

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 4ª 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 4ª Série 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, inscrita no CNPJ sob o nº 20.451.953/0001-83, 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, nesse ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Securitizadora”); e
- II. VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, Conjunto 93, CEP 05.428-000, Pinheiros, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

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

Pelo presente, as Partes vinculam os Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97 e a Instrução CVM nº 476/09, para distribuição pública, com esforços restritos, conforme demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

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:

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de junho de 2017.

“ <u>Aditamentos aos Contratos de Locação</u> ”:	Quando mencionados em conjunto, (i) o 7º Aditamento ao Contrato de Locação Fedex; (ii) o 3º Aditamento ao Contrato de Locação Frigelar Galpão 01-A; e (iii) o 1º Aditamento ao Contrato de Locação Frigelar Galpão 01, por meio dos quais a PRW é substituída pelo FII como locador dos Galpões localizados no Imóvel;
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
“ <u>Alienação Fiduciária de Cotas</u> ”:	A garantia de alienação fiduciária constituída sobre 100% (cem por cento) as cotas de emissão do FII e de titularidade da Garantidora, 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 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 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>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>CCB</u> ”:	As Cédulas de Crédito Bancário nº 05275975-01 e 05275975-02, emitidas pela UAI Refrigerantes, em 30 de agosto de 2016, atualmente de titularidade do FIM YEM;
“ <u>CCI</u> ”:	As Cédulas de Crédito Imobiliário, emitidas por meio do Instrumento Particular de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931/04, representativas da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos, conforme descritas no Anexo VI;
“ <u>Cedente</u> ” ou “ <u>FII</u> ”:	BRAZIL PROPERTIES INVEST FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII , fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

	22.081.808/0001-83, representado por sua administradora Intrader Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, nº 152, 1º andar, conjunto 11, CEP 04552-020, inscrita no CNPJ sob nº 15.489.568/0001-95, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 13.646, expedido em 13 de maio de 2014;
“ <u>CETIP</u> ”:	CETIP S.A. - Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, inscrita no CNPJ 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> ”:	<u>CETIP21</u> – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela CETIP;
“ <u>Código Civil</u> ”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
“ <u>Código de Processo Civil</u> ”:	Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015;
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	As Condições Precedentes conforme descritas na Cláusula 3.3.1 abaixo;
“ <u>Conta Centralizadora</u> ”:	A conta corrente de titularidade da Securitizadora mantida junto ao Itaú, sob o nº 54656-7, agência 0445, destinada a receber todos os valores relacionados aos CRI, inclusive a arrecadação do pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, representados pelas CCI;
“ <u>Conta do Credor</u> ”:	A conta corrente nº 34.457-5, mantida na agência 2846, do Bradesco, de titularidade do FIM YEM, destinada ao recebimento de parte do Preço de Aquisição, nos termos previstos na Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas</u> ”:	O Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças, celebrado na presente data entre a Garantidora e a Securitizadora, com a interveniência anuência do FII;
“ <u>Contrato de Cessão</u> ”:	O Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários Representados por Cédulas de Crédito Imobiliário e Outras Avenças, por meio do qual o Cedente formalizou a cessão e transferência da titularidade das CCI à Securitizadora;

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

<u>“Contratos de Locação”:</u>	O Contrato de Locação Fedex, os Contratos de Locação Frigelar e o Contrato de Locação UAI Refrigerantes, quando denominados em conjunto;
<u>“Contrato de Locação Fedex”:</u>	Contrato de Locação para Fins Não Residenciais celebrado entre a PRW e a Fedex Brasil Logística e Transporte Ltda., celebrado em 1º de setembro de 2011, conforme aditado, tendo como objeto a locação do Galpão 02 localizado no Imóvel;
<u>“Contratos de Locação Frigelar”:</u>	O Contrato de Locação Frigelar Galpão 01-A e Galpão 01, quando mencionados em conjunto;
<u>“Contrato de Locação Frigelar Galpão 01-A”:</u>	Contrato Particular de Locação de Imóvel Não Residencial celebrado entre a PRW e a Frigelar, em 6 de novembro de 2014, conforme aditado, tendo por objeto a locação do Galpão 01-A localizado no Imóvel;
<u>“Contrato de Locação Frigelar Galpão 01”:</u>	Contrato Particular de Locação de Imóvel Não Residencial celebrado entre a PRW e a Frigelar, em 27 de junho de 2017, tendo por objeto a locação do Galpão 01 localizado no Imóvel;
<u>“Contrato de Locação UAI Refrigerantes”:</u>	Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial e Outras Avenças, celebrado na presente data sob condição suspensiva, entre o FII e a UAI Refrigerantes, tendo por objeto a locação do Galpão 01-A, Galpão 1 e Galpão 2 localizados no Imóvel;
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	O Instrumento Particular de Coordenação e Distribuição Pública Primária com Esforços Restritos, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 4ª Série da 1ª Emissão da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A., celebrado na presente data, por meio do qual a Securitizadora contratou o Coordenador Líder para realizar a distribuição pública, com esforços restritos de colocação e junto a investidores profissionais, dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Coordenador Líder”:</u>	ORLA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 92.904.564/0001-77, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Rua da Assembleia, nº 10, Sala 2.601, Centro, CEP 20011-901,

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

	que será responsável pela distribuição dos CRI objeto da presente Operação, nos termos do Contrato de Distribuição;
<u>“Créditos Imobiliários”</u> :	Os Créditos Imobiliários Originários e os Créditos Imobiliários UAI, quando referidos em conjunto;
<u>“Créditos Imobiliários Cedidos”</u> :	Fração equivalente a 100% (cem por cento) do Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Fedex, fração equivalente a 46,45% (quarenta e seis inteiros e quarenta e cinco centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Frigelar Galpão 01-A, 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Frigelar Galpão 01, e fração equivalente a 81,93% (oitenta e um inteiros e noventa e três centésimos por cento) dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação UAI Refrigerantes;
<u>“Créditos Imobiliários Originários”</u> :	Os recursos devidos ao FII pela Fedex e Frigelar a título de aluguel, decorrentes do Contrato de Locação Fedex e do Contrato de Locação Frigelar, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos, contratuais e legais previstos no Contrato de Locação Fedex e no Contrato de Locação Frigelar, na forma, prazos e demais condições estabelecidas;
<u>“Créditos Imobiliários UAI”</u> :	Os recursos devidos ao FII pela UAI Refrigerantes, a título de aluguel, decorrentes do Contrato de Locação UAI Refrigerantes, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos, contratuais e legais previstos no Contrato de Locação UAI Refrigerantes, na forma, prazos e demais condições estabelecidas;
<u>“CRI”</u> :	Os CRI da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, emitidos nos termos do presente Termo de Securitização;
<u>“CRI em Circulação”</u> :	A totalidade dos CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Securitizadora, o Cedente ou os Devedores possuírem 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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

	societária diretamente relacionada com a Securitizadora, com o Cedente ou com os Devedores, para fins de determinação de quóruns em Assembleias de Titulares dos CRI;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários, autarquia federal, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, nº 111, inscrita no CNPJ sob o nº 29.507.878/0001-08;
“ <u>Dação em Pagamento</u> ”:	A possibilidade de quitação do Preço de Aquisição pela Securitizadora com a entrega, ao Cedente, de CRI, caso os CRI sejam parcialmente subscritos e integralizados pelo mercado, mas em quantidade correspondente, no mínimo, ao Valor Mínimo de Integralização até o fim do Prazo de Distribuição, conforme previsto na Cláusula 2.2.3.1 do Contrato de Cessão;
“ <u>Data de Atualização</u> ”:	O dia 1º de agosto 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 27 de julho de 2017;
“ <u>Datas de Pagamento do Aluguel</u> ”:	O Contrato de Locação Fedex deve ser pago no 5º (quinto) dia de cada mês, ou no dia útil imediatamente subsequente, caso o 5º (quinto) dia do mês seja um fim de semana ou feriado nacional; e os Contratos de Locação Frigelar devem ser pagos no 1º (primeiro) dia de cada mês, ou no dia útil imediatamente subsequente, caso o 1º (primeiro) dia do mês seja um fim de semana ou feriado nacional;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	É a data prevista na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Devedores</u> ”:	Quando referidos em conjunto, a UAI Refrigerantes, Fedex e Frigelar;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	É qualquer dia, exceto pelos sábados, domingos ou feriados declarados nacionais;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Além do presente Termo de Securitização, em conjunto, os seguintes documentos, quando referidos em conjunto: (i) a Promessa de Compra e Venda; (ii) os Contratos de Locação; (iii) o Instrumento Particular de Emissão de CRI; (iv) o Contrato de Cessão; (v) o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas; (vi) o Contrato de Distribuição e (vii) os Boletins de Subscrição, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

	Operação e que venham a ser celebrados;
“ <u>Empresa de Avaliação</u> ”:	York & Partners Consultoria SS Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.587.588/0001-33;
“ <u>Escriturador dos CRI</u> ”:	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A. , sociedade por ações, inscrita no CNPJ sob o nº 61.194.353/0001-64, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar;
“ <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>Fedex</u> ”:	FEDEX BRASIL LOGÍSTICA E TRANSPORTE LTDA. , sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 10.970.887/0001-02, com sede na cidade de Recife, estado de Pernambuco, na Avenida Engenheiro Antônio de Góes, nº 60, Salas 1.601 a 1.605, CEP 51.010-000;
“ <u>FIM YEM</u> ”:	YEM FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO - CRÉDITO PRIVADO , fundo de investimento multimercado, inscrito no CNPJ sob o nº 21.525.857/0001-03;
“ <u>Frigelar</u> ”:	FRIGELAR COMÉRCIO E INDÚSTRIA LTDA. , sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 92.660.406/0001-19, com sede na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, na Avenida Pernambuco, nº 2.285, São João, CEP 90.240-005;
“ <u>Garantias</u> ”:	A Alienação Fiduciária de Cotas e eventuais garantias futuras que venham a ser constituídas para assegurar o adimplemento total ou parcial das Obrigações Garantidas;
“ <u>Garantidora</u> ”:	JULIANA VELLO SARTÓRIO , brasileira, solteira, empresária, portadora da carteira de identidade nº 1.449.018, expedida pelo SSP/ES, inscrita no CPF sob o nº 099-209.127-60, residente e domiciliada na cidade de Vitória, estado do Espírito Santo, na Avenida Dante Michelini, nº 1.845, Apartamento 302, Mata da Praia;
“ <u>Gravame</u> ”:	Significa a alienação fiduciária de bem imóvel existente obre o Imóvel, constituída em garantia ao pagamento das CCB;
“ <u>IGPM/FGV</u> ”:	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

