirência, celebrado entre a Devedora, a Getnet Adquirência e Serviços para Meios de Pagamento S.A. e o Banco Santander (Brasil) S.A., em 14 de abril de 2012, o qual regula o recebimento de valores oriundos de operações realizadas com cartão de crédito e débito da bandeira Mastercard das Filiais.
<u>“Termo de Securitização”:</u>	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 ou adquirirem, conforme o caso, os CRI objeto da Operação, nos mercados primário e secundário;
<u>“Valor Mínimo de Integralização”:</u>	O valor necessário para cobrir o pagamento antecipado das CCB Citibank e da CCB Vila Velha, bem como as despesas <i>flat</i> descritas no Anexo II do Contrato de Cessão somadas aos valores de

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



	composição do Fundo de Liquidez;
<u>“Valor Nominal Unitário dos CRI Sêniores”:</u>	O valor nominal unitário dos CRI Sêniores indicado na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização;
<u>“Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados”:</u>	O valor nominal unitário dos CRI Subordinados indicado na Cláusula 3.1 deste Termo de Securitização; e
<u>“Valores Retidos”:</u>	O montante a ser retido do Preço de Aquisição, nos termos da Cláusula 2.2.1 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\$ 82.000,00 (oitenta e dois mil reais), o qual comporá o Fundo de Liquidez.

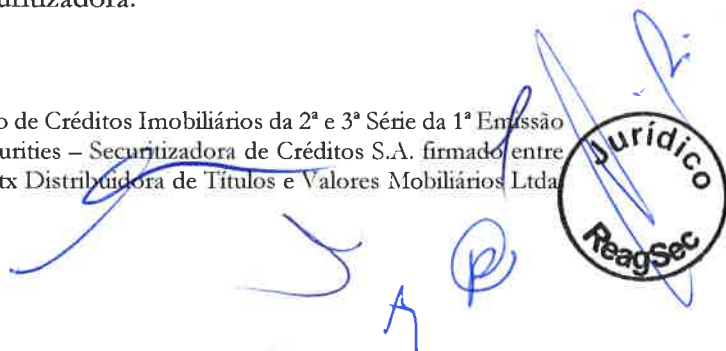
1.2. Exceto se de outra forma restar disposto na Cláusula 1.1 acima ou nas demais disposições deste Termo de Securitização, os termos definidos aqui utilizados, quando não definidos neste Termo de Securitização, terão os significados a eles atribuídos nos Documentos da Operação.

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 2ª e 3ª Séries 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, em reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 18 de janeiro de 2016, conforme estabelecido no Estatuto Social da Securitizadora.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda em 20 de setembro de 2016.



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 Contrato de Locação, ora vinculados aos CRI, possuem valor nominal de R\$ 31.464.000,00 (trinta e um milhões e quatrocentos e sessenta e quatro 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 devidamente 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 III, 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 III deste Termo de Securitização.

3.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários Cedidos. Pela cessão dos Créditos Imobiliários Cedidos, a Securitizadora pagará ao Cedente, em até 1 (um) Dia Útil contado do cumprimento das Condições Precedentes, nos termos do Contrato de Cessão, o Preço de Aquisição, da seguinte forma:

- (i) o valor de R\$ 1.275.534,30 (um milhão e duzentos e setenta e cinco mil e quinhentos e trinta e quatro reais e trinta centavos), será destinado diretamente, por conta e ordem do Cedente, ao pagamento antecipado da dívida financeira da Devedora, com base no saldo devedor em 23 de



setembro de 2016, oriunda da CCB Citibank, nos termos e condições previstos na alínea (i) da Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão, mediante débito na Conta da Devedora Citibank, sendo certo que, após o crédito ser depositado na Conta da Devedora Citibank, o Citibank está autorizado e será responsável por efetuar operação de débito dos referidos valores a fim de realizar o pagamento da CCB Citibank, conferindo a competente quitação, via termo próprio;

- (ii) o valor de R\$ 11.463.339,69 (onze milhões, quatrocentos e sessenta e três mil, trezentos e trinta e nove reais e sessenta e nove centavos) será destinado diretamente, por conta e ordem do Cedente, ao pagamento antecipado da dívida financeira da Devedora, com base no saldo devedor em 03 de outubro de 2016, oriunda da CCB Vila Velha, nos termos e condições previstas na alínea (ii) da Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão, sendo certo que, após o crédito ser depositado na Conta CCB Vila Velha, o Vila Velha – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Não Padronizados Aberto – FIDC – NP conferirá a competente quitação, via termo próprio; e
- (iii) o valor de R\$ 5.568.509,43 (cinco milhões, quinhentos e sessenta e oito mil, quinhentos e nove reais e quarenta e três centavos) será transferido para a Conta do Cedente, ficando a Securitizadora desde já autorizada pela Devedora e pelo Cedente, a efetuar quaisquer ajustes entre os valores mencionados nas alíneas (i) e (ii) acima e na presente, conforme os respectivos saldos devedores da CCB Citibank e da CCB Vila Velha vigentes no dia de pagamento efetivo pela Securitizadora do Preço de Aquisição.

3.3.1. O pagamento do Preço de Aquisição fica suspenso e sujeito ao cumprimento cumulativo pelo Cedente e/ou pela Devedora, conforme o caso, das seguintes Condições Precedentes:

- (i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal as suas assinaturas pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes e eventuais aprovações



societárias necessárias para tanto, inclusive apresentação pelo Cedente, pela Devedora e pelos Fiadores, conforme aplicável, à Cessionária dos atos societários que aprovaram a celebração dos Documentos da Operação e assunção das obrigações ali previstas, devidamente assinados e registrados na Junta Comercial competente;

- (ii) registro do Contrato de Cessão e do Contrato de Locação nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Belo Horizonte/MG, Matias Barbosa/MG e de São Paulo/SP;
- (iii) prenotação dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis junto aos Cartórios de Registro de Imóveis em até 30 (trinta) dias corridos contados da data de celebração dos respectivos contratos, com exceção dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis que têm por objeto os imóveis inscritos sob as matrículas nº 96.757 e 57.909;
- (iv) recebimento pela Cessionária 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, em termos satisfatórios para a Cessionária;
- (v) 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 a Devedora e o Cedente



encontrarem-se adimplentes com todas as suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação;

- (vi) que a CCI objeto do presente Contrato de Cessão seja vinculada aos CRI, no âmbito da CETIP, observadas as regras estabelecidas nesse sentido pela CETIP e no Termo de Securitização;
- (vii) 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 Cessionária, 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
- (viii) que tenha havido a subscrição e integralização de CRI correspondentes, no mínimo, ao Valor Mínimo de Integralização.

3.3.2. Do valor do Preço de Aquisição serão retidos, nesta data, (i) os valores das despesas *flat* descritas no Anexo I do Contrato de Cessão, incorridas para a emissão da Operação; e (ii) o valor de R\$ 82.000,00 (oitenta e dois mil reais), o qual será destinado à criação do Fundo de Liquidez.

3.3.3. 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 distribuídos serão utilizados pela Securitizadora para quitação do Preço de Aquisição.

3.3.4. 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,



Handwritten signatures in blue ink, including a large signature across the bottom and several smaller ones to the right.



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 3.3.5 abaixo, sendo os rendimentos líquidos decorrentes dos Investimentos Permitidos, acrescidos aos valores devidos ao Cedente.

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

3.3.6. 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.

3.3.7. Para o cumprimento do disposto na Cláusula 3.3.4 acima, no caso de ajuste do Preço de Aquisição, o Cedente e a Devedora outorgarão à Securitizadora, plena e geral quitação, mediante emissão de um termo de quitação refletindo o referido ajuste no Preço de Aquisição, haja vista o efetivo valor subscrito com relação aos CRI e a correspondente Dação em Pagamento dos CRI ao Cedente.

3.3.8. Após o pagamento integral do Preço de Aquisição, 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 Obrigatório Total, nos termos das Cláusulas Sexta e Sétima abaixo, respectivamente.

3.3.9. Em razão do disposto na Cláusula 3.3.4 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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



Contrato de Locação e são descritos na Cláusula Quarta abaixo.

3.5. O cronograma de pagamentos dos CRI é o constante do Anexo II 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 deste Termo de Securitização, 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 2ª e 3ª Séries 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 setembro de 2016;
Data de Vencimento Final:	20 de setembro de 2023;
Distribuição dos CRI:	Distribuição pública com esforços restritos de distribuição, 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 estiverem custodiados eletronicamente na CETIP. Adicionalmente, será admitido extrato emitido pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela CETIP, quando estiverem custodiados eletronicamente na CETIP;
Garantias:	(i) Fiança; (ii) Cessão Fiduciária; e (iii) Alienação Fiduciária

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



	de Imóveis;
Juros Remuneratórios dos CRI Sêniores:	12,00% (doze por cento) ao ano na base de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;
Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados:	6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento) ao ano na base de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;
Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração do CRI Sênior:	Nas Datas de Pagamento, conforme disposto no Anexo II deste Termo de Securitização;
Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração do CRI Subordinado:	Parcela única na Data de Vencimento, conforme disposto no Anexo II deste Termo de Securitização
Quantidade de CRI Sênior:	15.000 (quinze mil);
Quantidade de CRI Subordinado:	10 (dez)
Regime Fiduciário:	Sim, instituído pela Securitizadora, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;
Séries:	2ª (Segunda) e 3ª (Terceira);
Ambiente para 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 II deste Termo de Securitização;
Valor Global da Emissão:	R\$ 20.038.161,30 (vinte milhões, trinta e oito mil, cento e sessenta e um reais e trinta centavos)
Valor Global da 2ª Série – CRI Sênior:	R\$ 16.030.529,04 (dezesseis milhões, trinta mil, quinhentos e vinte e nove reais e quatro centavos), na Data de Emissão
Valor Global da 3ª Série – CRI Subordinado:	R\$ 4.007.632,26 (quatro milhões, sete mil, seiscentos e trinta e dois reais e vinte e seis centavos), na Data de Emissão
Valor Nominal Unitário CRI Sênior:	R\$ 1.068,701936 (mil e sessenta e oito reais e setecentos e um mil novecentos e trinta e seis milésimos de centavos), na Data de Emissão

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



Valor Nominal Unitário – CRI Subordinado:	R\$ 400.763,22603 (quatrocentos mil, setecentos e sessenta e três reais e vinte e dois mil seiscentos e três centésimos de milésimos de centavos), na Data de Emissão
Carência:	12 (doze) meses a contar de 20 de setembro de 2016
Prazo de Amortização dos CRI:	72 (setenta e dois) meses, contados a partir de 24 de outubro de 2017 (inclusive);

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

5.1. Remuneração. A remuneração dos CRI Sêniores e dos CRI Subordinados será composta por atualização monetária anual, com base na variação do IPCA/IBGE, acrescida de juros remuneratórios à taxa de 12,00% (doze por cento) ao ano, para os CRI Sêniores (“Juros Remuneratórios CRI Sêniores”) e 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento) para os CRI Subordinados (“Juros Remuneratórios CRI Subordinados” e, quando em conjunto com os Juros Remuneratórios CRI Sêniores, “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 pagamento da Remuneração dos CRI Sêniores e dos CRI Subordinados, o Valor Nominal Unitário dos CRI Sêniores e dos CRI Subordinados, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sêniores e dos CRI Subordinados, 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;

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



VNe = Valor Nominal Unitário dos CRI Sêniores e dos CRI Subordinados, na Data de Emissão ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sêniores e dos CRI Subordinados, conforme o caso, após a amortização, pagamento ou incorporação dos Juros Remuneratórios, 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 outubro, utilizar-se-á o número índice referente ao mês de setembro);

NI_{n-12} = valor do número índice do IPCA/IBGE de setembro de 2016 (mês da Data Base), para a primeira atualização anual, ou do mês imediatamente anterior ao mês relativo à penúltima Data de Atualização anual (por exemplo, se a última Data de Atualização for no mês de outubro de 2018, utilizar-se-á o número índice referente ao mês de setembro de 2017);

5.1.1.1. Considera-se como Data de Atualização, para os efeitos da fórmula acima, o dia 10 de outubro de cada ano, ou o Dia Útil subsequente. Para a primeira atualização monetária que ocorre em 10 de outubro de 2017, será considerada a variação do número índice do IPCA/IBGE de setembro de 2017 contra o número índice do IPCA/IBGE de setembro 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,

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



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 da Devedora.

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.

5.1.1.4. Para fins exclusivamente do cálculo do saldo devedor em qualquer data diferente da Data de Atualização, será considerado o seguinte cálculo para atualização monetária:

$$SD_t = C \times \left[\sum_{n=t}^m \frac{PMT_n}{(1+i)^{\frac{dc(n-t)}{365}}} \right] + C_t \times \left[\sum_{n=m+1}^{84} \frac{PMT_n}{(1+i)^{\frac{dc(n-t)}{365}}} \right], \text{ onde:}$$

SD_t = Saldo Devedor Atualizado ou Valor Nominal Atualizado em qualquer data de cálculo “t”, diferente da Data de Atualização, após a última incorporação de juros e amortização mensal;

C = Fator acumulado da variação anual do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme a cláusula 5.1.1 acima



PMT_n = n-ésima parcela de pagamento, indicada no campo “PMT” da tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização, atualizadas pelas variações acumuladas anteriormente à última Data de Atualização;

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

m = número da última parcela de pagamento imediatamente anterior à próxima Data de Atualização anual, indicada no campo “n” da tabela constante no Anexo II deste Termo de Securitização (por exemplo, se a data de cálculo “t” for o dia 20 de outubro de 2016, “m” será igual a 12; se a data de cálculo “t” for o dia 20 de outubro de 2017, “m” será igual a 24);

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

i = 12,00% (doze por cento), para os CRI Sêniores, e 6,40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento) para os CRI Subordinados;

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

$$C_t = \frac{NI_n}{NI_0} \times \left(\frac{NI_t}{NI_n} \right)^{\frac{dcp}{dct}}, \text{ onde:}$$

dcp = Número de dias corridos contados do início do mês da data de cálculo até a data de cálculo;

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

NI_n = Valor do número índice do IPCA/IBGE referente ao mês anterior ao

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



mês da data de cálculo;

NI_0 = Valor do número índice do IPCA/IBGE referente ao mês da Data de Emissão, isto é, setembro de 2016;

NI_t = Valor do número índice (projetado conforme definições abaixo) do IPCA/IBGE referente ao mês da data de cálculo;

$$NI_t = NI_n \times (1 + Proj_ANBIMA_t), \text{ onde:}$$

$Proj_ANBIMA_t$ = variação percentual do IPCA/IBGE projetada pela ANBIMA referente ao mês da data de cálculo;

Caso, se até a data de cálculo dos CRI, o número índice referente ao mês imediatamente anterior ao mês da data de cálculo NI_n não esteja disponível, deverá ser utilizado um número índice projetado $NI_{n(p)}$, calculado conforme fórmula a seguir:

$$NI_{n(p)} = NI_{n-1} \times (1 + Proj_ANBIMA_n), \text{ onde:}$$

$NI_{n(p)}$ = Número Índice Projetado do IPCA/IBGE para o mês imediatamente anterior ao mês da data de cálculo;

NI_{n-1} = Valor do número índice IPCA/IBGE do segundo mês imediatamente anterior ao mês da data de cálculo;

$Proj_ANBIMA_n$ = variação percentual do IPCA/IBGE projetada pela ANBIMA referente ao mês imediatamente anterior ao mês da data de cálculo.

Todos os números índice projetados acima serão utilizados, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o correspondente número-índice oficial, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a Securitizadora e os



titulares dos CRI quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável.

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 dos CRI Sêniores e Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados. Os Juros Remuneratórios dos CRI Sêniores e os Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados, como referido no item 5.1 acima, serão calculados nos termos das fórmulas abaixo, e pagos nas Datas de Pagamento, conforme o cronograma de pagamento constante do Anexo II do presente Termo de Securitização.

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

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

VNa = Valor Nominal Atualizado Unitário, 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;

$i = 12\%$ (doze por cento), para os CRI Sêniores, e 6.40% (seis inteiros e quarenta centésimos por cento) para os CRI Subordinados;



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 dos CRI Sêniores serão pagos 2 (dois) Dias Úteis após as respectivas Datas de Pagamento do Aluguel, sendo o primeiro pagamento em 24 de outubro de 2017 e o último em 22 de setembro de 2023 e os Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados serão pagos em parcela única, na Data de Vencimento dos CRI, conforme as datas indicadas como Datas de Pagamento dos CRI no Anexo II a este Termo de Securitização.

5.1.3. Pagamento de Amortização. Os CRI serão amortizados nas Datas de Pagamento, ou na Data de Vencimento dos CRI, no caso dos CRI Subordinados, a partir de 24 de outubro de 2017, conforme cronograma de pagamento indicado no Anexo II a este Termo de Securitização, calculado da seguinte forma:

$$AM_n = VNa \times Ta_n$$

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

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 08 (oito) casas

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



decimais, sem arredondamento;

TA_i = Taxa de Amortização dos CRI, expressa em percentual, com 10 (dez) casas decimais de acordo com a tabela de amortização vigente, constante do Anexo II 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 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

AM_n = conforme definido acima nesta Cláusula 5.1.3;

J = conforme definido na Cláusula 5.1.1 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 n-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, VN_r assume o lugar de VN_a 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 II deste Termo de Securitização e poderá ser alterada pela Securitizadora para refletir eventuais alterações nos fluxos de amortização dos CRI, devendo ser objeto de aditamento.

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 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, na forma prevista neste Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEXTA – EVENTOS DE AVALIAÇÃO DOS CRI

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



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”), mediante o envio de simples notificação ao Cedente, e independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial e, como consequência, também poderá declarar os CRI vencidos antecipadamente, em consonância com o quanto deliberado em Assembleia Geral (“Eventos de Avaliação dos CRI”):

- (i) caso o Cedente e/ou a Devedora, conforme o caso, não comprove à Securitizadora, naquilo que lhe cabe, o atendimento das Condições Precedentes, de acordo com os termos, prazos e condições previstos na Cláusula 2.4 do Contrato de Cessão;
- (ii) caso não seja realizado o registro das escrituras definitivas de compra e venda dos Imóveis perante os Cartórios de Registro de Imóveis (conforme definidos na Promessa de Compra e Venda Pneusola), em até 60 (sessenta) dias contados da celebração das respectivas Promessas de Compra e Venda; ou ainda, caso a Devedora não encaminhe à Securitizadora e ao Cedente cópia das matrículas imobiliárias devidamente atualizadas, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do registro da escritura definitiva de compra e venda;
- (iii) caso a Devedora não encaminhe à Securitizadora as vias originais dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis devidamente registrados perante os competentes Cartórios de Registro de Imóveis, juntamente com as matrículas atualizadas dos Imóveis, evidenciando o seu registro, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos a contar do protocolo dos respectivos contratos;
- (iv) caso o Contrato de Conta Vinculada não seja devidamente formalizado pelas partes em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da presente data;



- (v) caso a Devedora não encaminhe à Securitizadora vias originais do Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Belo Horizonte/MG e São Paulo/SP em até 60 (sessenta) dias corridos, contados da presente data;
- (vi) caso o Cedente e/ou a Devedora, conforme o caso, venha a contestar extrajudicial ou judicialmente o direito da Securitizadora de reter os Valores Retidos, nos termos da Cláusula 2.2.1 do Contrato de Cessão;
- (vii) 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;
- (viii) descumprimento, pelo Cedente, pela Devedora 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 até 10 (dez) dias corridos, a contar da data da notificação enviada nesse sentido pela Securitizadora;
- (ix) rescisão por qualquer motivo do Contrato de Locação ou da Promessa de Compra e Venda Pneusola, pelo Cedente e/ou pela Devedora; e/ou caso o Contrato de Locação e/ou a Promessa de Compra e Venda Pneusola seja alterado(a) ou modificado(a), total ou parcialmente, incluindo, mas não se limitando, à alteração ou interrupção do aluguel, ações revisionais ou qualquer outro motivo, sem a prévia e expressa anuência da Cessionária, ou cuja alteração ou modificação decorra de decisão arbitral, judicial ou administrativa, em qualquer instância, concedida de forma definitiva ou liminar;
- (x) caso venha a ocorrer, em relação à Devedora e/ou aos Fiadores, qualquer protesto de títulos em valor, individual ou agregado, superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil 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 pela Devedora e/ou pelos Fiadores à Securitizadora;

- (xi) 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;
- (xii) 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 da Alienação Fiduciária de Imóveis, a substituição dos Imóveis ou o reforço da Alienação Fiduciária estará sujeita à apreciação da Securitizadora, conforme orientação dos Titulares dos CRI, e deverá ocorrer no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da aprovação em Assembleia Geral de Titulares dos CRI;
- (xiii) 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 expresse consentimento da Securitizadora;
- (xiv) existência de procedimento administrativo ou judicial de sequestro, expropriação ou desapropriação, unilateralmente iniciado por autoridade governamental, caso a Devedora não tenha procedido conforme determinado na Cláusula Décima Terceira do Contrato de Locação na hipótese de desapropriação, com relação aos Imóveis 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;

- (xv) caso haja pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Devedora, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano e não apresentada defesa no prazo legal; ou se a Devedora 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 a Devedora formular pedido de autofalência ou estiver sujeito a qualquer tipo de concurso de credores;
- (xvi) caso ocorra a cessão ou transferência, pelo Cedente e/ou pela Devedora, de seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Locação 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 42,54% (quarenta e dois inteiros e cinquenta e quatro centésimos por cento), que não integram a Cessão de Créditos objeto do Contrato de Cessão;
- (xvii) caso seja comprovado, a qualquer tempo, pela Securitizadora ou por qualquer terceiro, que qualquer das declarações e garantias prestadas pelo Cedente, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, nos Documentos da Operação é materialmente incorreta ou enganosa em qualquer aspecto considerado relevante pela Securitizadora;
- (xviii) caso ocorra a cisão, fusão, incorporação, incorporação de ações ou qualquer forma de reorganização societária envolvendo a Devedora, 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 1.10.3 do Contrato de Cessão;

- (xix) caso a Devedora venha a renunciar a direitos, desistir de pretensões ou cancelar créditos ou recebíveis de sua titularidade, em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), considerados individual ou conjuntamente, salvo mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI;
- (xx) 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;
- (xxi) caso a Devedora não apresente à Securitizadora, a renovação anual do laudo de avaliação dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária, nos mesmos moldes da Cláusula 1.2.3 dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis, bem como, caso o valor de venda forçada dos Imóveis, apurado no referido laudo, em conjunto com o Saldo Devedor dos CRI Subordinados e com o Montante Retido, seja inferior à Razão de Garantia, sem que a Devedora e/ou os Fiadores realizem a recomposição desta garantia fiduciária, conforme solicitada pela Cessionária, nos termos da Cláusula 1.9.2 do Contrato de Cessão;