“ <u>Imóvel</u> ”:	O imóvel objeto da matrícula nº 53.105, do Cartório do 1º Ofício da 2ª Zona da Vara de Serra/ES, conforme descrito no Anexo IV;
“ <u>Índice</u> ”:	O IPCA/IBGE;
“ <u>Índices Substitutivos</u> ”:	Tem o significado a ele atribuído na Cláusula 5.1.1.3 deste Termo de Securitização;
“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”:	Instrução CVM nº 476, de 16 janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 539/13</u> ”:	Instrução CVM nº 539, de 13 novembro de 2013, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 555/14</u> ”:	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 583/16</u> ”:	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;
“ <u>Instrumento Particular de Emissão de CCI</u> ”:	Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, Sem Garantia Real, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças, celebrado na presente data, por meio do qual as CCI foram emitidas pelo Cedente;
“ <u>IOF/Câmbio</u> ”:	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
“ <u>INPC/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Investidor(es)</u> ”:	Em conjunto ou individualmente, o(s) investidor(es) que vier(em) a subscrever ou adquirir os CRI;
“ <u>Investidores Profissionais</u> ”:	Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º - A da Instrução CVM nº 539;
“ <u>Investidores Qualificados</u> ”:	Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º - B da Instrução CVM nº 539;
“ <u>IPC/FIPE</u> ”:	Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas;

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	Investimento em (i) fundos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, administrados e geridos por instituições financeiras de primeira linha, tais como (a) Banco Bradesco S.A., (b) Itaú, (c) Banco Santander (Brasil) S.A. ou (d) Banco do Brasil S.A.; (ii) Certificados de Depósito Bancário emitidos por qualquer uma das instituições financeiras acima mencionadas; e/ou (iii) títulos públicos federais, a exclusivo critério da Securitizadora;
“ <u>Itaú</u> ”:	Itaú Unibanco S.A., instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, inscrita no CNPJ sob o nº 60.701.190/0001-04;
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	Tem o significado a ele atribuído pela Cláusula 5.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Lei nº 6.385/76</u> ”:	A Lei nº 6.385, de 07 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	A Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004;
“ <u>Lei nº 11.033/04</u> ”:	A Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>MDA</u> ”:	MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela CETIP;
“ <u>MP nº 2.158-35/01</u> ”:	A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001;
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, pecuniárias ou não, assumidas ou que venham a ser assumidas pelo Cedente no âmbito dos Documentos da Operação, ou pelos Devedores no âmbito dos Contratos de Locação, incluindo o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos, das despesas do Patrimônio Separado (conforme indicadas na Cláusula Décima Oitava abaixo) e de todos os encargos legais ou contratuais, bem como custos com a excussão de qualquer

	das Garantias, honorários advocatícios, 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 pelas CCI representativas dos Créditos Imobiliários Cedidos originados dos Contratos de Locação, os quais serão objeto de oferta pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	Patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelas CCI representativas dos Créditos Imobiliários Cedidos originados dos Contratos de Locação; todo e qualquer bem e direito que integre a Conta Centralizadora; pelas cotas objeto da Alienação Fiduciária de Cotas, 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> :	180 (cento e oitenta) dias contados a partir do comunicado de início da Oferta junto à CVM, na forma dos artigos 7-A e 8º da ICVM 476/09 ou conforme determinação da Securitizadora, o que ocorrer primeiro;
<u>“Preço de Aquisição”</u> :	O preço a ser pago pela Securitizadora ao Cedente, com os recursos advindos da integralização dos CRI, em razão da aquisição das CCI, representativa dos Créditos Imobiliários Cedidos, ressalvada a possibilidade de Dação em Pagamento;
<u>“Promessa de Compra e Venda”</u> :	Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças celebrado na presente data, entre o Cedente, na qualidade de promitente comprador e a PRW, na qualidade de promitente vendedora;
<u>“PRW”</u>	P.R.W. - COMERCIAL LTDA. , sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 01.136.127/0001-03, com sede na cidade da Serra, Estado do Espírito Santo, na Rua Alberto Sartório, nº 10, Prédio Administrativo, Portal do Jacaraípe, CEP: 29173-750;
<u>“Razão de Garantia”</u> :	Percentual a ser observado de, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento), conforme fórmula descrita na Cláusula 1.7 do Contrato de Cessão;

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reag Securitices – Securitizadora de Créditos S.A. firmado entre Reag Securitices – Securitizadora de Créditos S.A. e Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 27 de julho de 2017.

<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 pelas CCI; as Garantias e a Conta Centralizadora os quais passam a se sujeitar às seguintes condições: (i) constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da Securitizadora; (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI; (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, ressalvado o disposto na MP nº 2.158-35/01, conforme descrito na Cláusula Onze do presente Termo de Securitização; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
<u>“Securitizadora”:</u>	A REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. , acima qualificada;
<u>“Seguros”:</u>	Os seguros patrimoniais contratados pelos Devedores para o Imóvel, nos termos dos respectivos Contratos de Locação e das apólices já contratadas;
<u>“Termo de Securitização”:</u>	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da REAG Securities – Securitizadora de Créditos S.A.;
<u>“Titulares dos CRI”:</u>	O(s) investidor(es) que subscreverem e integralizarem os CRI objeto da Operação;
<u>“UAI Refrigerantes”:</u>	INDÚSTRIA DE BEBIDAS MESTRE ÁLVARO LTDA. , sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 05.275.975/0001-46, com sede na cidade da Serra, no estado do Espírito Santo, na Rua Alberto Sartório, nº 10, Galpões 02, 03, 04, 06 e 07, Portal do Jacaraípe, CEP 29.173-750;
<u>“Valor Mínimo de Integralização”:</u>	Corresponde ao montante de R\$ 6.950.000,00 (seis milhões, novecentos e cinquenta mil reais); e
<u>“Valor Nominal Unitário”:</u>	O valor nominal unitário dos CRI na Data de Emissão, conforme Cláusula Quarta deste Termo de Securitização.

1.2. Exceto se de outra forma restar disposto na Cláusula 1.1 acima ou nas demais disposições

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

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 pelas CCI, aos CRI da 4ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

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

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

3.1. Valor dos Créditos Imobiliários Cedidos. Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários Cedidos, representados pelas CCI e decorrentes dos Contratos de Locação, ora vinculados aos CRI, possuem valor nominal de R\$ 24.682.147,96 (vinte e quatro milhões, seiscentos e oitenta e dois mil, cento e quarenta e sete reais e noventa e seis centavos).

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

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

3.2.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Securitizadora por meio deste Termo de

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

3.3. Aquisição dos Créditos Imobiliários Cedidos. Pela cessão dos Créditos Imobiliários Cedidos e das CCI que os representam, a Securitizadora pagará ao Cedente o Preço de Aquisição, correspondente ao montante de R\$ 8.534.738,76 (oito milhões, quinhentos e trinta e quatro mil, setecentos e setenta e seis centavos), nos termos a seguir:

- (i) o valor de R\$ 1.534.738,76 (um milhão, quinhentos e trinta e quatro mil, setecentos e trinta e oito reais e setenta e seis centavos) será depositado pela Securitizadora na conta corrente de titularidade do Cedente, a ser oportunamente indicada (“Conta do Cedente”); e
- (ii) o valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais) será destinado diretamente à PRW em razão da quitação da Promessa de Compra e Venda, sendo certo que (ii.1) o valor de R\$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais) será depositado pela Cessionária, na conta corrente nº 96467-0, de titularidade da PRW, mantida junto ao Banco Sicoob, agência 3010 (“Conta da PRW”); e (ii.2) o valor de R\$ 6.660.000,00 (seis milhões, seiscentos e sessenta mil reais) será destinado diretamente à liquidação das CCB, mediante crédito na Conta Corrente do Credor.

3.3.1. O pagamento do Preço de Aquisição, nos termos da Cláusula 3.3 acima, ficará suspenso e sujeito ao cumprimento cumulativo pelo Cedente das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”):

- (i) perfeita formalização de todos os Documentos da Operação, entendendo-se como tal a sua assinatura pelas respectivas partes, bem como a verificação dos poderes dos representantes dessas partes, inclusive apresentação pelo Cedente, conforme aplicável, à Securitizadora 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) recebimento pela Securitizadora de parecer do assessor legal responsável pela elaboração dos Documentos da Operação, confirmando a validade e exequibilidade dos Documentos da Operação, que aborde, no mínimo, a possibilidade jurídica e ausência de vícios da Operação, em especial quanto à existência, eficácia e enquadramento do lastro dos CRI aos critérios legais exigidos pela Lei nº 9.514/97 e às demais exigências legais e regulamentares aplicáveis, a constituição e eficácia das Garantias, bem como a adequação jurídica, validade e eficácia de todos os Documentos da Operação em linha com a prática de mercado para operações semelhantes, inclusive mas não limitado à adequada descrição dos riscos da operação na seção fatores de risco do Termo de Securitização, e à válida e legal representação das partes signatárias dos Documentos da Operação, bem como do relatório de auditoria, igualmente elaborado pelo assessor legal contratado para tanto, em termos satisfatórios para a Securitizadora;
- (iii) as declarações dadas nos termos da Cláusula Terceira do Contrato de Cessão permaneçam válidas e corretas e não tenham sido modificadas até a data do pagamento do Preço de Aquisição, devendo o Cedente encontrar-se adimplente com todas as suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação;
- (iv) que as CCI objeto do Contrato de Cessão sejam vinculadas aos CRI, no âmbito do sistema da CETIP, observadas as regras estabelecidas nesse sentido pela CETIP e neste Termo de Securitização;
- (v) não constatação da ocorrência de eventos extraordinários de natureza política, econômica ou financeira no Brasil, incluindo, mas não se limitando a guerras, atentados terroristas, moratórias, entre outros, que possam influenciar, a critério exclusivo da Securitizadora, de forma relevante as condições do mercado e das taxas de juros, bem como não deverá ter sido constatada a ocorrência de impactos adversos relevantes nas taxas de juros praticadas no mercado em virtude de alterações na política econômica do Governo Brasileiro; e

(vi) que tenha havido a integralização e subscrição de CRI correspondentes, no mínimo, ao Valor Mínimo de Integralização de que trata a Cláusula 2.2.3.1 do Contrato de Cessão.

3.3.2. Após o cumprimento das Condições Precedentes dispostas na Cláusula 3.3.1, será realizado o pagamento do Preço de Aquisição, nos termos da Cláusula 3.3 acima.

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 colocados serão utilizados pela Securitizadora para quitação do Preço de Aquisição, nos termos da Cláusula 2.2.3.1 do Contrato de Cessão.

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, 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 3.3.9 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 recursos 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 outorgará à Securitizadora, plena e geral quitação automática

quanto ao pagamento do Preço de Aquisição, haja vista o efetivo valor subscrito com relação aos CRI e a correspondente Dação em Pagamento dos CRI ao Cedente, conforme o caso.

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 Total, nos termos das Cláusulas Sexta e Sétima abaixo, respectivamente.

3.3.9. Em razão do disposto na Cláusula 3.3.5 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 dos Contratos de Locação e são descritos na Cláusula Quarta abaixo.

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

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

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI, a Securitizadora emite, neste ato, os CRI que integram a 4ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, com as características descritas a seguir:

Atualização Monetária:

Anual, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, calculados

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

	conforme previsto na Cláusula Quinta abaixo;
Data de Emissão:	27 de julho de 2017;
Data de Vencimento Final:	07 de outubro de 2022;
Distribuição dos CRI:	Distribuição pública com esforços restritos, na forma da Instrução CVM nº 476/09, nos termos da Cláusula Oitava do presente Termo de Securitização.
Emissão:	1ª (Primeira);
Forma:	Nominativa e escritural, sendo que a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido pela CETIP, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na CETIP. Adicionalmente serão admitidos extratos expedidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela CETIP, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na CETIP;
Garantias:	Alienação Fiduciária de Cotas;
Juros Remuneratórios:	8,50% (oito inteiros e cinco décimos por cento por cento) ao ano na base de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos;
Periodicidade de Pagamento de Amortização e Remuneração do CRI:	Nas Datas de Pagamento, conforme disposto no Anexo I deste Termo de Securitização;
Quantidade de CRI:	10.000 (dez mil);
Regime Fiduciário:	Sim, instituído pela Securitizadora, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;
Série:	4ª (Quarta);
Ambiente de Depósito para Distribuição, Negociação, e Liquidação Financeira:	Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA e negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na CETIP;
Taxas de Amortização:	Variáveis, conforme a tabela de amortização dos CRI contida no Anexo I deste Termo de Securitização;
Valor Global da Emissão:	R\$ 10.400.728,29 (dez milhões, quatrocentos mil, setecentos e vinte e oito reais e vinte e nove centavos), na Data de Emissão;
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.040,07282944 (mil e quarenta reais e sete milhões, duzentos e oitenta e dois mil e novecentos e quarenta e quatro

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

	décimos de milésimos de centavos), na Data de Emissão;
Amortização dos CRI:	59 (cinquenta e nove) parcelas, sendo o primeiro pagamento em 07 de dezembro de 2017;
Carência	Os CRI contarão com carência de 4 (quatro) meses, contados da Data de Emissão.

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

5.1. Remuneração. A remuneração dos CRI será composta por atualização monetária anual, com base na variação positiva do IPCA/IBGE, acrescida de juros remuneratórios à taxa de 8,50% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano (“Juros Remuneratórios”), capitalizados diariamente, de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias, calculados da forma abaixo (“Remuneração”).

5.1.1. Atualização Monetária. Para fins de cálculo da Remuneração dos CRI, o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, conforme o caso, será atualizado anualmente, sempre na Data de Atualização, pela variação do IPCA/IBGE, conforme fórmula a seguir:

$$VNa = VNe \times C,$$

Sendo:

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

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

C = Fator acumulado da variação anual do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

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 segundo mês anterior ao mês relativo à Data de Atualização (por exemplo, se a Data de Atualização for no mês de agosto, utilizar-se-á o número índice referente ao mês de junho);

NI_{n-12}= valor do número índice do IPCA/IBGE de junho de 2017, para a primeira atualização anual, ou do segundo mês imediatamente anterior ao mês relativo à última Data de Atualização anual, para as demais atualizações;

5.1.1.1. Considera-se como Data de Atualização, para os efeitos da fórmula acima, o dia 01 de agosto de cada ano. Para a primeira atualização monetária que ocorre em 01 de agosto de 2018, será utilizado o número índice do IPCA/IBGE de junho de 2018 dividido pelo número índice do IPCA/IBGE de junho de 2017.

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

5.1.1.3. Caso o IPCA/IBGE, por qualquer motivo, deixe de ser publicado durante o prazo do CRI ou tenha a sua aplicação proibida, o Valor Nominal Unitário dos CRI passará a ser atualizado por qualquer outro índice que venha a substituí-lo, por força de lei ou regulamento aplicável à hipótese; ou, ainda, na ausência de índice de correção legalmente previsto, pelo IPC/FIPE, ou, na ausência deste, pelo INPC/IBGE, ou, na ausência deste, por qualquer outro índice que venha a

substituir o IPCA/IBGE, por força de lei ou regulamento aplicável, ou ainda por qualquer outro índice, eleito de comum acordo entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI, em sede de Assembleia Geral, que reflita adequadamente a variação no poder de compra da moeda nacional (“Índices Substitutivos”).

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

$$SD_t = \frac{NI_{uDA}}{NI_0} \times \left[\sum_{n=t}^m \frac{PMT_n}{(1+i)^{\frac{dc(n-t)}{365}}} \right] + \frac{NI_{uDA}}{NI_0} \times \left(\frac{NI_t}{NI_{uDA}} \right) \times \left[\sum_{n=m+1}^{83} \frac{PMT_n}{(1+i)^{\frac{dc(n-t)}{365}}} \right],$$

onde:

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

NI_{uDA} = Valor do número índice do IPCA/IBGE referente ao segundo mês anterior ao mês da última Data de Atualização. Para as datas de cálculo de SD_t anteriores à primeira Data de Atualização (que ocorre em 1º de agosto de 2018), NI_{uDA} assume o mesmo valor de NI_0 , abaixo definido.

NI_0 = Valor do número índice do IPCA/IBGE referente ao mês de junho de 2017;

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

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

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

m = número da parcela de pagamento imediatamente anterior à próxima Data de Atualização anual, indicada no campo “n” da tabela constante no Anexo I deste Termo de Securitização (por exemplo, se a data de cálculo “t” for o dia 1º de agosto de 2018, “m” será igual a 12; se a data de cálculo “t” for o dia 1º de agosto de 2019, “m” será igual a 24);

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

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

i = 8,50% (oito inteiros e cinco décimos por cento);

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

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

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

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

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

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

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

$i = 8,50\%$ (oito inteiros e cinco décimos por cento);

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

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

5.1.2.2. Periodicidade de Pagamento da Remuneração. Os Juros Remuneratórios serão pagos conforme as datas indicadas como Datas de Pagamento dos CRI no Anexo I a este Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento em 07 de dezembro de 2017 e o último na Data de Vencimento do CRI.

5.1.3. Pagamento de Amortização. Os CRI serão amortizados, a partir de 07 de dezembro de 2017, conforme cronograma de pagamento indicado no Anexo I a este Termo de Securitização, calculado da seguinte forma:

$$AM_n = VNa \times Ta_n$$

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

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

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

Assim, para efeito de pagamentos, temos:

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

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

AM_n = conforme definido acima nesta Cláusula 5.1.3;

J = conforme definido na Cláusula 5.1.2 acima.

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

$$VNr = VNa - AM_n$$

onde:

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

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

AM_n = Valor unitário da n-ésima parcela de amortização, em reais, calculado com

08 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

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

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

5.1.6. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Securitizadora e/ou obrigações decorrentes dos CRI, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com sábado, domingo ou feriado declarado nacional, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

5.1.7. 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 pelas 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.

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

CLÁUSULA SEXTA – EVENTOS DE AVALIAÇÃO DOS CRI

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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

- (i) caso o Cedente, não comprove à Securitizadora, naquilo que lhe cabe, o atendimento das Condições Precedentes, de acordo com os termos, prazos e condições previstos nas Cláusulas 2.4 e 2.6 do Contrato de Cessão;
- (ii) caso não seja realizado o registro da escritura definitiva de compra e venda do Imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis (conforme definido na Promessa de Compra e Venda), ou ainda, caso o Cedente não encaminhe à Securitizadora cópia da matrícula do Imóvel devidamente atualizada, conforme previsto na Promessa de Compra e Venda;
- (iii) caso qualquer parcela dos Créditos Imobiliários Cedidos representados pelas CCI não tenha sido paga em sua integralidade em até 02 (dois) Dias Úteis a contar da correspondente data de vencimento ou do Dia Útil subsequente, caso a data de vencimento não seja Dia Útil;
- (iv) descumprimento, pelo Cedente e/ou pela Garantidora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação em que sejam parte, sem que tal descumprimento seja sanado no prazo identificado na notificação específica, a contar da data da notificação enviada nesse sentido pela Securitizadora;
- (v) rescisão por qualquer motivo dos Contratos de Locação ou da Promessa de Compra e Venda, pelo Cedente e/ou pelos Devedores; e/ou a alteração destes, sem a prévia e expressa aprovação da Securitizadora; e/ou questionamento, em juízo ou fora dele, pelo Cedente de qualquer cláusula dos Contratos de Locação ou da Promessa de Compra e Venda, conforme o caso, especialmente, mas não se limitando, às cláusulas referentes às condições financeiras dos Contratos de Locação;
- (vi) 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, resilição, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito;

- (vii) caso as Garantias, 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, prevista na Cláusula 1.7 do Contrato de Cessão), exceto na hipótese de serem substituídas ou reforçadas, nos termos dos Documentos da Operação;
- (viii) caso, por qualquer forma, o Imóvel 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 expresso consentimento da Securitizadora;
- (ix) existência de procedimento administrativo ou judicial de sequestro, expropriação ou desapropriação, unilateralmente iniciado por autoridade governamental, com relação ao Imóvel 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;
- (x) caso haja pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da Fedex ou da Frigelar, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano e não apresentada defesa no prazo legal; ou se a Fedex ou a Frigelar ingressarem 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 Fedex ou a Frigelar formularem pedido de autofalência ou estiverem sujeitas a qualquer tipo de concurso de credores, desde que, uma vez verificados tais acontecimentos o Contrato de Locação UAI Refrigerantes não esteja em vigência;
- (xi) caso haja pedido de qualquer plano de liquidação/recuperação judicial ou extrajudicial em face da UAI Refrigerantes, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano e não apresentada defesa no prazo legal; ou se a UAI Refrigerantes 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 UAI Refrigerantes formular pedido de autofalência ou estiver sujeita a qualquer tipo de concurso de credores;