- (xxii) caso a Conta Vinculada deixe de contar com recursos em valor equivalente ao Montante Retido, após a constituição deste, de acordo com o Contrato de Cessão Fiduciária;
- (xxiii) caso não tenha sido realizada, por culpa exclusiva do Cedente, a transferência da CCI no ambiente CETIP e, conseqüentemente, das Garantias fidejussórias à Securitizadora, em até 5 (cinco) dias a contar da efetiva integralização dos CRI, observados os termos da Cláusula 3.6 do Instrumento Particular de Emissão de CCI;
- (xxiv) caso os Seguros (conforme definidos no Contrato de Locação) não sejam renovados pela Devedora, na qualidade de locatária, nos prazos previstos na Cláusula 8.4 do Contrato de Locação, com o competente endosso à Securitizadora;
- (xxv) caso a Devedora 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\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), considerados conjuntamente;
- (xxvi) em caso de não observância dos seguintes limites e índices financeiros, a serem calculados pela Devedora e encaminhados para verificação pela Securitizadora até o dia 10 de maio de cada ano, devendo a primeira verificação ser realizada em 10 de maio de 2017, com base no ano fiscal findo em 31 de dezembro de 2016, apurados a partir das demonstrações financeiras consolidadas da Devedora, 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 2017 (inclusive), a relação entre a Dívida Líquida e o EBITDA dos Últimos 12 (doze) meses não poderá ser superior a 3,5 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 a Devedora obrigada 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 4,5 vezes; e (b) a partir do ano fiscal findo em 31 de dezembro de 2017 (inclusive), a relação entre o EBITDA dos Últimos 12 (doze) meses e a Despesa Financeira Líquida dos Últimos 12 (doze) meses não poderá ser inferior a 1,5 vezes. Para viabilizar a verificação dos limites e índices financeiros aqui previstos, a Devedora 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;

- (xxvii) em qualquer dos casos previstos nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;
- (xxviii) 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;
- (xxix) caso a Locatária não apresente, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias contado da presente data, as matrículas dos imóveis inscritos sob os n.º 83.858, 43.904, 45.739, 54.988, 29.203 e 57.909 nos Cartórios de Registro de Imóveis devidamente atualizadas, com a averbação das edificações e construções localizadas nos imóveis, e os Titulares dos CRI não aprovem a concessão de novo prazo para a Regularização das matrículas dos imóveis;
- (xxx) caso não seja realizado o registro do cancelamento dos Gravames nas matrículas dos imóveis inscritos sob o n.º 96.757, do Serviço do Registro de Imóveis de Contagem/MG, e n.º 57.909, do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG, em até 60 (sessenta) dias corridos, contados da



presente data;

- (xxxi) a existência, validade e eficácia dos Créditos Imobiliários Cedidos (incluindo, mas não se limitando, ao valor dos alugueis, das indenizações fixadas no Contrato de Locação e demais obrigações pecuniárias previstas em tal contrato) sejam contestadas pela Devedora, bem como por qualquer terceiro, total ou parcialmente, com qualquer fundamento, inclusive com base na nulificação, anulação, declaração de ineficácia, rescisão, resolução, resilição, ou denúncia, a qualquer tempo, do Contrato de Locação; ou
- (xxxii) caso a Devedora não encaminhe aos Operadores notificação solicitando a alteração do domicílio bancário dos Recebíveis no Termo de Adesão, no prazo previsto na Cláusula 4.1 do Contrato de Cessão Fiduciária; ou ainda, caso a Devedora promova a alteração do Termo de Adesão, antes da integral liquidação das Obrigações Garantidas, de modo a prever domicílio bancário distinto da Conta Vinculada para recebimento dos Recebíveis das Filiais, em descumprimento ao previsto no Contrato de Cessão Fiduciária.

6.1.1. Nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente e/ou a Devedora, 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 a Devedora 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 demonstrações financeiras, conforme previsto na Cláusula 6.1, inciso (xxvi) acima.

6.1.2. Para fins de acompanhamento dos incisos (x), (xviii), (xxv) e (xxvi) da Cláusula 6.1 acima, a Devedora deverá enviar (i) as suas demonstrações financeiras em conformidade com o disposto na Lei nº 6.404/76 e parecer do auditor independente autorizado pela CVM; (ii) relatórios e memórias de cálculo, elaborados pela Devedora, contendo todas as rubricas necessárias que demonstrem o cumprimento dos índices financeiros constantes do inciso (xxvi), sob pena de



impossibilidade de acompanhamento dos referidos índices financeiros pela Securitizadora, podendo esta solicitar à Devedora todos os eventuais esclarecimentos adicionais que se façam necessários; e (iii) 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 (xviii) da Cláusula 6.1 acima seja expressamente aprovada pelos Titulares dos CRI, a Operação será objeto de avaliação pela empresa de rating a ser contratada pela Devedora, 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 Geral, a Operação poderá ser objeto de avaliação extraordinária pela empresa de rating, a ser contratada pela Devedora, por quaisquer outros motivos.

6.1.4. Para os fins da Cláusula 6.1.1 alínea “(xxvi)” 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 da Devedora; (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 da Devedora 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 relação 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 da Devedora 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 Resolução da Cessão, com a consequente aquisição compulsória pelo Cedente da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos, 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 Resolução da Cessão, 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.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



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, ou 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 Contrato de Locação seja rescindido totalmente em decorrência de (i) sinistro total ou parcial em qualquer um dos Imóveis que inviabilize a utilização total ou parcial destes na forma prevista no Contrato de Locação, nos termos da Cláusula 8.5 do referido contrato, (ii) desapropriação total dos Imóveis ou desapropriação parcial de qualquer um dos Imóveis que inviabilize a totalidade das suas utilizações, nos termos da Cláusula 13.1 do referido contrato; ou

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



(iii) inadimplemento do Aluguel a qualquer tempo após a ocorrência de sinistro parcial ou desapropriação parcial que não inviabilize a utilização dos Imóveis, 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 da Devedora, que observará, conforme o caso, os prazos e procedimentos previstos nas Cláusulas 8.3.1, 8.5, 13.1 e 13.2.1 do Contrato de Locação. 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 e à CETIP, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis. No caso de Resgate Antecipado Obrigatório Total, será realizado de acordo com os procedimentos da CETIP, para os CRI que estejam custodiados eletronicamente na CETIP.

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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



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.

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.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securitries – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securitries – Securitizadora de Créditos S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



8.2.3. Os CRI serão subscritos por meio da celebração dos Boletins de Subscrição, os quais indicarão a forma de integralização, que deverá ocorrer no ato da subscrição. 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, nos termos da regulamentação aplicável.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



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 em igualdade de condições aos investidores que subscreverem e integralizarem na mesma data (“Preço de Integralização”).

8.5.1. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores, em moeda corrente nacional, de acordo com os procedimentos da CETIP.

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, enquanto estiverem eletronicamente 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.



Handwritten signatures and a circular stamp of the Legal Department (Jurídico) of ReagSec.

9.2. Em caso de infração a qualquer cláusula do Contrato de Locação, 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 10 (dez) 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 Contrato de Locação, 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, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na 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, aos recursos provenientes (i) da execução das Garantias; (ii) de Liquidação do Patrimônio Separado; e (iii) de eventuais recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários, que, após o pagamento dos CRI, remanesçam na Conta Centralizadora, 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 dos CRI Sêniores, 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 Sêniores, na seguinte ordem (i) Amortização devida em meses anteriores e não paga; (ii) Amortização vincenda no respectivo mês do pagamento; e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- (d) Pagamento da Multa e Juros Moratórios, conforme item 9.1 acima;
- (e) Pagamento da Multa Indenizatória, conforme item 9.2 acima;



- (f) Recomposição do Fundo de Liquidez pela Devedora;
- (g) Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados; e
- (h) Amortização dos CRI Subordinados e encargos moratórios eventualmente incorridos.

9.4.1. Os CRI Sêniores não serão considerados, em nenhuma hipótese, inadimplidos quando amortizados de acordo com a tabela de amortização vigente para esses CRI à época acrescidos da atualização e da remuneração.

9.4.2. Considerando-se que os CRI Subordinados serão pagos de acordo com a prioridade de recebimento prevista na Cláusula 9.4 acima, esses CRI Subordinados não serão considerados inadimplidos quando o seu não pagamento for motivado unicamente pela observância da ordem estabelecida pela Cascata de Pagamentos, desta forma, a insuficiência de recursos para o pagamento do CRI Subordinados não acarretará pagamento de qualquer multa ou indenização por atraso, e o saldo não amortizado continuará compondo o saldo do CRI para futuros eventos.

9.5. Caso, após o pagamento das obrigações indicadas nas alíneas “a” a “h” da Cláusula 9.4 acima e do integral cumprimento das Obrigações Garantidas, remanesça saldo positivo na Conta Vinculada ou na Conta Centralizadora, estes valores serão transferidos à Devedora, para a Conta de Livre Movimentação, nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão Fiduciária e do presente Termo de Securitização.

9.6. Após o encerramento do Prazo de Distribuição dos CRI, os recursos eventualmente excedentes do pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, após o atendimento da Cascata de Pagamentos, serão integralmente devidos aos Titulares dos CRI Subordinados, em igual proporção entre si, a título de prêmio pela Subordinação, operacionalizado de acordo com os procedimentos da CETIP.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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, à Devedora, aos Fiadores, 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.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



Risco de não formalização das Garantias por meio dos competentes registros

A Oferta dos CRI é realizada enquanto ainda está pendente o registro e/ou constituição plena, conforme o caso, (i) da Alienação Fiduciária de Imóveis, mediante registro dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis perante os Cartórios de Registro de Imóveis; (ii) da Cessão Fiduciária de Recebíveis, mediante cumprimento da Condição Suspensiva (conforme definido na Cláusula 1.1.2 do Contrato de Cessão Fiduciária) e registro do Contrato de Cessão Fiduciária perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Belo Horizonte/MG e de São Paulo/SP; e (iii) da Fiança, mediante registro do Contrato de Cessão perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Belo Horizonte/MG, Matias Barbosa/MG e de São Paulo/SP, nos termos dos respectivos Contratos de Garantia e da legislação aplicável.

A obtenção dos registros referidos nos itens (i) e (ii) acima representa Evento de Avaliação dos CRI. Desta forma, a não obtenção dos referidos registros importará na obrigação da Securitizadora de convocar Assembleia Geral de Titulares dos CRI para deliberar sobre a Resolução da Cessão, e, caso o Preço de Aquisição ou parte dele já tenha sido pago pela Securitizadora ao Cedente, sobre a consequente aquisição compulsória pelo Cedente da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos. Nesta hipótese, os CRI objeto da presente Operação serão cancelados, ficando a Securitizadora obrigada a restituir o Preço de Integralização aos Titulares dos CRI. Assim, 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 57,46% (cinquenta e sete inteiros e quarenta e seis centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes a uma fração de 87,40% (oitenta e sete inteiros e quarenta centésimos por cento) das 72 (setenta e duas) parcelas dos Créditos Imobiliários devidas entre o 13º (décimo terceiro) e o 84º (octogésimo quarto) mês

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



de locação. Os Créditos Imobiliários Cedidos, por sua vez, serão pagos, prioritariamente, com os recursos pagos pela Devedora à Securitizadora na Conta Centralizadora, oriundos da receita operacional da Devedora decorrente da prestação de serviços no ramo do comércio de varejo de pneus para automóveis, caminhões e ônibus sem prejuízo da obrigação da Devedora 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 da Devedora e também dos clientes, com os quais a Devedora estabeleceu relacionamento. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora 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 pela Devedora. 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 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 a Devedora e os Fiadores obrigados a realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



[Handwritten signatures and blue ink marks]



Risco de Resgate Antecipado Obrigatório Total em Razão da Rescisão do Contrato de Locação

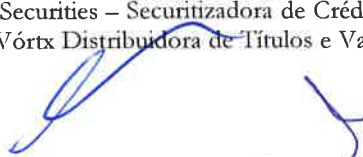
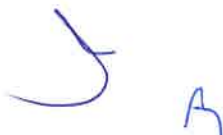
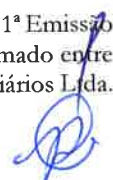
Nos termos das Cláusulas 8.3, 8.5, 13.1 e 13.2.1 do Contrato de Locação, no caso de (i) sinistro total ou parcial em qualquer um dos Imóveis que inviabilize a utilização total ou parcial destes na forma prevista no Contrato de Locação; (ii) desapropriação total dos Imóveis ou desapropriação parcial de qualquer um dos Imóveis 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, nos termos das Cláusulas 8.3 e 13.2.1, a Locação será rescindida e a Devedora 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 Contrato de Locação, 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 a Devedora.