- (xii) caso ocorra a cessão ou transferência, pelo Cedente e/ou pelos Devedores, de seus direitos e obrigações decorrentes dos Contratos 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 53,55% (cinquenta e três inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) do Contrato de Locação Frigelar Galpão 01-A, e 18,07% (dezoito inteiros e sete centésimos por cento) do Contrato de Locação UAI Refrigerantes, que não integram a Cessão de Créditos objeto do Contrato de Cessão;
- (xiii) caso seja comprovado, a qualquer tempo, pela Securitizadora ou por qualquer terceiro, que qualquer das declarações e garantias prestadas pelo Cedente e/ou pela Garantidora nos Documentos da Operação é materialmente incorreta ou enganosa em qualquer aspecto considerado relevante pela Securitizadora;
- (xiv) caso o Cedente venha a renunciar a direitos, desistir de pretensões ou cancelar créditos ou recebíveis de sua titularidade, em valor superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), considerados individual ou conjuntamente, salvo mediante prévia e expressa anuência dos Titulares dos CRI;

- (xv) caso não sejam mantidos em dia os pagamentos de quaisquer tributos, contribuições, condomínios, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre o Imóvel, com exceção dos débitos de IPTU já existentes, 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 o Imóvel ou qualquer das demais Garantias, bem como sobre as acessões, melhorias e benfeitorias que a estas forem acrescidas;
- (xvi) caso o Cedente não apresente à Securitizadora, a renovação anual do Laudo de Avaliação do Imóvel, nos mesmos moldes da Cláusula 1.1.2 do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, bem como, caso o valor do Imóvel, apurado no referido laudo, seja inferior à Razão de Garantia, conforme prevista na Cláusula 1.7 do Contrato de Cessão, sem que a Garantidora, realize a recomposição desta garantia fiduciária, conforme solicitada pela Securitizadora, nos termos da Cláusula 1.7.2 do Contrato de Cessão;
- (xvii) caso não tenha sido realizada, por culpa exclusiva do Cedente, a transferência das CCI à Securitizadora, no ambiente CETIP, nos termos da Cláusula 3.6 do Instrumento Particular de Emissão de CCI;
- (xviii) caso os Devedores, na qualidade de locatários do Imóvel, não apresentem as apólices de seguro do Imóvel devidamente endossadas ao Cedente, nos prazos previstos nos respectivos Contratos de Locação, ou ainda, caso os Seguros não sejam renovados, devendo encaminhar as respectivas apólices devidamente atualizadas para o Cedente no prazo máximo de 90 (noventa) Dias Úteis contados da presente data;
- (xix) em qualquer dos casos previstos nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil;

- (xx) caso seja deliberada e aprovada a liquidação do Cedente ou o administrador tome providências para liquidação do Cedente; ou se a liquidação do Cedente for determinada por qualquer autoridade competente;
- (xxi) caso a Alienação Fiduciária de Cotas não seja devidamente constituída e registrada, nos termos da Cláusula 7.2 do Contrato de Cessão e da Cláusula 2.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas;
- (xxii) caso o Contrato de Cessão não seja registrado nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades da Serra/ES e de São Paulo/SP, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da assinatura dos Documentos da Operação, conforme previsto na Cláusula 1.13 do Contrato de Cessão;
- (xxiii) caso o cancelamento do Gravame não seja registrado na matrícula do Imóvel, em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da entrega do termo de quitação pelo FIM YEM, nos termos e condições previstos na Promessa de Compra e Venda; e
- (xxiv) caso o Cedente não realize o acompanhamento dos pagamentos dos encargos locatícios, como impostos e taxas, conforme previstos nos Contratos de Locação, de forma que estes nunca sejam inadimplidos.

6.1.1. Nos termos da Cláusula 1.8.1 do Contrato de Cessão, o Cedente se obriga a comunicar à Securitizadora a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 1.8 do referido contrato e relacionados na Cláusula 6.1 acima, em até 2 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência. Ademais, o Cedente também está obrigado a enviar, anualmente, à Securitizadora (i) declaração nos termos do Anexo II do Contrato de Cessão, atestando que nenhuma das hipóteses de Resolução da Cessão ocorreu, devendo a primeira declaração ser apresentada em 27 de junho de 2018; bem como (ii) as Certidões de Débitos Imobiliários emitidas para cada uma das inscrições imobiliárias do Imóvel.

6.2. Na ocorrência de qualquer dos Eventos de Avaliação dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1 acima, desde que não sanado nos prazos de cura ali estabelecidos, caso haja, a Securitizadora deverá

convocar uma Assembleia Geral de Titulares dos CRI, nos termos da Cláusula Décima Sexta deste Termo de Securitização, no prazo de até 5 (cinco) dias a contar do momento em que tomar ciência da ocorrência do referido Evento de Avaliação dos CRI, para deliberar sobre a não declaração de vencimento antecipado dos CRI e, consequentemente, pela não Resolução da Cessão, observado que nem a convocação e nem o intervalo de tempo serão necessários na hipótese de comparecerem a totalidade dos Titulares dos CRI em Circulação, nos termos da Cláusula Décima Sexta deste Termo de Securitização.

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

6.2.2. Caso a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI mencionada na Cláusula 6.2 acima não seja instalada por falta de quórum, em primeira e segunda convocação, o Cedente deverá adquirir compulsoriamente a totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos, e ficará obrigado a pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, montante equivalente ao saldo devedor dos CRI, sob pena de execução das Garantias.

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

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

6.2.4.1. Caso o Cedente deixe de efetuar o pagamento do saldo devedor dos CRI previsto na Cláusula 6.2.3 acima, observado o quanto previsto na Cláusula 6.2.4 acima, o Cedente sujeitar-se-á ao pagamento de multa moratória de 10% (dez por cento), adicionada de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, além de correção monetária pelo índice IPCA/IBGE, tudo calculado sobre o saldo devedor dos CRI, enquanto perdurar a mora na efetivação da aquisição dos referidos Créditos Imobiliários Cedidos.

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

CLÁUSULA SÉTIMA – RESGATE ANTECIPADO OBRIGATÓRIO TOTAL DOS CRI

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

7.2. Resgate Antecipado Obrigatório Total. Caso, a qualquer tempo, o Contrato de Locação UAI Refrigerantes seja rescindido antecipadamente, na forma da Cláusula Nona 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 da indenização prevista na referida cláusula. Nestas hipóteses, o Resgate Antecipado Obrigatório Total obedecerá à forma de pagamento e demais condições estabelecidas neste Termo de Securitização, e deverá ser noticiado aos Titulares dos CRI, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 2 (dois) Dias Úteis. No caso de Resgate Antecipado Obrigatório Total, a Securitizadora informará à CETIP o valor do Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis antes do evento de Resgate Antecipado Obrigatório Total.

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

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

8.1. Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário por meio do MDA e negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na CETIP, e serão distribuídos com a intermediação e distribuição do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09.

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

8.2.1. A Oferta é destinada apenas a investidores que atendam às características de investidor profissional, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/13, observando que: (i) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (ii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iii) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (iv) pessoas naturais ou jurídicas que

possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor profissional; (v) fundos de investimento; (vi) clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM; (vii) agentes autônomos de investimento, administradores de carteira, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; e (viii) investidores não residentes.

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

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

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

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

8.4. Os CRI da presente Operação somente poderão ser negociados em mercado de balcão organizado e não organizado depois de transcorridos 90 (noventa) dias a contar da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores Profissionais, nos termos dos artigos 13 e 14

da Instrução CVM nº 476/09, e somente poderão ser negociados entre Investidores Qualificados, na forma dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09.

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

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

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

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

CLÁUSULA NONA – ORDEM DE PAGAMENTOS

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

9.2. Multa Indenizatória. Em caso de infração a qualquer cláusula do Contrato de Locação UAI Refrigerantes, a Parte infratora estará sujeita ao pagamento de multa equivalente ao valor de 3 (três) aluguéis vigentes à época da ocorrência da infração, desde que a Parte infratora tenha sido devidamente notificada, e não tenha sanado a falha verificada, em 30 (trinta) dias contados da comprovação do recebimento de notificação nesse sentido. O valor da Multa Indenizatória será pago no mesmo mês em que for verificado o descumprimento de qualquer cláusula do Contrato de Locação UAI, 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 para os CRI que estiverem custodiados eletronicamente 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, os recursos provenientes da execução das Garantias e de liquidação do Patrimônio Separado, de forma que cada item somente seja pago caso haja recursos disponíveis após o pagamento do item anterior ("Cascata de Pagamentos"):

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

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, aos Devedores, à Garantidora da Operação e aos próprios CRI objeto desta Operação. Assim, recomenda-se que os potenciais investidores leiam cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultem seus consultores de investimentos e outros profissionais que julguem necessário antes de tomar uma decisão de investimento. A lista abaixo possui caráter meramente exemplificativo, não se confundindo com uma relação completa dos riscos relacionados aos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários.

Risco de não formalização da Alienação Fiduciária de Cotas por meio dos competentes registros

A Oferta dos CRI é realizada enquanto ainda está pendente a constituição plena da Alienação Fiduciária de Cotas, mediante registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas perante o 7º Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo/SP, bem como no competente Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de Vitória/ES, nos termos do referido contrato e da legislação aplicável.

A não obtenção dos referidos registros no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados do registro da Escritura de Compra e Venda na matrícula do Imóvel, representa evento de Resolução da Cessão. 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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

Preço de Aquisição já tenha sido pago pela Securitizadora ao Cedente, na consequente aquisição compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos. Nesta hipótese, a Securitizadora deverá providenciar o resgate antecipado total dos CRI, resultando em alteração da expectativa de investimento dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, o resgate antecipado total dos CRI poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco de não formalização da Escritura de Compra e Venda e de baixa no Gravame

A Operação é realizada enquanto ainda estão pendentes: (i) a formalização e registro da Escritura de Compra e Venda, conforme prevista na Promessa de Compra e Venda, e (ii) o registro do cancelamento do Gravame perante o Cartório de Registro de Imóveis (conforme definido na Promessa de Compra e Venda). Não é possível precisar em quanto tempo os registros aqui mencionados perante Cartório de Registro de Imóveis (conforme definido na Promessa de Compra e Venda) estarão devidamente concluídos, seja em razão da formulação de exigência pelo cartório em questão, seja por outros eventuais atrasos operacionais.

Caso a Escritura de Compra e Venda do Imóvel não seja registrada, bem como caso não seja registrado o cancelamento do Gravame na matrícula do Imóvel, na forma e nos prazos previstos na Promessa de Compra e Venda, tais eventos representarão Resolução da Cessão. 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 já tenha sido pago pela Securitizadora ao Cedente, na consequente aquisição compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos. Nesta hipótese, a Securitizadora deverá providenciar o resgate antecipado total dos CRI, resultando em alteração da expectativa de retorno do investimento dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, o resgate antecipado total dos CRI poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco de não regularização do Imóvel

A Operação é realizada enquanto restam pendentes de emissão (a) a certidão de habitabilidade relativa ao Galpão 02; e (b) a certidão de zoneamento do Imóvel, a ser emitida pela Prefeitura, sendo certo que a PRW, nos termos da Promessa de Compra e Venda, comprometeu-se a

regularizar a situação no Imóvel por meio da emissão das referidas certidões, bem como por meio do registro de todas as certidões de habitabilidade eventualmente emitidas em relação ao Imóvel perante a respectiva matrícula mantida junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

No entanto, na hipótese de execução da Alienação Fiduciária de Cotas, caso os Titular(es) dos CRI tenham interesse na alienação do Imóvel para utilização do produto da venda para pagamento das Obrigações Garantidas, é possível que a venda do Imóvel tenha seu prazo estendido de forma excessiva, em razão das pendências de regularização aqui mencionadas.

Assim, o atraso na alienação do Imóvel integrante do ativo do Cedente poderá representar perda financeira ao(s) Titular(es) dos CRI, relativamente não apenas à frustração da percepção da remuneração contratada, mas também à incidência de custos adicionais.

Risco de não cumprimento da totalidade das Condições Precedentes

Nos termos do Contrato de Cessão, o não cumprimento, em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data de assinatura do Contrato de Cessão, da totalidade das Condições Precedentes importará na Resolução da Cessão. Neste caso, os CRI objeto da presente Operação serão cancelados, ficando a Securitizadora obrigada a restituir o Preço de Integralização aos Titulares dos CRI que eventualmente já tiverem integralizado o valor de subscrição dos CRI. Nesta hipótese, a expectativa dos Titulares dos CRI quanto ao investimento realizado restará frustrada, inclusive no que diz respeito ao prazo e à rentabilidade esperados.

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

Os CRI são lastreados em CCI integrais e fracionárias, representativas dos Créditos Imobiliários Cedidos, que, por sua vez, serão pagos com os recursos pagos pelos Devedores à Securitizadora na Conta Centralizadora, oriundos dos Contratos de Locação.

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 dos Devedores. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Securitizadora.

Riscos relativos à descontinuidade de pagamento dos CRI

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

Após o recebimento dos referidos recursos 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 os Devedores obrigados a realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos.

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

Nos termos da Cláusula Nona do Contrato de Locação UAI Refrigerantes, no caso de rescisão antecipada do referido contrato, a UAI Refrigerantes deverá pagar o valor de indenização previsto na Cláusula 9.1 do Contrato de Locação UAI Refrigerantes.

Com isso, os recursos decorrentes dos pagamentos acima mencionados serão utilizados pela Securitizadora para promover o Resgate Antecipado Obrigatório Total dos CRI. Em tal hipótese, os Investidores receberão antecipadamente a amortização total do seu investimento, podendo perfrustrada 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 4ª 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 27 de julho de 2017.

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 já tenha sido pago pela Securitizadora ao Cedente, na consequente aquisição compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos. Nesta hipótese, a Securitizadora deverá providenciar o resgate antecipado total dos CRI, resultando em alteração da expectativa de investimento dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, o resgate antecipado total dos CRI poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Riscos relativos à suficiência das Garantias

A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos Créditos Imobiliários Cedidos poderá levar à necessidade de execução das Garantias. Não é possível assegurar que a execução das Garantias será suficiente para garantir o pagamento integral e tempestivo dos CRI até que (i) o Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas seja devidamente registrado no 7º Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo/SP; (ii) a Razão de Garantia tenha sido atingida; (iii) o Gravame tenha sido efetivamente baixado da matrícula do Imóvel; e (iv) a Escritura de Compra e Venda tenha sido formalizada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente.

Com relação à Alienação Fiduciária de Cotas, a Securitizadora poderá, caso tenha ocorrido o inadimplemento das Obrigações Garantidas, resgatar, vender ou ceder, conferir opção ou opções de compra, ou por outra forma alienar e entregar os ativos, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Regulamento e pelo preço do ativo no dia do resgate, e utilizar o produto do resgate, da venda ou da cessão, conforme o caso, para pagamento das Obrigações Garantidas.

Ademais, é possível que os respectivos procedimentos de execução das Garantias 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, não alienação de bens em leilão, entre outros).

Assim, o atraso na excussão de bens poderá representar perda financeira aos Titulares dos CRI, relativamente não apenas à frustração da percepção da remuneração contratada, mas também à incidência de custos adicionais.

Risco relacionados aos Seguros Contratados pelos Devedores

Os Seguros atualmente em vigor foram contratados pela Fedex e Frigelar no âmbito dos respectivos Contratos de Locação Originários.

No entanto, as apólices contratadas e as respectivas Condições Gerais da seguradora não foram integralmente apresentadas no âmbito da auditoria jurídica, razão pela qual não é possível confirmar se as apólices contratadas refletem os exatos termos e condições pactuados nos Contratos de Locação Originários, inclusive no que diz respeito à correspondência entre os valores de cobertura contratados e o real valor do Imóvel.

Assim, na hipótese de ocorrência de sinistro no Imóvel, é possível que os valores de cobertura contratados não sejam suficientes para cobrir eventuais custos de reconstrução do Imóvel, o que poderá representar perda financeira aos Titulares dos CRI.

Ademais, em razão da dificuldade na obtenção dos documentos relacionados aos Seguros atualmente em vigor, é possível que as respectivas apólices não sejam objeto de endosso para o Cedente, conforme previsto nos Documentos da Operação, ou que a efetivação dos endossos seja demorada, o que pode dificultar o recebimento dos valores de cobertura pela Securitizadora, representando uma possível perda financeira aos Titulares dos CRI.

Considerando que a não apresentação das apólices de seguro devidamente endossadas representa uma hipótese de Evento de Avaliação dos CRI, a ocorrência de tal evento importará na realização de Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar pela Resolução da Cessão, e, caso o Preço de Aquisição já tenha sido pago pela Securitizadora ao Cedente, na consequente aquisição compulsória da totalidade dos Créditos Imobiliários Cedidos. Nesta hipótese, a Securitizadora deverá providenciar o resgate antecipado total dos CRI, resultando em alteração da expectativa de investimento dos Titulares dos CRI. Adicionalmente, o resgate antecipado total dos CRI poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Ausência de Coobrigação da Securitizadora

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

Riscos Financeiros

Há, pelo menos, 03 (três) espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descasamentos entre o indexador de correção monetária das CCI (IGPM/FGV) e o indexador de correção monetária dos CRI (IPCA/IBGE), o que poderá levar ao descasamento dos fluxos financeiros da CCI e dos CRI; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

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

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

Não existe possibilidade de previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa dos Devedores 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 dos Devedores, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

A capacidade dos Devedores de honrar suas obrigações pecuniárias

Além da diligência com escopo restrito realizada pelo assessor legal da Operação, não foi realizada qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade dos Devedores de honrar com as suas obrigações pecuniárias. Ademais, a existência de outras obrigações financeiras assumidas pelos Devedores 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, inclusive no que diz respeito aos apontamentos ambientais identificados no relatório de auditoria elaborado pelo assessor legal que poderão, eventualmente, impactar na capacidade financeira da UAI e, conseqüentemente, causar descontinuidade do fluxo de pagamento esperado pelos Titulares dos CRI.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

Quórum de Deliberação

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

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*.

Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários Cedidos e os recursos dele decorrentes, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários Cedidos, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os recursos que compõem o Patrimônio Separado não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Risco Legal

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

Risco em Função da Dispensa de Registro

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

Manutenção do Registro de Companhia Aberta

A atuação da Securitizadora como securitizadora de créditos imobiliários depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Securitizadora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à companhia aberta, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

Risco de Estrutura

A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”, desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados por meio de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de securitização de créditos, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos investidores por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente, caso a Remuneração se verifique inferior às remunerações praticadas no mercado.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais dos Devedores

O Governo Federal pode implementar alterações no regime fiscal, que afetem os participantes do setor de securitização e os Devedores. Essas alterações podem incluir mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária dos Devedores, que poderão, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que os Devedores serão capazes de manter seus fluxos de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

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

Atualmente, os rendimentos gerados pela aplicação em certificados de recebíveis imobiliários por pessoas físicas são isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Além disso, também não há uniformidade na interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação desses valores mobiliários no mercado secundário. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação do certificado de recebível imobiliário, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação desse estão sujeitos ao imposto de renda na fonte, tais como os rendimentos de renda fixa, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033/04; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação do certificado de recebível imobiliário são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383, de 30 de dezembro de 1991, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei nº 8.850, de 28 de janeiro de 1994, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento) estabelecida pelo inciso II do *caput* do artigo 2º da Lei nº 11.033/04. Tampouco há jurisprudência consolidada sobre o assunto. Divergências no recolhimento do imposto de renda devido podem ser passíveis de sanção pela Secretaria da Receita Federal. Além disso, eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os certificados de recebíveis imobiliários, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais e autoridades governamentais aplicável às operações de securitização em geral poderão afetar negativamente o rendimento líquido do CRI para seus titulares.

Limitação do Escopo da Due Diligence

A auditoria jurídica conduzida pelo assessor legal da Operação foi realizada com escopo limitado, ficando restrita (i) aos aspectos legais da UAI Refrigerantes, devedora do Contrato de Locação UAI Refrigerantes, tendo sido analisados tão somente os documentos societários pertinentes, bem como certidões de distribuidores e certidões fiscais; (ii) aos aspectos legais da PRW, proprietária do Imóvel, tendo sido analisados tão somente os documentos societários pertinentes, bem como

certidões de distribuidores e certidões fiscais; (iii) ao Imóvel, tendo sido analisadas tão somente as matrículas, respectivos títulos aquisitivos, certidões fiscais e aspectos ambientais; e (iv) a Garantidora, tendo sido analisados tão somente as certidões de distribuidores e certidões fiscais, nos termos do relatório de auditoria jurídica emitido pelo assessor legal da Operação. Assim, não foram objeto da referida análise aspectos legais, contábeis, financeiros e econômicos dos Devedores ou do Cedente.