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 os recursos de remuneração e de 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.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.




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 Obrigatório Total dos CRI, resultando em alteração da expectativa de investimento dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Riscos relativos ao prazo para composição do Montante Retido

Considerando que somente serão cedidos fiduciariamente os Recebíveis, de titularidade da Devedora, decorrentes das vendas realizadas nas Filiais da Devedora com cartão de crédito e débito da bandeira Mastercard, é incerto o prazo em que a Conta Vinculada terá Recebíveis suficientes depositados para fazer frente à composição do Montante Retido determinado na Cessão Fiduciária de Recebíveis, pois o fluxo de pagamento dos Recebíveis está sujeito à escolha dos clientes da Devedora quanto ao tipo de pagamento que utilizarão para contraprestação aos serviços prestados pela Devedora, tais como cartões de crédito ou débito, cheques ou dinheiro.

Desta forma, caso os Créditos Imobiliários Cedidos não sejam regularmente pagos na Conta Centralizadora, e os Investidores, em sede de Assembleia Geral, deliberem por excutir a Cessão Fiduciária de Recebíveis, é possível que a Conta Vinculada não possua recursos iguais ou maiores ao estipulado para fins de perfazer o Montante Retido, podendo não ser suficientes para fazer frente à parte ou à totalidade das Obrigações Garantidas inadimplidas.



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) os Gravames (conforme definidos na Cláusula 1.8, da Promessa de Compra e Venda Pneusola) tenham sido efetivamente baixados das matrículas dos Imóveis; e (ii) os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis estejam devidamente registrados perante os Cartórios de Registro de Imóveis.

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

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 dos Fiadores, da Devedora e do Cedente –, não alienação de bens em leilão, entre outros).

Assim, o atraso na excussão de bens, a não alienação em leilão dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis ou, ainda, o não recebimento dos valores garantidos pela Cessão Fiduciária de Recebíveis, 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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securitries – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securitries – Securitizadora de Créditos S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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 e que podem ser aplicáveis, em algum momento, à presente Operação: (i) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (ii) risco de falta de liquidez.

Risco de Liquidez em razão da Redução da Classificação de Risco

Nos termos da Cláusula 1.10.3 do Contrato de Cessão, o Devedor deverá providenciar a avaliação da Operação por empresa de *rating* a ser por ele contratada, caso os Titulares dos CRI aprovem qualquer das operações de reorganização societária mencionadas na alínea (xviii) da Cláusula 1.10 do Contrato de Cessão. Ademais, caso requerido pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral, a Operação poderá ser objeto de avaliação extraordinária.

É possível que, em eventual reavaliação do *rating*, a nota atribuída à Operação seja inferior à nota anteriormente em vigor. A redução da nota de classificação de risco, não se caracteriza como hipótese de Evento de Avaliação dos CRI ou como hipótese de Resgate Obrigatório dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização.

Desta forma, a redução da nota de classificação de risco da Operação poderá representar redução na liquidez dos CRI 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, caso os Titulares dos CRI não decidam pelo vencimento antecipado integral dos CRI, apesar da redução da nota de classificação de risco.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



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.

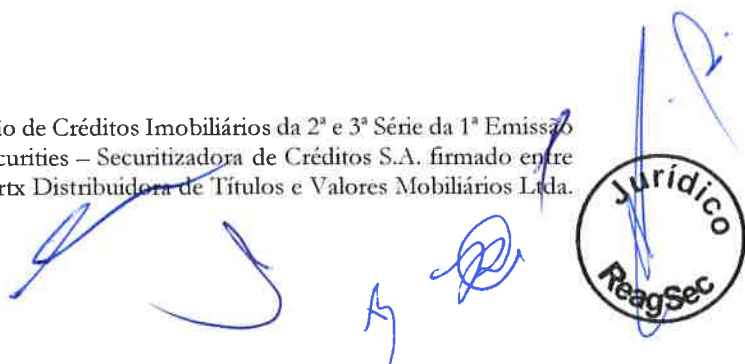
As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas envolveram, no passado, controle de salários e preço, desvalorização da moeda, controle no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras.

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 da Devedora 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 da Devedora, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

A capacidade da Devedora e dos Fiadores de honrar suas obrigações pecuniárias

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



Não foi realizada qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora ou dos Fiadores de honrar com as suas obrigações pecuniárias, bem como sobre os Recebíveis. Ademais, a existência de outras obrigações financeiras assumidas pela Devedor e/ou pelos Fiadores 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”.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda em 20 de setembro de 2016.



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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



Handwritten signatures and a circular stamp reading "Jurídico ReagSec".

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 da Devedora e dos Fiadores

O Governo Federal pode implementar alterações no regime fiscal, que afetem os participantes do setor de securitização, a Devedora e os Fiadores. Essas alterações podem incluir mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Devedora e dos Fiadores, que poderão, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Devedora e os Fiadores 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.

Ausência de Due Diligence

Não foi conduzida auditoria jurídica relacionada aos aspectos legais da Devedora, dos Créditos Imobiliários Cedidos, dos Imóveis objeto da Alienação Fiduciária de Imóveis e dos Recebíveis ou aos aspectos legais do Cedente e dos Fiadores.

Desta forma, tendo em vista a ausência de auditoria jurídica, não é possível garantir a ausência de questões relevantes de natureza jurídica que possam afetar a Devedora, os Imóveis, os Recebíveis, o Cedente e/ou os Fiadores, e que impeçam a realização da Operação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – REGIME FIDUCIÁRIO E PATRIMÔNIO SEPARADO

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. Os valores resultantes do pagamento dos Recebíveis encontrar-se-ão abrangidos no Regime Fiduciário, constituindo parte integrante do Patrimônio Separado, mesmo durante o período em que permanecerem na Conta Vinculada.

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 III 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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



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 nos itens 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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



(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. No que tange aos Recebíveis, deverão observar os procedimentos de arrecadação cujos pagamentos deverão ser realizados na Conta Vinculada, nos termos do Contrato de Conta Vinculada que será firmado em até 30 (trinta) dias, sendo os valores relativos aos Recebíveis que ultrapassarem o Montante Retido transferidos para a Conta de Livre Movimentação ou para a Conta Centralizadora, conforme termos previstos na Cláusula Quarta do Contrato de Cessão Fiduciária.

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, serão aplicados em Investimentos Permitidos, enquanto os recursos recebidos na Conta Centralizadora depois do cumprimento das Condições Precedentes definidas no Contrato de Cessão 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 29 de abril 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 Reuniões do Conselho de Administração realizadas em 29 de julho de 2015 e 30 de novembro de 2015;
- (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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securitries – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securitries – Securitizadora de Créditos S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



[Handwritten signatures in blue ink]



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 e aos Recebíveis, sob as penas da lei, que:

(i) com base nas declarações prestadas pela Devedora 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 da Devedora e do Cedente declarações prestadas na Cláusula 9.7 do Contrato de Locação e na Cláusula 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 nas declarações prestadas pelo Cedente e pela Devedora, 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;

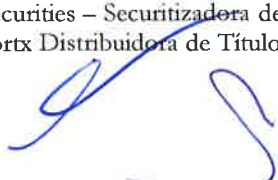
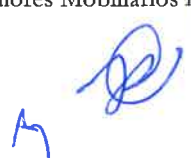
(iv) os Recebíveis, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, conforme declarações prestadas pela Devedora nos termos da Cláusula 8.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, estão livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar o referido Contrato de Cessão Fiduciária;

(v) com base nas declarações prestadas pelo Cedente e pela Devedora na Cláusula 3.2 (vi) do Contrato de Cessão e na Cláusula 8.2 (iii) do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, respectivamente, não tem conhecimento da existência de processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Recebíveis, ou os Créditos Imobiliários Cedidos ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;

(vi) com base nas declarações prestadas pelo Cedente na Cláusula 3.3 (iv) do Contrato de Cessão, 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;

(vii) com base nas declarações prestadas pelo Cedente na Cláusula 3.3 (vii) do Contrato de Cessão, não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou




exigência de adequação suscitada por autoridade governamental que possa vir a afetar os Créditos Imobiliários Cedidos;

(viii) com base nas declarações prestadas pela Devedora e pelo Cedente no Contrato de Cessão e no Contrato de Cessão Fiduciária, conforme o caso, não tem conhecimento da existência de débitos em nome da Devedora ou do Cedente que possam vir a afetar os Recebíveis ou os Créditos Imobiliários Cedidos;

(ix) 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;

(x) 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 da Devedora, do Cedente e do Patrimônio Separado; e

(xi) 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 último Dia Útil do mês posterior, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários Cedidos (e, por conseguinte, da CCI) aos CRI.

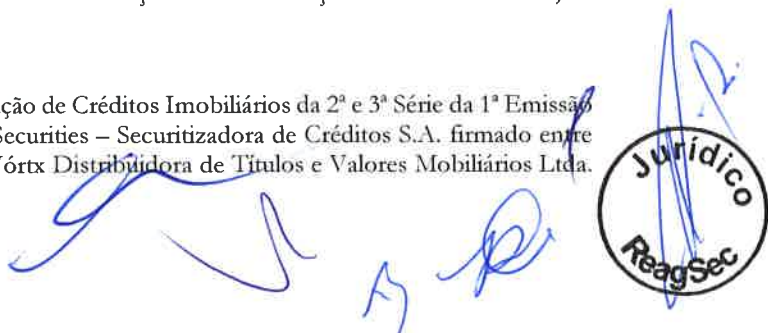
13.4.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (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 Sênior e Subordinado na Data de Emissão (R\$);
 - b.5) Índice de Atualização Monetária; e
 - b.6) Juros Remuneratórios.
- (c) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI Sênior e Subordinado:
- 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 total do fluxo de Recebíveis recebido pela Securitizadora apurados na última data de verificação vigente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
 - d.3) Valor atualizado total dos Recebíveis, apurados na última data de verificação vigente, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
 - d.4) Se a Conta Vinculada percebeu o Montante Retido, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária;
 - d.5) Valor total dos Recebíveis que foram transferidos da Conta Vinculada para a Conta de Livre Movimentação;
 - d.6) Valor do Fundo de Liquidez no último Dia Útil do mês imediatamente anterior à Data base de emissão do relatório.

13.4.2. Considerando que a Securitizadora não será responsável pelas atividades operacionais de administração e cobrança dos Recebíveis, a



prestação de informações referentes aos Recebíveis depende da prestação de informações pela Devedora, conforme responsabilidades definidas no Contrato de Cessão Fiduciária. Dessa forma, a Securitizadora fica isenta de qualquer responsabilidade decorrente das informações que serão prestadas ou não nos relatórios acima referidos que contemplem os Recebíveis, salvo por erros decorrentes de dolo da própria Securitizadora.

13.5. Para fins de acompanhamento das atividades de administração ordinária da Conta Vinculada e dos Recebíveis, após devidamente constituídos, que será realizado pela Securitizadora, a Devedora enviará, até o 5º (quinto) Dia Útil de cada mês, um relatório detalhado contendo as seguintes informações, sem prejuízo de outras que venham a ser razoavelmente solicitadas pela Securitizadora: (i) o montante recebido em dinheiro pela Devedora em razão das operações realizadas com cartão de crédito e débito da bandeira Mastercard nas Filiais da Devedora; e (ii) a descrição de eventual Recebível que tenha sido recebido diretamente pela Devedora e não depositado na Conta Vinculada, observada a Cláusula 3.4 do Contrato de Cessão Fiduciária.