Desta forma, tendo em vista a restrição de escopo, a ausência de apresentação de diversos documentos solicitados no âmbito da auditoria (conforme devidamente sinalizados no relatório elaborado pelo assessor legal), bem como a apresentação de certidões desatualizadas, não é possível garantir a ausência de questões relevantes de natureza jurídica que possam afetar os Devedores, o Imóvel, o Cedente e/ou a PRW, e que impeçam a realização da Operação.

Risco de discussões judiciais envolvendo a PRW

No âmbito da auditoria jurídica, foram identificadas 11 (onze) reclamações trabalhistas perante o Tribunal Regional do Trabalho da 17ª Região ("Reclamações Trabalhistas"), 01 (uma) ação civil pública perante o Juízo da Serra ("Ação Civil Pública") e 39 (trinta e nove) execuções fiscais federais ("Execuções Fiscais") movidas contra a PRW, conforme listados no Anexo V deste Termo de Securitização.

De acordo com a PRW e advogados responsáveis pelas respectivas ações judiciais, sem qualquer tipo de verificação independente ou adicional nesse sentido, (i) os valores envolvidos nas Reclamações Trabalhistas somam, aproximadamente, R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) e alguns processos possuem acordo homologado judicialmente e estão em fase de cumprimento; (ii) a Ação Civil Pública tem por objeto a anulação de doação de uma área de 1.200 m², efetivada pelo Município da Serra em favor da PRW, a qual não se confunde, direta ou indiretamente, com o Imóvel objeto da Promessa de Compra e Venda; e (iii) as Execuções Fiscais somam, aproximadamente, R\$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais); estão na presente data e permanecerão garantidas judicialmente; e não afetarão, de qualquer forma, o Imóvel, nem o integral e tempestivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas e das obrigações assumidas pela PRW no âmbito da Promessa de Compra e Venda.

Deve ser avaliado pelos Titulares dos CRI o risco de que eventual decisão no âmbito das discussões judiciais mencionadas acima, notadamente acerca das Reclamações Trabalhistas e das Execuções Fiscais, reconheça a ocorrência de fraude à execução e/ou fraude contra credores, conforme o caso, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 792 do Código de Processo Civil e dos artigos 158 a 165 do Código Civil, respectivamente, na operação de compra e venda do Imóvel realizada entre a PRW e o FII, vindo a ser considerada ineficaz perante terceiros, o que poderia, nesse cenário, frustrar o recebimento dos Créditos Imobiliários Cedidos pela Securitizadora, afetando, portanto, diretamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

Risco de Ineficácia da Fiança do Contrato de Locação Frigelar 01-A e do Contrato de Locação Fedex

No âmbito da auditoria jurídica, identificou-se que o Contrato de Locação Frigelar 01-A e o Contrato de Locação Fedex contam com garantia fidejussória constituída sob a modalidade de fiança. No entanto, em que pese a outorga tais garantias, não foi possível verificar se os referidos contratos e respectivos aditamentos foram registrados nos competentes cartórios de registro de títulos e documentos da sede das partes, conforme dispõe o artigo 129 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dessa forma, não é possível afirmar que a garantia em questão produzirá efeitos perante terceiros.

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 pelas CCI, o lastro necessário para a emissão dos CRI.

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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

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

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

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

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

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

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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

13.1. A Securitizadora neste ato declara que:

- (i) é uma sociedade devidamente organizada, constituída e existente sob a forma de sociedade por ações com registro de companhia aberta de acordo com as leis brasileiras;
- (ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, conforme se observa do seu Estatuto Social consolidado em 07 de novembro de 2016 e da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 18 de janeiro de 2016, que deliberou a respeito do volume máximo da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliário pela Securitizadora, de maneira genérica para todas as séries de sua 1ª emissão, uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Securitizadora;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor, conforme Reunião do Conselho de Administração realizada em 31 de agosto de 2016 e 27 de março de 2017;

(iv) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários Cedidos e da CCI que os representa;

(v) a cessão prevista no Contrato de Cessão operou-se plena e integralmente;

(vi) não é de seu conhecimento a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar este Termo de Securitização, nos termos da opinião legal elaborada pelo assessor legal 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 pelo assessor legal da Oferta, com exceção dos processos relacionados no Anexo V;

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

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

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

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

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

(ii) obteve do Cedente declarações prestadas na Cláusula Terceira do Contrato de Cessão, por meio da qual este se responsabilizou pela futura existência, exigibilidade, certeza, conteúdo, exatidão, veracidade, legalidade, legitimidade, validade, ausência de vícios dos Créditos Imobiliários Cedidos;

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

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

(v) com base na diligência realizada pelo assessor legal da Operação, bem como nas declarações prestadas pelo Cedente nas Cláusulas 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 o Imóvel ou os Créditos Imobiliários Cedidos, restando pendente de emissão: (a) certidão de habitabilidade; (b) alvará de licença emitido pelo Corpo de Bombeiros relativo ao galpão 01; (c) certidão de zoneamento, emitida pela prefeitura; e (d) licença ambiental relativa aos Galpões;

(vi) com base na diligência realizada pelo assessor legal da Operação e nas declarações prestadas pelo Cedente nas Cláusulas 3.3 (vi) do Contrato de Cessão, não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Imóvel, que possa vir a afetar os Créditos Imobiliários Cedidos, restando pendente a emissão de certidão de habitabilidade;

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

(viii) 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 dos Devedores, do Cedente e do Patrimônio Separado; e

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

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

Cedidos (e, por conseguinte, da CCI) aos CRI.

13.4.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (a) Data base de emissão do relatório;
- (b) Informações Gerais da Operação:
 - b.1) Securitizadora;
 - b.2) Emissão e Série;
 - b.3) Data de Emissão e Vencimento;
 - b.4) Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Emissão (R\$);
 - b.5) Índice de Atualização Monetária; e
 - b.6) Juros Remuneratórios.
- (c) Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI:
 - c.1) Principal;
 - c.2) Atualização Monetária;
 - c.3) Juros Remuneratórios; e
 - c.4) Valor Total.
- (d) Lastro dos CRI:
 - d.1) Valor atualizado total dos Créditos Imobiliários Cedidos.

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

em alteração ou majoração dos custos vinculados à Operação.

13.6. A Securitizadora se obriga desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583/2016, que venham a ser expressamente solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Securitizadora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização do referido relatório na CVM. O referido organograma do grupo societário da Securitizadora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrantes de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – GARANTIAS

14.1. A Operação conta com as garantias descritas nesta Cláusula Décima Quarta, nos termos previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas e outros Documentos da Operação, inclusive neste Termo de Securitização.

14.2. Alienações Fiduciárias de Cotas. Em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários Cedidos e demais Obrigações Garantidas, a Garantidora outorgou a Alienação Fiduciária das Cotas, na forma do respectivo Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas. A Alienação Fiduciária de Cotas terá vigência até o integral pagamento das Obrigações Garantidas.

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

14.4. 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 e conforme necessário.

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 583/16;
- (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 Contrato 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 para a prevenção de lavagem de dinheiro, de financiamento ao terrorismo e demais aspectos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 e da Lei nº 13.260, de 16 de março de 2016.

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

- (i) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- (ii) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, com relação às obrigações assumidas nesta Operação, a administração temporária do Patrimônio Separado;
- (iii) promover, na forma prevista na Cláusula Décima Sétima do presente Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- (iv) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, e realizar a imediata convocação da Assembleia Geral para deliberar sobre sua substituição;

- (v) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- (vi) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo de Securitização, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- (vii) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestão junto à Securitizadora;
- (viii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como a realização dos Créditos Imobiliários Cedidos, das Garantias e demais créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça e em o fazendo, em conjunto com esta;
- (ix) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após satisfeitos os créditos dos beneficiários e extinto o Regime Fiduciário;
- (x) acompanhar os relatórios emitidos pela Securitizadora;
- (xi) disponibilizar o preço unitário dos CRI, calculados em conjunto com a Securitizadora, aos Titulares dos CRI e aos participantes do mercado, por meio de seu *website*, sendo certo que para os fins da presente alínea, o cálculo disponibilizado não observará o disposto na Cláusula 5.1.1.4;
- (xii) promover nos competentes órgãos, caso a Securitizadora não o faça, o registro do presente Termo de Securitização e respectivos aditamentos, sanando as lacunas e irregularidades porventura neles existentes, sem prejuízo de eventual configuração de descumprimento de obrigação não pecuniária; neste caso, o oficial do registro notificará a administração da Securitizadora para que esta lhe forneça as indicações e documentos necessários;

- (xiii) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titular(es) dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;
- (xiv) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das eventuais propostas de modificações nas condições da Operação;
- (xv) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade para a Operação;
- (xvi) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, quando esta estiver autorizada pelo presente Termo de Securitização, manifestando a sua expressa e justificada concordância;
- (xvii) convocar, quando cabível ao Agente Fiduciário, a Assembleia Geral, publicando os anúncios pertinentes, na forma estipulada por este Termo de Securitização;
- (xviii) comparecer às Assembleias Gerais a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xix) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes do presente Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xx) solicitar, quando julgar necessário, para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas da Fazenda Pública, Cartórios de Protesto, das Varas do Trabalho, das Varas da Justiça Federal e da Procuradoria da Fazenda Pública do Foro da sede dos Devedores e da Securitizadora;
- (xxi) intimar a Garantidora, caso a Securitizadora não faça, a reforçar(em) a garantia dada no âmbito da Operação, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (xxii) elaborar relatório destinado aos Titulares dos CRI, na forma disposta na legislação

aplicável;

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

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

(xxv) outras obrigações previstas na Instrução CVM nº 583/16 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\$ 16.000,00 (dezesesseis mil reais), sendo que a primeira deverá ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à assinatura deste Termo de Securitização, e as demais no mesmo dia dos anos subsequentes, devidas até o resgate total da presente Operação.

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

15.4.3. As parcelas referidas acima serão atualizadas anualmente pelo IPCA/IBGE 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 IPCA/IBGE, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata temporis*.

15.4.5. As despesas com publicações em geral, notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, transporte, alimentação, viagens e estadias, despesas cartorárias, despesas com especialistas, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, desde que relacionadas à prestação de serviços, serão pagas pela Securitizadora, com recursos do Patrimônio Separado, desde que, sempre que possível, tenham sido aprovadas previamente por esta.

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

15.4.7. No caso de inadimplência da Securitizadora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares dos CRI, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas pelos Titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em Lei, ressarcidas com recursos do Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios de terceiros, depósitos, custas e taxas 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 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

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

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

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

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

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

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

substituição ou liquidação total dos CRI.

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

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

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

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

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

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

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

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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

16.8. A Securitizadora comparecerá a todas as Assembleias Gerais.

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

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

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

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

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

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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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

- (i) insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Operação;
- (ii) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (iii) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de

deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

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

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

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

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

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

17.4. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

18.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

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

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

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

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

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

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

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

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

18.4. No caso de destituição da Securitizadora nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

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

(i) *Imposto sobre a Renda Retido na Fonte – IRRF*

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa. A partir de 01 de janeiro de 2005, nos termos do artigo 1º da Lei nº 11.033/04, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas regressivas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% (vinte e dois e meio por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,5% (dezessete e meio por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) dias. Estes prazos de aplicação são contados da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

mercantil ou investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 01 de janeiro de 2005, fica isenta do imposto sobre a renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

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

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

A partir de 01 de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

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

de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014). Nesta hipótese, os rendimentos e ganhos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento). Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ou ainda que oponha sigilo relativo à composição societária de pessoas jurídicas ou à sua titularidade, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

(ii) IOF

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

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, com alíquota máxima de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento), cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários. Entretanto, em caso de resgate, cessão ou repactuação de certificados de recebíveis imobiliários em prazo inferior a 30 (trinta) dias, o IOF/Títulos ou Valores Mobiliários incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação, limitado ao rendimento da operação, em função do prazo, consoante tabela prevista em regulamentação. A alíquota do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários pode ser aumentada para até 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

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

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

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

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

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

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 01 de janeiro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS, pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 01 de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários

aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

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

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

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

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o 25º (vigésimo quinto) dia do mês subsequente ao de recebimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o 20º (vigésimo) dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

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

- (a) do imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos definidos nos termos da alínea "a" do parágrafo 2º do artigo 81 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995,

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

produzidos pelos CRI, quando pagos, creditados, entregues ou remetidos a beneficiário residente ou domiciliado no exterior, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20%(vinte por cento); e

(b) do IOF/Câmbio.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – NOTIFICAÇÕES

21.1. Todas as notificações, avisos ou comunicações exigidas neste Termo de Securitização, ou dele decorrentes, serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização.

Se para a Securitizadora:

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

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

Telefone: (11) 3504-6800

At.: REAG Securities

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

Se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Ferreira de Araújo nº 221, conjunto 93

CEP 05428-000, São Paulo/SP

At.: Flavio Scarpelli e/ou Eugênia Queiroga

Tel.: (11) 3030-7177

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

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.

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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

por escrito e aprovadas: (i) pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo de Securitização; e/ou (ii) pela Securitizadora, conforme permite a Cláusula 16.19 acima.

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

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

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

23.7. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Securitizadora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583/2016, e dos artigos aplicáveis da Lei nº 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA – FORO

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

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

São Paulo/SP, 27 de julho de 2017.

(assinaturas na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

(Página de Assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017)



Nome:

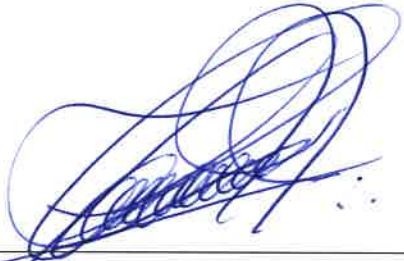
Cargo:

Leonardo Barros B. de Pinho
Diretor

REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Securitizadora

(Página de Assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017)


Nome: _____
Cargo: **Flávio Scarpelli Souza**
CPF: 293.224.508-27


Nome: _____
Cargo: **Ana Eugênia de Jesus Souza Queiroga**
RG: 15461802000-3
009.635.843-24

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Testemunhas:

1. 
Nome: _____
CPF: **Priscila da Rocha Ferreira**
CPF: 327.350.158-82
RG: **41.905.309-8**

2. 
Nome: _____
CPF: **Murillo Lopes Carneiro**
RG: 39.274.715-7
CPF: 433.179.298-63

ANEXO I
FLUXO DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

N.	Datas de Pagamento	PMT (R\$)	Juros (R\$)	Amortização (R\$)	Saldo Devedor	Tx. de Amortização	Incorpora Juros
0	27/07/2017				10.400.728,29		
1	09/08/17	-	30.264,18	-	10.430.992,48	0,0000%	Sim
2	08/09/17	-	70.176,95	-	10.501.169,43	0,0000%	Sim
3	09/10/17	-	73.012,22	-	10.574.181,65	0,0000%	Sim
4	08/11/17	-	71.140,29	-	10.645.321,94	0,0000%	Sim
5	07/12/17	223.251,74	69.223,86	154.027,88	10.491.294,06	1,4469%	Não
6	09/01/18	223.251,74	77.666,98	145.584,76	10.345.709,29	1,3877%	Não
7	07/02/18	223.251,74	67.275,55	155.976,19	10.189.733,10	1,5076%	Não
8	07/03/18	223.251,74	63.969,25	159.282,49	10.030.450,61	1,5632%	Não
9	09/04/18	223.251,74	74.255,36	148.996,39	9.881.454,22	1,4854%	Não
10	09/05/18	223.251,74	66.479,81	156.771,94	9.724.682,29	1,5865%	Não
11	07/06/18	223.251,74	63.237,17	160.014,57	9.564.667,71	1,6454%	Não
12	09/07/18	181.623,97	68.653,81	112.970,16	9.451.697,56	1,1811%	Não
13	08/08/18	223.251,74	63.588,52	159.663,22	9.292.034,33	1,6893%	Não
14	10/09/18	223.251,74	68.788,87	154.462,88	9.137.571,45	1,6623%	Não
15	09/10/18	223.251,74	59.419,33	163.832,41	8.973.739,05	1,7930%	Não
16	07/11/18	223.251,74	58.353,97	164.897,77	8.808.841,28	1,8376%	Não
17	07/12/18	223.251,74	59.263,55	163.988,19	8.644.853,09	1,8616%	Não
18	09/01/19	223.251,74	63.997,79	159.253,95	8.485.599,13	1,8422%	Não
19	07/02/19	223.251,74	55.179,72	168.072,02	8.317.527,11	1,9807%	Não
20	08/03/19	223.251,74	54.086,79	169.164,95	8.148.362,16	2,0338%	Não
21	09/04/19	223.251,74	58.487,77	164.763,97	7.983.598,19	2,0221%	Não
22	08/05/19	223.251,74	51.915,34	171.336,41	7.812.261,79	2,1461%	Não
23	07/06/19	223.251,74	52.558,83	170.692,91	7.641.568,87	2,1849%	Não
24	09/07/19	181.623,97	54.850,08	126.773,89	7.514.794,99	1,6590%	Não
25	07/08/19	223.251,74	48.866,83	174.384,92	7.340.410,07	2,3206%	Não
26	09/09/19	223.251,74	54.341,00	168.910,74	7.171.499,33	2,3011%	Não
27	09/10/19	223.251,74	48.247,95	175.003,79	6.996.495,54	2,4403%	Não
28	07/11/19	223.251,74	45.496,45	177.755,29	6.818.740,25	2,5406%	Não
29	09/12/19	223.251,74	48.943,94	174.307,81	6.644.432,45	2,5563%	Não
30	08/01/20	223.251,74	44.701,98	178.549,76	6.465.882,69	2,6872%	Não

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

31	07/02/20	223.251,74	43.500,75	179.751,00	6.286.131,69	2,7800%	Não
32	09/03/20	223.251,74	43.706,03	179.545,71	6.106.585,98	2,8562%	Não
33	08/04/20	223.251,74	41.083,49	182.168,25	5.924.417,73	2,9831%	Não
34	07/05/20	223.251,74	38.525,00	184.726,74	5.739.690,99	3,1181%	Não
35	09/06/20	223.251,74	42.490,89	180.760,85	5.558.930,14	3,1493%	Não
36	08/07/20	181.623,97	36.148,33	145.475,64	5.413.454,50	2,6170%	Não
37	07/08/20	223.251,74	36.420,29	186.831,45	5.226.623,05	3,4512%	Não
38	10/09/20	223.251,74	39.869,62	183.382,12	5.043.240,92	3,5086%	Não
39	07/10/20	223.251,74	30.526,38	192.725,36	4.850.515,56	3,8215%	Não
40	09/11/20	223.251,74	35.908,33	187.343,41	4.663.172,15	3,8623%	Não
41	09/12/20	223.251,74	31.372,59	191.879,15	4.471.293,00	4,1148%	Não
42	07/01/21	223.251,74	29.075,70	194.176,05	4.277.116,95	4,3427%	Não
43	09/02/21	223.251,74	31.663,47	191.588,27	4.085.528,68	4,4794%	Não
44	09/03/21	223.251,74	25.648,19	197.603,55	3.887.925,13	4,8367%	Não
45	07/04/21	223.251,74	25.282,20	197.969,54	3.689.955,59	5,0919%	Não
46	07/05/21	223.251,74	24.825,04	198.426,70	3.491.528,89	5,3775%	Não
47	09/06/21	223.251,74	25.847,76	197.403,98	3.294.124,91	5,6538%	Não
48	07/07/21	181.623,97	20.679,90	160.944,06	3.133.180,85	4,8858%	Não
49	09/08/21	223.251,74	23.194,92	200.056,83	2.933.124,02	6,3851%	Não
50	09/09/21	223.251,74	20.393,34	202.858,40	2.730.265,62	6,9161%	Não
51	07/10/21	223.251,74	17.140,10	206.111,64	2.524.153,98	7,5491%	Não
52	09/11/21	223.251,74	18.686,29	204.565,45	2.319.588,53	8,1043%	Não
53	08/12/21	223.251,74	15.083,70	208.168,04	2.111.420,49	8,9744%	Não
54	07/01/22	223.251,74	14.205,08	209.046,66	1.902.373,83	9,9008%	Não
55	09/02/22	223.251,74	14.083,26	209.168,48	1.693.205,35	10,9951%	Não
56	09/03/22	223.251,74	10.629,63	212.622,11	1.480.583,23	12,5574%	Não
57	07/04/22	223.251,74	9.627,86	213.623,88	1.266.959,35	14,4284%	Não
58	09/05/22	223.251,74	9.094,05	214.157,69	1.052.801,67	16,9033%	Não
59	08/06/22	223.251,74	7.082,97	216.168,77	836.632,89	20,5327%	Não
60	07/07/22	181.623,97	5.440,41	176.183,55	660.449,34	21,0586%	Não
61	09/08/22	223.251,74	4.889,30	218.362,44	442.086,90	33,0627%	Não
62	08/09/22	223.251,74	2.974,24	220.277,50	221.809,40	49,8267%	Não
63	07/10/22	223.251,74	1.442,37	221.809,40	-	100,0000%	Não