13.5.1. Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora é a responsável, diretamente ou por meio da contratação de terceiros especializados, pela arrecadação dos Recebíveis, cabendo à Devedora, além do disposto na Cláusula 8.5 acima, garantir a existência, validade, exigibilidade, legitimidade e solvência dos Recebíveis, os quais não são e nem serão objeto de qualquer outro ônus, gravame, restrição ou contestação por parte de terceiros, obrigando-se a Devedora, ainda, a encaminhar aos Operadores notificação solicitando a alteração do domicílio bancário dos Recebíveis no Termo de Adesão, de modo a prever que os Recebíveis deverão ser depositados diretamente e exclusivamente na Conta Vinculada e a não realizar posteriormente qualquer alteração no domicílio bancário indicado no Termo de Adesão que não seja prévia e expressamente aprovada pela Securitizadora.

13.5.2. Ainda, nos termos da Cláusula 3.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, foi estabelecidos pelas Partes que, a partir da implementação da Condição Suspensiva e até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, a administração do recebimento



dos Recebíveis na Conta Vinculada caberá à Securitizadora em conjunto com o Agente Fiduciário.

13.5.3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.5.1 acima, o Cedente e a Securitizadora contratarão, às expensas do Cedente, na forma disposta no Contrato de Cessão, o Banco Arrecadador para prestação dos serviços de instituição financeira responsável pela manutenção e transferência dos recursos oriundos dos Recebíveis.

13.6. Sem prejuízo da obrigação assumida na Cláusula 13.5 supra, a Securitizadora se obriga a fornecer aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento do respectivo pedido, todas as informações relativas aos Recebíveis e aos Créditos Imobiliários Cedidos que venham a ser solicitadas.

13.7. 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.

13.8. 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.

13.9. A Securitizadora e o Agente Fiduciário se comprometem a notificar os Titulares dos

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



Handwritten signatures in blue ink. A circular stamp on the right reads "Jurídico ReagSec".

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.

13.10. A Securitizadora será responsável pela guarda de 01 (uma) via original do Contrato de Locação, do Contrato de Cessão, do Termo de Securitização e dos Contratos de Garantias.

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

13.12. 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 E FUNDO DE LIQUIDEZ

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

14.2. Fiança. Nos termos do Contrato de Locação 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.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securitries – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securitries – Securitizadora de Créditos S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



14.2.1. Nos termos do Contrato de Locação 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 Fiadores.

14.3. Fundo de Liquidez. Para assegurar o cumprimento das despesas mensais da Operação nos 12 (doze) primeiros meses, será constituído o Fundo de Liquidez na Conta Centralizadora, que será formado integralmente com parte dos recursos decorrentes da integralização dos CRI.

14.3.1. O Fundo de Liquidez equivalerá ao valor R\$ 82.000,00 (oitenta e dois mil reais), e permanecerá retido na Conta Centralizadora durante os 12 (doze) primeiros meses da Operação, com o fim de suportar eventuais insuficiências de caixa para o pagamento das despesas mensais da Operação neste período.

14.3.2. O pagamento das obrigações referidas no *caput* desse item 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 9.4 do presente Termo de Securitização.

14.4. Cessão Fiduciária. Em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos e

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



Handwritten signatures in blue ink.



demaís Obrigações Garantidas, nos termos do Contrato de Locação e do Contrato de Cessão Fiduciária, a Devedora outorgou, sob condição suspensiva, a cessão fiduciária (i) dos Recebíveis, incluindo, mas não se limitando a, todos e quaisquer direitos, garantias e prerrogativas a eles relacionados; e (ii) da própria Conta Vinculada, considerando todos os recursos, bens e direitos nela depositados ou a ela relacionados.

14.4.1. Quaisquer valores mantidos na Conta Vinculada serão investidos por ordem da Securitizadora nos Investimentos Autorizados.

14.4.2. A Cessão Fiduciária foi celebrada sob condição suspensiva de validade e eficácia, nos termos do artigo 125 do Código Civil, a qual será verificada quando da (i) celebração do Contrato de Conta Vinculada, com a perfeita formalização e abertura da Conta Vinculada; e (ii) comprovação, por parte da Devedora à Securitizadora, da operacionalização da transferência de domicílio bancário dos Recebíveis, conforme previsto na Cláusula 4.1 do Contrato de Cessão Fiduciária, sob pena de Resolução da Cessão e, consequente resgate antecipado dos CRI, na forma da Cláusula 6.1 e 6.2 do presente Termo de Securitização (“Condição Suspensiva”).

14.5. Alienação Fiduciária de Imóveis. Em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos e demais Obrigações Garantidas, a Devedora outorgou a Alienação Fiduciária dos Imóveis, na forma dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis. A Alienação Fiduciária de Imóveis terá vigência até o integral pagamento das Obrigações Garantidas, sendo que os Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis deverão ser (i) prenotados junto aos Cartórios de Registro de Imóveis em até 30 (trinta) dias contados de sua assinatura, com exceção dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis que têm por objeto os imóveis inscritos sob as matrículas nº 96.757 e 57.909, os quais deverão se prenotados junto aos Cartórios de Registro de Imóveis em até 60 (sessenta) dias contados do recebimento do termo de quitação dos Gravames; (ii) registrados junto aos Cartórios de Registro de Imóveis em até 90 (noventa) dias corridos a contar do protocolo dos respectivos contratos.

14.6. Garantias Adicionais. Quaisquer garantias adicionais serão constituídas sem prejuízo das demais Garantias que sejam ou venham a ser constituídas para assegurar o cumprimento

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



das Obrigações Garantidas, salvo se de outra forma pactuado expressamente pelas respectivas partes.

14.7. 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;
- (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 e internacionais para a

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



[Handwritten signatures in blue ink]



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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



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 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*;

(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;

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



Handwritten signatures in blue ink.



(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 da Devedora e da Securitizadora;

(xxi) intimar os Fiadores e/ou a Devedora, caso a Securitizadora não o 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 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\$ 8.000,00 (oito mil reais), sendo que a primeira deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data integralização dos CRI, 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), e quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

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 judiciais 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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



(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* deste item, 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.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



[Handwritten signature]



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.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



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 no item 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 eventualmente possua e os que sejam de titularidade de entidades ligadas à Securitizadora, ao Cedente e à Devedora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. 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 dos Titulares dos CRI 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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



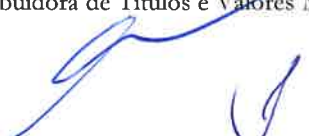
dos CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns neste Termo de Securitização, vincularão a Securitizadora e obrigarão todos os Titulares dos CRI em Circulação, independentemente de terem comparecido à Assembleia Geral de Titulares dos CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI.

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 ou 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) aos Eventos de Avaliação dos CRI, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário; (v) à quaisquer alterações nos Documentos da Operação que possam impactar negativamente o fluxo financeiro dos CRI ou as Garantias constituídas; e/ou (vi) 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 verificada a insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas nesta Operação, o Agente Fiduciário assumirá imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

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.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



Handwritten signatures in blue ink.



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, conseqüentemente 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, empresa de *rating*, instituição

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



financeira responsável pela escrituração dos CRI, Banco Arrecadador, 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 relativos 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: (i) 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; ou (ii) sejam de responsabilidade dos Operadores ou que puderem ser a elas atribuídos como de sua responsabilidade.



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:

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



(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).

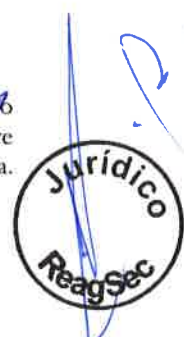
Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários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



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



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.

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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



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.

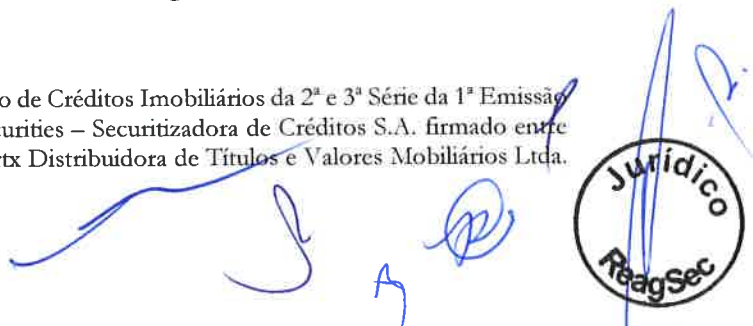
Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



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 São Paulo/SP

CEP: 01452-000

Telefone: (11) 4096-1800

At.: Reag Securities

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

Se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



Endereço: Rua Ferreira de Araújo nº 221, conjunto 93

CEP 05428-000, São Paulo/SP

At.: Flavio Scarpelli e/ou Marina Pañella

Telefone: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortexbr.com

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 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.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



Handwritten signatures and a circular stamp of the Jurídico ReagSec department.

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.

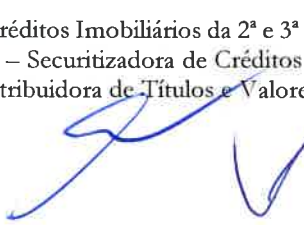
23.4. Caso qualquer das disposições deste Termo de Securitização venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza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

23.5. 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.

23.6. 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,

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.








estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

23.7. 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.

O presente Termo de Securitização é firmado em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo/SP, 20 de setembro 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 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



Handwritten signatures in blue ink.



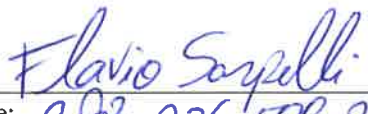
(Página de Assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado em 20 de setembro de 2016, entre REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)


VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

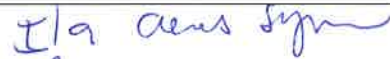
Nome:

Cargo:


293.229.508-27

Nome:

Cargo:


Procuradora

Testemunhas:

1.

Nome:

Identidade:

CPF/MF:


Priscila da Rocha Mendes
41.905.309-8
327.380.158-82

2.

Nome:

Identidade:

CPF/MF:


Bianca da Glória Boveri
M6-8.875.028
049.449.956-79

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



(Página de Assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securities – Securitizadora de Créditos S.A. firmado em 20 de setembro de 2016, entre REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Robson Shōti Sakurai
Diretor

REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Securitizadora

VAGNER Quatter
Diretor

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDIDOS
VINCULADOS AOS CRI

O presente Anexo I do Termo de Securitização contém o sumário das principais características dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pela CCI que lastreia os CRI, constando as demais características dos Créditos Imobiliários Cedidos do Contrato e Locação.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 20 de setembro de 2016	LOCAL DA EMISSÃO: São Paulo
--------------------------------------	---	---------------------------------------

SÉRIE: Única	NÚMERO: RIACHO001	TIPO DE CCI: Fracionária	FRAÇÃO: 57,46% (cinquenta e sete inteiros e quarenta e seis centésimos por cento)
---------------------	-----------------------------	------------------------------------	--

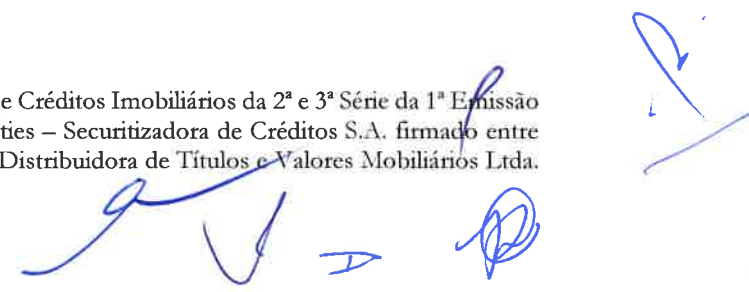
1. EMISSOR: REAG RIACHO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII, fundo de investimento imobiliário, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, nº 152, 1º andar, conjunto 11, CEP 04552-020, representado na forma de seu Regulamento por seu administrador Intrader Distribuidora 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 nº 13.646 de 13 de maio de 2014;

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo nº 221, conjunto 93, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88;

3. DEVEDORA: PNEUSOLA PNEUS E PEÇAS S.A., sociedade anônima, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Amazonas, nº 8556, Cabana, CEP 30510-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.281.668/0001-57;

4. TÍTULO: O Instrumento Particular de Locação Não Residencial e Outas Avenças, celebrado em 20 de setembro de 2016 entre o Emissor, na qualidade de locador, e a Devedora, na qualidade de locatária e os Fiadores;

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



5. VALOR E FRAÇÃO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO REPRESENTADO PELA CCI: R\$ 31.464.000,00 (trinta e um milhões e quatrocentos e sessenta e quatro mil reais), representativos de 57,46% (cinquenta e sete inteiros e quarenta e seis centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários, correspondentes a uma fração de 87,40% (oitenta e sete inteiros e quarenta centésimos por cento) das 72 (setenta e duas) parcelas dos Créditos Imobiliários devidas entre o 13º (décimo terceiro) e o 84º (octogésimo quarto) mês de locação, nos termos do Contrato de Locação.

6. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS: Os imóveis objeto das matrículas (i) nº 83.858, do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG; (ii) nº 29.203, do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG; (iii) nº 43.094, do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG; (iv) nº 45.739, do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG; (v) nº 54.988, do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG; (vi) nº 96.757, do Serviço do Registro de Imóveis de Contagem/MG; e (vii) nº 57.909, do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG.

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO DA CCI Nº RIACHO001

7.1 Prazo/Data(s) de Pagamento:	72 (setenta e dois) meses, contados a partir de 20 de outubro de 2017, com vencimento no 20º (vigésimo) dia de cada mês, sendo o vencimento da primeira parcela em 20 de outubro de 2017 e o último em 20 de setembro de 2023.
7.2. Local de Pagamento:	O pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos é realizado por meio de Transferências Eletrônicas Disponíveis para a conta do(s) Titular(es) da CCI.
7.3 Valor Total de cada Prestação:	R\$ 437.000,00 (quatrocentos e trinta e sete mil reais).
7.4 Forma de Reajuste:	Os Créditos Imobiliários Cedidos serão atualizados pela variação anual do IPCA/IBGE, nos termos do Contrato de Locação e o seu Anexo II.
7.5 Carência:	Não há carência.
7.6 Data de Vencimento:	20 de setembro de 2023.
7.7 Multa:	Em caso de mora, a Devedora está sujeita ao pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso atualizado, nos termos do Contrato de Locação.
7.8 Encargos Moratórios:	Em caso de mora, a Devedora está sujeita ao pagamento de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente.
7.9 Multa Indenizatória:	Em caso de infração a qualquer cláusula do Contrato de Locação, a Parte infratora estará sujeita ao pagamento de multa equivalente ao valor de 3

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.

	(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 10 (dez) dias contados da comprovação do recebimento de notificação nesse sentido.
7.10 Periodicidade de Pagamento:	Mensal, todo dia 20 (vinte) de cada mês a partir de 20 de outubro de 2017.
7.11 Seguros:	Conforme previsto nas Cláusulas 8.1 e 8.2 do Contrato de Locação, a Devedora, durante a vigência do presente Contrato de Locação, manterá as edificações existentes nos Imóveis seguradas, nos termos e condições previstos nas apólices de seguro nº 964.923.000176, contratadas pela Locatária junto à Bradesco Auto/RE Companhia de Seguros em 09 de setembro de 2016, as quais indicam 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 1701, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.451.953/0001-83, como única beneficiária das respectivas indenizações resultantes de eventuais danos causados aos Imóveis. As respectivas apólices de seguro foram contratadas na modalidade Seguro Corporativo, e abrangem (i) cobertura patrimonial integral de cada um dos Imóveis para os seguintes riscos: (a) incêndio, (b) raios, (c) fogo, (d) inundações, (e) explosões e (f) vendavais, dentre outros; e (ii) cobertura para responsabilidade civil, em valor compatível com os riscos inerentes às atividades desenvolvidas nos Imóveis, bem como preveem indenização correspondente, no máximo, aos respectivos valores individuais estabelecidos nos laudos de avaliação dos Imóveis.

8. GARANTIA:

Fiança: Os Créditos Imobiliários Cedidos contam com garantia integral de Fiança, prestada pelos Srs. **ANTÔNIO TALMA DE OLIVEIRA COSTA**, brasileiro, viúvo, comerciante, portador da carteira de identidade nº M511958, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 039.298.766-04, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Joaquim Lustosa,

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.

nº 71, apto. 501, Anchieta, CEP 30310-410; **ANTÔNIO AUGUSTO DA SILVA COSTA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, comerciante, portador da carteira de identidade nº M909721, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 451.235.866-87, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Novara, nº 1375, Bandeirantes, CEP 31340-640, com a respectiva outorga uxória de sua cônjuge, **ISABELA DE FÁTIMA REZENDE COSTA**, brasileira, casada, do lar, portadora da carteira de identidade nº MG4169853, expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 614.212.516-04, residente e domiciliada no mesmo endereço de seu cônjuge; **RENATO ANTÔNIO DA SILVA COSTA**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, comerciante, portador da carteira de identidade nº M3742768, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 559.348.626-34, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua José Hemeterio Andrade, nº 410, Buritis, CEP 30493-180, com a respectiva outorga uxória de sua cônjuge, **ANA CAROLINA BARRETO LOPES**, brasileira, casada, do lar, portadora da carteira de identidade nº M7384872, expedida pela SSP/MG, inscrita no CPF/MF sob o nº 005.292.636-29, residente e domiciliada no mesmo endereço de seu cônjuge; e, **PNEUSOLA RECAPAGEM LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Matias Barbosa, estado de Minas Gerais, na OTR Centro Empresarial Park Sul, nº 15 A, CEP 36.120-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.594.268/0001-00, em favor do Emissor no âmbito do Contrato de Locação, e registrada nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades de Belo Horizonte/MG, Matias Barbosa/MG e São Paulo/SP.

* * *

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



ANEXO II
FLUXO DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

2ª SÉRIE – CRI SÊNIOR

N.	Data de Pagamento	PMT (R\$)	Juros (R\$)	Amortização (R\$)	Saldo devedor	Tx. de Amortização	Incorpora Juros
0	20/09/2016				16.030.529,04		
1	24/10/2016	-	170.125,00	-	16.200.654,04	-	Sim
2	23/11/2016	-	151.609,01	-	16.352.263,05	-	Sim
3	22/12/2016	-	147.903,88	-	16.500.166,93	-	Sim
4	24/01/2017	-	169.932,36	-	16.670.099,30	-	Sim
5	22/02/2017	-	150.778,66	-	16.820.877,96	-	Sim
6	22/03/2017	-	146.873,30	-	16.967.751,26	-	Sim
7	25/04/2017	-	180.071,33	-	17.147.822,58	-	Sim
8	24/05/2017	-	155.099,60	-	17.302.922,19	-	Sim
9	22/06/2017	-	156.502,46	-	17.459.424,64	-	Sim
10	24/07/2017	-	174.335,64	-	17.633.760,28	-	Sim
11	23/08/2017	-	165.020,31	-	17.798.780,59	-	Sim
12	22/09/2017	-	166.564,60	-	17.965.345,19	-	Sim
13	24/10/2017	347.165,02	179.387,35	167.777,68	17.797.567,52	0,9338961970%	Não
14	22/11/2017	347.165,02	160.976,45	186.188,57	17.611.378,94	1,0461461740%	Não
15	22/12/2017	347.165,02	164.810,86	182.354,17	17.429.024,78	1,0354337730%	Não
16	24/01/2018	347.165,02	179.498,51	167.666,51	17.261.358,27	0,9619959580%	Não
17	22/02/2018	347.165,02	156.126,52	191.038,51	17.070.319,76	1,1067408760%	Não
18	22/03/2018	347.165,02	149.051,32	198.113,70	16.872.206,06	1,1605740500%	Não
19	24/04/2018	347.165,02	173.763,93	173.401,09	16.698.804,96	1,0277321940%	Não
20	23/05/2018	347.165,02	151.038,30	196.126,72	16.502.678,24	1,1744955540%	Não
21	22/06/2018	347.165,02	154.435,41	192.729,61	16.309.948,63	1,1678686880%	Não
22	24/07/2018	347.165,02	162.857,90	184.307,12	16.125.641,51	1,1300288290%	Não
23	22/08/2018	347.165,02	145.854,12	201.310,90	15.924.330,60	1,2483900460%	Não
24	24/09/2018	325.272,23	164.001,93	161.270,31	15.763.060,30	1,0127289510%	Não
25	24/10/2018	347.165,02	147.513,92	199.651,11	15.563.409,19	1,2665757970%	Não

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.

26	22/11/2018	347.165,02	140.768,81	206.396,21	15.357.012,98	1,3261632570%	Não
27	24/12/2018	347.165,02	153.342,66	193.822,36	15.163.190,61	1,2621097830%	Não
28	23/01/2019	347.165,02	141.900,22	205.264,81	14.957.925,80	1,3537046010%	Não
29	22/02/2019	347.165,02	139.979,31	207.185,72	14.750.740,09	1,3851233210%	Não
30	22/03/2019	347.165,02	128.797,67	218.367,36	14.532.372,73	1,4803823960%	Não
31	24/04/2019	347.165,02	149.666,39	197.498,63	14.334.874,09	1,3590253700%	Não
32	22/05/2019	347.165,02	125.166,49	221.998,54	14.112.875,56	1,5486605350%	Não
33	25/06/2019	347.165,02	149.773,78	197.391,24	13.915.484,31	1,3986606990%	Não
34	24/07/2019	347.165,02	125.863,57	221.301,46	13.694.182,85	1,5903252390%	Não
35	22/08/2019	347.165,02	123.861,93	223.303,10	13.470.879,75	1,6306420150%	Não
36	24/09/2019	325.272,23	138.734,26	186.537,97	13.284.341,78	1,3847497380%	Não
37	23/10/2019	347.165,02	120.154,97	227.010,05	13.057.331,73	1,7088543550%	Não
38	22/11/2019	347.165,02	122.193,16	224.971,86	12.832.359,86	1,7229543420%	Não
39	24/12/2019	347.165,02	128.133,53	219.031,50	12.613.328,36	1,7068684280%	Não
40	22/01/2020	347.165,02	114.085,75	233.079,27	12.380.249,09	1,8478808030%	Não
41	26/02/2020	347.165,02	135.271,50	211.893,52	12.168.355,57	1,7115448900%	Não
42	24/03/2020	347.165,02	102.438,75	244.726,27	11.923.629,30	2,0111696250%	Não
43	23/04/2020	347.165,02	111.583,74	235.581,28	11.688.048,02	1,9757514720%	Não
44	22/05/2020	347.165,02	105.716,72	241.448,30	11.446.599,72	2,0657709610%	Não
45	24/06/2020	347.165,02	117.886,55	229.278,47	11.217.321,24	2,0030269280%	Não
46	22/07/2020	347.165,02	97.945,24	249.219,78	10.968.101,46	2,2217406350%	Não
47	24/08/2020	347.165,02	112.958,58	234.206,45	10.733.895,01	2,1353417120%	Não
48	23/09/2020	325.272,23	100.449,97	224.822,26	10.509.072,75	2,0945077580%	Não
49	22/10/2020	347.165,02	95.053,06	252.111,96	10.256.960,78	2,3989934290%	Não
50	24/11/2020	347.165,02	105.634,66	241.530,36	10.015.430,42	2,3547946150%	Não
51	23/12/2020	347.165,02	90.588,14	256.576,89	9.758.853,53	2,5618158990%	Não
52	22/01/2021	347.165,02	91.325,33	255.839,69	9.503.013,84	2,6216162740%	Não
53	24/02/2021	347.165,02	97.869,90	249.295,13	9.253.718,71	2,6233270150%	Não
54	24/03/2021	347.165,02	80.799,84	266.365,19	8.987.353,52	2,8784664640%	Não
55	23/04/2021	347.165,02	84.105,48	263.059,55	8.724.293,98	2,9269967570%	Não
56	24/05/2021	347.165,02	84.378,29	262.786,73	8.461.507,24	3,0121260690%	Não
57	23/06/2021	347.165,02	79.184,50	267.980,52	8.193.526,72	3,1670542220%	Não
58	22/07/2021	347.165,02	74.109,28	273.055,75	7.920.470,97	3,3325789570%	Não
59	24/08/2021	347.165,02	81.571,56	265.593,46	7.654.877,51	3,3532534300%	Não

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.

60	22/09/2021	325.272,23	69.237,27	256.034,96	7.398.842,55	3,3447296780%	Não
61	22/10/2021	347.165,02	69.239,87	277.925,15	7.120.917,39	3,7563328660%	Não
62	24/11/2021	347.165,02	73.337,10	273.827,93	6.847.089,47	3,8454024020%	Não
63	22/12/2021	347.165,02	59.786,09	287.378,93	6.559.710,53	4,1970961820%	Não
64	24/01/2022	347.165,02	67.557,32	279.607,70	6.280.102,83	4,2625006000%	Não
65	23/02/2022	347.165,02	58.770,48	288.394,55	5.991.708,29	4,5921946710%	Não
66	23/03/2022	347.165,02	52.317,24	294.847,78	5.696.860,50	4,9209302050%	Não
67	25/04/2022	347.165,02	58.670,98	288.494,04	5.408.366,46	5,0640882630%	Não
68	24/05/2022	347.165,02	48.917,90	298.247,12	5.110.119,34	5,5145509440%	Não
69	22/06/2022	347.165,02	46.220,30	300.944,73	4.809.174,61	5,8891917480%	Não
70	22/07/2022	347.165,02	45.005,23	302.159,79	4.507.014,82	6,2829865240%	Não
71	24/08/2022	347.165,02	46.416,97	300.748,06	4.206.266,76	6,6728881810%	Não
72	22/09/2022	325.272,23	38.045,08	287.227,15	3.919.039,61	6,8285529060%	Não
73	24/10/2022	347.165,02	39.132,35	308.032,68	3.611.006,93	7,8599021330%	Não
74	23/11/2022	347.165,02	33.792,54	313.372,49	3.297.634,44	8,6782577600%	Não
75	22/12/2022	347.165,02	29.826,63	317.338,39	2.980.296,05	9,6232132070%	Não
76	24/01/2023	347.165,02	30.693,55	316.471,47	2.663.824,58	10,6187931170%	Não
77	24/02/2023	347.165,02	25.763,57	321.401,45	2.342.423,12	12,0654136490%	Não
78	22/03/2023	347.165,02	18.986,28	328.178,75	2.014.244,38	14,0102248460%	Não
79	25/04/2023	347.165,02	21.376,30	325.788,73	1.688.455,65	16,1742405020%	Não
80	24/05/2023	347.165,02	15.271,84	331.893,19	1.356.562,46	19,6566125890%	Não
81	22/06/2023	347.165,02	12.269,91	334.895,11	1.021.667,35	24,6870395670%	Não
82	24/07/2023	347.165,02	10.201,54	336.963,48	684.703,86	32,9817219440%	Não
83	23/08/2023	347.165,02	6.407,60	340.757,43	343.946,44	49,7671248220%	Não
84	22/09/2023	347.165,02	3.218,72	343.946,44	0,00	100,0000000000%	Não

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.

3ª SÉRIE – CRI SUBORDINADO

N.	Data de Pagamento	PMT (R\$)	Juros (R\$)	Amortização (R\$)	Tx. de Amortização	Saldo devedor	Incorpora Juros
0	20/09/2016	-	-	-	-	4.007.632,26	
1	24/10/2016	-	23.225,70	-	-	4.030.857,96	Sim
2	23/11/2016	-	20.605,02	-	-	4.051.462,98	Sim
3	22/12/2016	-	20.018,30	-	-	4.071.481,29	Sim
4	24/01/2017	-	22.899,79	-	-	4.094.381,08	Sim
5	22/02/2017	-	20.230,36	-	-	4.114.611,44	Sim
6	22/03/2017	-	19.627,61	-	-	4.134.239,04	Sim
7	25/04/2017	-	23.959,44	-	-	4.158.198,48	Sim
8	24/05/2017	-	20.545,68	-	-	4.178.744,16	Sim
9	22/06/2017	-	20.647,20	-	-	4.199.391,36	Sim
10	24/07/2017	-	22.901,53	-	-	4.222.292,90	Sim
11	23/08/2017	-	21.583,60	-	-	4.243.876,50	Sim
12	22/09/2017	-	21.693,93	-	-	4.265.570,43	Sim
13	24/10/2017	-	23.262,44	-	-	4.288.832,87	Sim
14	22/11/2017	-	21.191,15	-	-	4.310.024,02	Sim
15	22/12/2017	-	22.032,07	-	-	4.332.056,09	Sim
16	24/01/2018	-	24.365,38	-	-	4.356.421,47	Sim
17	22/02/2018	-	21.525,10	-	-	4.377.946,57	Sim
18	22/03/2018	-	20.883,77	-	-	4.398.830,34	Sim
19	24/04/2018	-	24.740,94	-	-	4.423.571,29	Sim
20	23/05/2018	-	21.856,89	-	-	4.445.428,18	Sim
21	22/06/2018	-	22.724,23	-	-	4.468.152,41	Sim
22	24/07/2018	-	24.367,23	-	-	4.492.519,64	Sim
23	22/08/2018	-	22.197,57	-	-	4.514.717,20	Sim
24	24/09/2018	-	25.392,74	-	-	4.540.109,95	Sim
25	24/10/2018	-	23.208,22	-	-	4.563.318,17	Sim
26	22/11/2018	-	22.547,38	-	-	4.585.865,55	Sim
27	24/12/2018	-	25.009,18	-	-	4.610.874,74	Sim
28	23/01/2019	-	23.569,96	-	-	4.634.444,70	Sim
29	22/02/2019	-	23.690,45	-	-	4.658.135,15	Sim
30	22/03/2019	-	22.220,33	-	-	4.680.355,48	Sim

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.

31	24/04/2019	-	26.324,36	-	-	4.706.679,84	Sim
32	22/05/2019	-	22.451,90	-	-	4.729.131,75	Sim
33	25/06/2019	-	27.407,06	-	-	4.756.538,81	Sim
34	24/07/2019	-	23.502,09	-	-	4.780.040,89	Sim
35	22/08/2019	-	23.618,21	-	-	4.803.659,10	Sim
36	24/09/2019	-	27.017,88	-	-	4.830.676,98	Sim
37	23/10/2019	-	23.868,40	-	-	4.854.545,39	Sim
38	22/11/2019	-	24.815,56	-	-	4.879.360,95	Sim
39	24/12/2019	-	26.609,77	-	-	4.905.970,72	Sim
40	22/01/2020	-	24.240,43	-	-	4.930.211,15	Sim
41	26/02/2020	-	29.415,25	-	-	4.959.626,40	Sim
42	24/03/2020	-	22.811,63	-	-	4.982.438,03	Sim
43	23/04/2020	-	25.469,33	-	-	5.007.907,36	Sim
44	22/05/2020	-	24.744,10	-	-	5.032.651,46	Sim
45	24/06/2020	-	28.305,83	-	-	5.060.957,29	Sim
46	22/07/2020	-	24.141,88	-	-	5.085.099,17	Sim
47	24/08/2020	-	28.600,82	-	-	5.113.699,99	Sim
48	23/09/2020	-	26.140,31	-	-	5.139.840,31	Sim
49	22/10/2020	-	25.395,98	-	-	5.165.236,29	Sim
50	24/11/2020	-	29.051,55	-	-	5.194.287,83	Sim
51	23/12/2020	-	25.665,01	-	-	5.219.952,84	Sim
52	22/01/2021	-	26.683,46	-	-	5.246.636,30	Sim
53	24/02/2021	-	29.509,38	-	-	5.276.145,68	Sim
54	24/03/2021	-	25.168,38	-	-	5.301.314,06	Sim
55	23/04/2021	-	27.099,36	-	-	5.328.413,42	Sim
56	24/05/2021	-	28.148,22	-	-	5.356.561,64	Sim
57	23/06/2021	-	27.381,78	-	-	5.383.943,42	Sim
58	22/07/2021	-	26.602,10	-	-	5.410.545,51	Sim
59	24/08/2021	-	30.431,27	-	-	5.440.976,79	Sim
60	22/09/2021	-	26.883,90	-	-	5.467.860,68	Sim
61	22/10/2021	-	27.950,72	-	-	5.495.811,40	Sim
62	24/11/2021	-	30.910,85	-	-	5.526.722,25	Sim
63	22/12/2021	-	26.363,69	-	-	5.553.085,94	Sim
64	24/01/2022	-	31.232,98	-	-	5.584.318,92	Sim
65	23/02/2022	-	28.546,03	-	-	5.612.864,95	Sim

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.

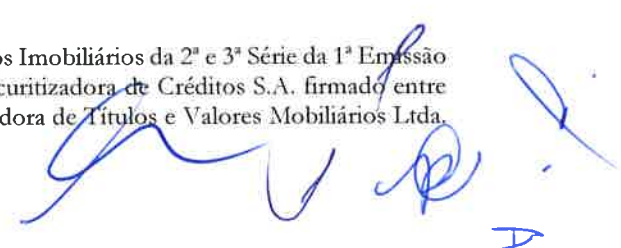
66	23/03/2022	-	26.774,61	-	-	5.639.639,56	Sim
67	25/04/2022	-	31.719,80	-	-	5.671.359,35	Sim
68	24/05/2022	-	28.022,22	-	-	5.699.381,57	Sim
69	22/06/2022	-	28.160,68	-	-	5.727.542,25	Sim
70	22/07/2022	-	29.278,17	-	-	5.756.820,42	Sim
71	24/08/2022	-	32.378,87	-	-	5.789.199,29	Sim
72	22/09/2022	-	28.604,47	-	-	5.817.803,76	Sim
73	24/10/2022	-	31.727,60	-	-	5.849.531,36	Sim
74	23/11/2022	-	29.901,75	-	-	5.879.433,11	Sim
75	22/12/2022	-	29.050,31	-	-	5.908.483,43	Sim
76	24/01/2023	-	33.231,89	-	-	5.941.715,32	Sim
77	24/02/2023	-	31.388,09	-	-	5.973.103,41	Sim
78	22/03/2023	-	26.453,30	-	-	5.999.556,71	Sim
79	25/04/2023	-	34.769,64	-	-	6.034.326,35	Sim
80	24/05/2023	-	29.815,64	-	-	6.064.141,99	Sim
81	22/06/2023	-	29.962,96	-	-	6.094.104,95	Sim
82	24/07/2023	-	33.234,42	-	-	6.127.339,38	Sim
83	23/08/2023	-	31.321,86	-	-	6.158.661,23	Sim
84	22/09/2023	6.221.604,46	31.481,97	6.158.661,23	100,0000000000%	-	Não

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.

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

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo nº 221, conjunto 93, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Instituição Custodiante”), na qualidade de instituição custodiante da cédula de crédito imobiliário emitida em 20 de setembro de 2016, por meio do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Fracionária sob a Forma Escritural com Garantia Fidejussória, do REAG Riacho Imobiliário - Fundo de Investimento Imobiliário - FII (“Escritura de Emissão de CCI”), em decorrência da celebração do Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial e Outras Avenças, entre a **PNEUSOLA PNEUS E PEÇAS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Avenida Amazonas, nº 8556, Cabana, CEP 30510-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.281.668/0001-57, neste ato representada na forma de seu estatuto social e o **REAG RIACHO IMOBILIÁRIO – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, fundo de investimento imobiliário, com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, nº 152, 1º andar, conjunto 11, CEP 04552-020, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.836.451/0001-29, firmado em 20 de setembro de 2016 (“Contrato de Locação”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que mantém sob custódia a Escritura de Emissão de CCI e que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2ª e 3ª Séries, 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, 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 1701, 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 Emissão, firmado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, na qualidade de Agente Fiduciário, em 20 de setembro 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.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.

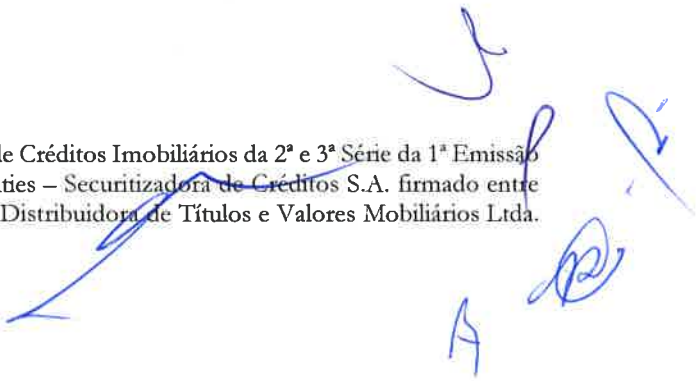


O referido regime fiduciário se encontra registrado nesta Instituição Custodiante, que **DECLARA**, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

São Paulo/SP, 20 de setembro de 2016.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



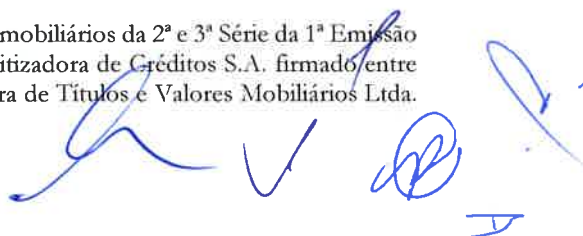
ANEXO IV (A)
DECLARAÇÕES

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, instituição financeira, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.700, 2º andar, conjunto 22, Itaim Bibi, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25 (“Coordenador Líder”), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, 2ª e 3ª Séries (“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 1701, 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 **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo nº 221, conjunto 93, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (“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, 20 de setembro de 2016.

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
S.A.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



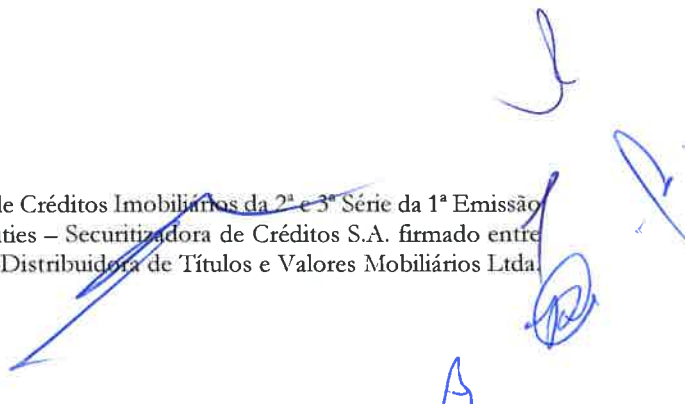
ANEXO IV (B)
DECLARAÇÕES

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 1701, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.451.953/0001-83, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Securitizadora”), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª Emissão, 2ª e 3ª Séries (“Emissão”), que será objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, em que a **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, instituição financeira, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.700, 2º andar, conjunto 22, Itaim Bibi, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25 (“Coordenador Líder”), atua como intermediário líder e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo nº 221, conjunto 93, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (“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 Emissão.

São Paulo/SP, 20 de setembro de 2016.

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



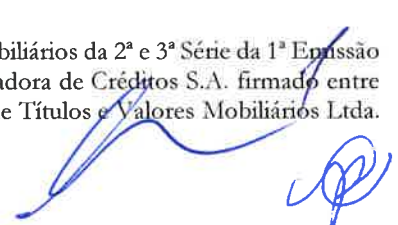
ANEXO IV (C)
DECLARAÇÕES

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo nº 221, conjunto 93, CEP 05428-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Emissão, 2ª e 3ª Séries 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 1701, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 20.451.953/0001-83 (“Securitizadora” e “Emissão”, respectivamente), em que a **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, instituição financeira, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.700, 2º andar, conjunto 22, Itaim Bibi, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.673.855/0001-25, atua como intermediário líder (“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 Emissão.

Rio de Janeiro, 20 de setembro de 2016.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



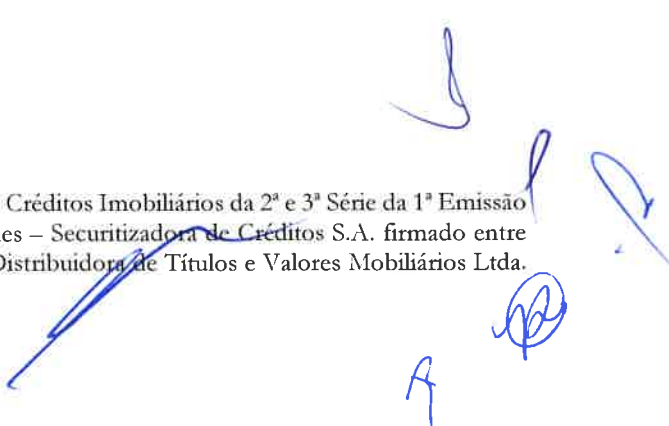
ANEXO V
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Matrícula nº 83.858, do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	
Descrição	Lotes nº 12 e nº 13, do quarteirão nº 16, do Bairro Jardimópolis, com área de 350,00 m² cada lote, limites e confrontações da planta CP-100-4-H, aprovada em 11.10.1979 pelo Decreto Municipal nº 3.596/79, com frente, o Lote nº 12 para a Rua “J” e o Lote nº 13 para a Rua “H”, que correspondem, respectivamente, aos Lotes nº 12 e nº 13, do quarteirão nº 1, da planta particular, não aprovada do Bairro Maria Madalena.
Título Aquisitivo	Escritura de Compra e Venda, celebrada em 29 de junho de 1973, lavrada perante o 6º Tabelionato de Notas de Belo Horizonte/MG, no livro 103-C, fl. 19-V.

Matrícula nº 29.203, do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	
Descrição	Parte do Lote nº 7 da quadra nº 7 da Vila São Francisco de Assis (2ª Seção), da cidade de Belo Horizonte, medindo 10m de frente para a Rua São Sebastião e 30m de fundos, com limites e demais confrontações de acordo com a subdivisão da planta do loteamento.
Título Aquisitivo	Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 7 de agosto de 2003, lavrada perante o Serviço Notarial do 8º Ofício Belo Horizonte/MG, no livro 801-N, fl. 021.
Gravames:	Alienação Fiduciária constituída em favor do Banco Santander (Brasil) S.A., decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 270515213, no valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), conforme descrita no registro nº 15 da matrícula do imóvel.

Matrícula nº 43.094, do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	
Descrição	Parte do Lote nº 7 da quadra nº 7 da Vila São Francisco de Assis (2ª Seção), da cidade de Belo Horizonte, medindo 10m de frente por 30m de fundos, confrontando de um lado com o Lote nº 6; de outro com a parte restante do mesmo Lote nº 7; e nos fundos com quem de direito.
Título Aquisitivo	Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 7 de agosto de 2003, lavrada perante o Serviço Notarial do 8º Ofício Belo Horizonte/MG, no livro 801-N, fl. 021, registrada sob o nº 8 da matrícula do imóvel.
Gravames:	Alienação Fiduciária constituída em favor do Banco Santander (Brasil) S.A., decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 270515213, no valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), conforme descrita no registro nº 13 da matrícula do imóvel.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.



Matrícula nº 45.739, do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	
Descrição	Lote nº 8 da quadra nº 7 da Vila São Francisco de Assis (2ª Seção), da cidade de Belo Horizonte, com área, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva.
Título Aquisitivo	Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 7 de agosto de 2003, lavrada perante o Serviço Notarial do 8º Ofício Belo Horizonte/MG, no livro 801-N, fl. 021, registrada sob o nº 11 da matrícula do imóvel.
Gravames:	Alienação Fiduciária constituída em favor do Banco Santander (Brasil) S.A., decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 270515213, no valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), conforme descrita no registro nº 16 da matrícula do imóvel.

Matrícula nº 54.988, do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG	
Descrição	Lote nº 9 da quadra nº 7 da Vila São Francisco de Assis (2ª Seção), da cidade de Belo Horizonte, com área, limites e confrontações de acordo com a planta respectiva.
Título Aquisitivo	Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 7 de agosto de 2003, lavrada perante o Serviço Notarial do 8º Ofício Belo Horizonte/MG, no livro 801-N, fl. 021, registrada sob o nº 8 da matrícula do imóvel.
Gravames:	Alienação Fiduciária constituída em favor do Banco Santander (Brasil) S.A., decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 270515213, no valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), conforme descrita no registro nº 13 da matrícula do imóvel.

Matrícula nº 96.757, do Serviço do Registro de Imóveis de Contagem/MG	
Descrição	Chácaras nº 4 e nº 5, da quadra nº 8, das Chácaras Boa Vista, da cidade de Contagem, com área de 2.000,00 m² cada uma, com os seguintes limites e confrontações: (i) Chácara nº 4, com frente para a Rodovia BR-040 (Belo Horizonte - Brasília), dividindo de um lado com a Chácara nº 3, e de outro lado com a Chácara nº 5 e pelos fundos com a Chácara nº 9; (ii) Chácara nº 5, com frente para a Rodovia BR-040 (Belo Horizonte - Brasília), esquina com Rua F, dividindo de um lado com a Chácara nº 4, e pelos fundos com a Chácara nº 10, de acordo com a planta respectiva, com área construída de 2.102,92 m², conforme averbada sob o nº 10 da matrícula do imóvel.
Título Aquisitivo:	Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 17 de novembro de 2003, lavrada perante o cartório de notas do Distrito de Torneiros, Comarca de Pará de Minas/MG, no livro A-12, fls. 19, registrada sob o nº 1 da matrícula do imóvel.
Gravames:	Alienação fiduciária constituída em favor do Banco Santander (Brasil) S.A., decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 000270978614, no valor de R\$ 2.750.000,00, conforme descrita no registro nº 8 da matrícula do imóvel.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securitries – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securitries – Securitizadora de Créditos S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.

Matrícula nº 57.909, do 3º Ofício do Registro de Imóveis de Juiz de Fora/MG

Descrição	Uma área denominada “B” (S=3.600,00 m²) situada na cidade de Belo Horizonte, com as seguintes medidas e confrontações: 75,00m de frente para a Avenida Presidente Juscelino Kubitschek (antiga Estrada União e Indústria), de um lado 48,00m confrontando com o espólio de Onofre de Oliveira Sales ou sucessores (área remanescente da Fazenda Quinta da Lage), de outro lado 48,00m confrontando com a área “A” e nos fundos 75,00m ainda confrontando com a área “A”, existindo na frente do terreno uma faixa com largura de 25,00m medidos a partir do eixo da Avenida Presidente Juscelino Kubitschek (antiga Estrada União e Indústria), com área <i>non aedificandi</i> .
Título Aquisitivo	Escritura Pública de Compra e Venda, celebrada em 22 de maio de 2009, lavrada perante o Tabelionato de Notas do Distrito de Torneiros e Comarca de Pará de Minas/MG, no livro A-15, fls. 184/185.
Gravames:	Alienação fiduciária constituída em favor do Banco Citibank S.A., decorrente da Cédula de Crédito Bancário nº 323104, no valor de R\$ 3.600.000,00, conforme descrita no registro nº 6 da matrícula do imóvel.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª e 3ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. em 20 de setembro de 2016.