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

ANEXO II

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., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, Conjunto 93, CEP 05.428-000, Pinheiros, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário, sem Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças ("Instrumento Particular de Emissão de CCI"), por meio do qual foram emitidas 04 (quatro) cédulas de crédito imobiliário ("CCI"), lastreadas nos seguintes contratos de locação: (i) Contrato Particular de Locação de Imóvel Não Residencial, celebrado em 06 de novembro de 2014 entre a PRW e a Frigelar, com vigência até 15 de novembro de 2019, conforme aditado; (ii) Contrato Particular de Locação de Imóvel Não Residencial, celebrado em 27 de junho de 2017 entre a PRW e a Frigelar, com vigência até 30 de junho de 2022, conforme aditado; (iii) Contrato de Locação para Fins Não Residenciais, celebrado em 01 de setembro de 2011 entre a PRW e a Fedex, com vigência até 30 de junho de 2022, conforme aditado; e (iv) Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial e Outras Avenças, celebrado em 27 de julho de 2017 entre o FII e a UAI Refrigerantes ("Contratos de Locação") **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que mantém sob custódia o Instrumento Particular de Emissão de CCI e que as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série, da 1ª Emissão ("CRI" e "Operação", respectivamente) da **REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ sob o nº 20.451.953/0001-83, 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 ("Securitizadora"), servindo como lastro dos referidos CRI, nos termos e por meio da celebração do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Operação, firmado entre a Securitizadora e a Instituição Custodiante, na qualidade de Agente Fiduciário, em 27 de junho de 2017 ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme Cláusula Décima Segunda do Termo de Securitização, o regime fiduciário pela Securitizadora, conforme a Lei nº 9.514/97. O referido regime fiduciário se encontra registrado nesta Instituição Custodiante, que **DECLARA**, ainda, que o Instrumento Particular de Emissão de CCI encontra-se custodiado nesta Instituição Custodiante,

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04, e o Termo de Securitização registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

São Paulo/SP, [--] de [--] de 2017.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

ANEXO III (A)
DECLARAÇÕES

ORLA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 92.904.564/0001-77, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Rua da Assembleia, nº 10, Sala 2.601, Centro, CEP 20011-901, nesse ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Coordenador Líder”), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série, da 1ª Emissão (“Oferta”), em que a **REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ sob o nº 20.451.953/0001-83, 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 (“Securitizadora”) atua na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da Oferta e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, Conjunto 93, CEP 05.428-000, Pinheiros (“Agente Fiduciário”), atua como agente fiduciário, nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e da Instrução CVM nº 476/09, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Securitizadora e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários objeto da Oferta.

São Paulo/SP, [--] de [--] de 2017.

ORLA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.



ANEXO III (B)
DECLARAÇÕES

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A., sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ sob o nº 20.451.953/0001-83, 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, nesse ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Securitizadora"), na qualidade de emissora dos certificados de recebíveis imobiliários da 4ª Série, da 1ª Emissão ("Operação"), que será objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, em que a **ORLA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 92.904.564/0001-77, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Rua da Assembleia, nº 10, Sala 2.601, Centro, CEP 20011-901 ("Coordenador Líder"), atua como intermediário líder e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, Conjunto 93, CEP 05.428-000, Pinheiros ("Agente Fiduciário"), atua como agente fiduciário, nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e da Instrução CVM nº 476/09, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da presente Operação.

São Paulo/SP, [--] de [--] de 2017.

REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.



ANEXO III (C)
DECLARAÇÕES

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Ferreira de Araújo, nº 221, Conjunto 93, CEP 05.428-000, Pinheiros (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série, da 1ª Emissão da **REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.**, sociedade anônima de capital aberto, inscrita no CNPJ sob o nº 20.451.953/0001-83, 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 (“Securitizadora” e “Operação”, respectivamente), em que a **ORLA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 92.904.564/0001-77, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Rua da Assembleia, nº 10, Sala 2.601, Centro, CEP 20011-901 (“Coordenador Líder”), nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e da Instrução CVM nº 476/09, **DECLARA**, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Securitizadora e o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Securitizadora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da presente Operação.

São Paulo, [--] de [--] de 2017.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

ANEXO IV
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 53.105 do 1º Ofício da 2ª Zona do Registro de Imóveis do Município da Serra	
Descrição	Área E, com 40.000,00 m², situada em Jacaraípe, Distrito de Carapina, no Município da Serra, Espírito Santo, confrontando-se pela frente com a Rodovia Vitória-Jacaraípe, medindo 120,00m, pelos fundos com a Área E-11, medindo 120,00m e pelo lado direito com as Áreas N, O, P, Q, R, E-13, E-14, e E-15, medindo 333,34m, pelo lado esquerdo com a Área E-12, medindo 333,34m.
Título Aquisitivo	Escritura Pública de Alteração Contratual de Sociedade Limitada da Empresa P.R.W Comercial Ltda., datada de 06 de novembro de 2007, lavrada perante o Cartório do 3º Ofício de Notas de Vila Velha/ES, no livro 238, às fls. 014/018.
Gravame	Instrumento de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras avenças, celebrado em 30 de agosto de 2016, conforme aditado em 24 de fevereiro de 2017 e 25 de abril de 2017, como garantia compartilhada das Cédulas de Crédito Bancário nº 05275975-01 e 05275975-02, emitidas pela Indústria de Bebidas Mestre Álvaro Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 05.275.975/0001-46, em favor da Money Plus Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e à Empresa de Pequeno Porte Ltda., com vencimento em 03 de junho de 2017, no valor total de R\$5.350.000,00, conforme descritas nos registros nº 22 e 23, e endossadas para YEM Fundo de Investimento Multimercado – Crédito Privado.

ANEXO V
LISTA DE PROCESSOS

A PRW, na Promessa de Compra e Venda, declarou e garantiu que os processos abaixo listados representam as únicas e exclusivas ações judiciais movidas por terceiros em face da PRW. Os processos listados abaixo não foram analisados em maiores detalhes no âmbito de auditoria jurídica, não tendo sido possível obter informações a respeito. Desta forma, não foi possível avaliar as eventuais contingências e riscos envolvidos nos seguintes processos:

1ª Instância do Tribunal Regional do Trabalho da 17ª Região

Vara do Trabalho de Linhares/ES

Processo nº 0109400-79.2005.5.17.0161

Vara do Trabalho de Cachoeiro de Itapemirim/ES

Processo nº 0001381-83.2016.5.17.0131

Vara do Trabalho de Vitória/ES

Processo nº 0000604-37.2015.5.17.0001

Processo nº 0001944-73.2016.5.17.0003

Processo nº 0001150-77.2015.5.17.0006

Processo nº 0001867-52.2016.5.17.0007

Processo nº 0001025-57.2016.5.17.0012

Processo nº 0000785-65.2016.5.17.0013

Processo nº 0001485-72.2015.5.17.0014

Processo nº 0001489-75.2016.5.17.0014

Processo nº 0000638-36.2016.5.17.0014

1ª Instância do Tribunal de Justiça do Espírito Santo (Juízo da Serra)

Ação Civil Pública nº 0019861-34.1997.8.08.0048 (Vara da Fazenda Municipal)

1ª Instância da Justiça Federal da Seção Judiciária do Espírito Santo

0000052-30.2014.4.02.5006 (3ª Vara Federal de Execução Fiscal)

0000055-19.2013.4.02.5006 (4ª Vara Federal de Execução Fiscal)

0000201-66.1999.4.02.5001 (4ª Vara Federal de Execução Fiscal)

0000344-24.2014.4.02.5003 (1ª Vara Federal São Mateus)

0000420-19.2012.4.02.5003 (1ª Vara Federal de São Mateus)

0000425-32.2012.4.02.5006 (2ª Vara Federal de Execução Fiscal)

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de julho de 2017.

0000435-38.2005.4.02.5001 (1ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0000722-05.2013.4.02.5006 (3ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0000860-06.2012.4.02.5006 (4ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0000920-76.2012.4.02.5006 (4ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0000954-17.2013.4.02.5006 (4ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0001211-76.2012.4.02.5006 (1ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0001556-42.2012.4.02.5006 (4ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0001681-10.2012.4.02.5006 (4ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0002846-83.2007.4.02.5001 (1ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0002884-61.2008.4.02.5001 (2ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0004168-90.1997.4.02.5001 (2ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0005171-80.1997.4.02.5001 (1ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0005293-73.2009.4.02.5001 (2ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0005327-58.2003.4.02.5001 (3ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0005816-85.2009.4.02.5001 (1ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0005851-31.1998.4.02.5001 (2ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0006659-36.1998.4.02.5001 (1ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0006687-04.1998.4.02.5001 (1ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0007040-05.2002.4.02.5001 (4ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0007129-18.2008.4.02.5001 (1ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0008019-93.2004.4.02.5001 (4ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0008512-80.1998.4.02.5001 (2ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0008685-07.1998.4.02.5001 (4ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0008976-65.2002.4.02.5001 (4ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0009017-61.2004.4.02.5001 (1ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0010337-49.2004.4.02.5001 (2ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0010424-15.1998.4.02.5001 (3ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0011508-65.2009.4.02.5001 (3ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0011574-65.1997.4.02.5001 (4ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0012190-88.2007.4.02.5001 (1ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0012540-18.2003.4.02.5001 (2ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0012644-20.1997.4.02.5001 (3ª Vara Federal de Execução Fiscal)
0016348-31.2003.4.02.5001 (1ª Vara Federal de Execução Fiscal)

ANEXO VI
DESCRIÇÃO DAS CCI

EMISSION				
Brazil Properties Invest Fundo de Investimento Imobiliário – FII				
INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE				
Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.				
CCI	#1	#2	#3	#4
Devedor	Fedex Brasil Logística e Transporte Ltda.	Frigelar Comércio e Indústria Ltda.	Frigelar Comércio e Indústria Ltda.	Indústria de Bebidas Mestre Álvaro Ltda.
Valor Nominal de Emissão:	R\$ 5.641.640,94	R\$ 2.558.447,68	R\$ 2.202.450,36	R\$ 14.279.608,98
Quantidade:	1 (uma)	1 (uma)	1 (uma)	1 (uma)
Fração:	100% (cem por cento)	46,45%	100%	81,93%
Atualização Monetária:	Anual, pelo IGPM/FGV.	Anual, pelo IGPM/FGV.	Anual, pelo IGPM/FGV.	Anual, pelo IGPM/FGV.
Encargos Moratórios:	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do aluguel em atraso, atualizado monetariamente.	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel em atraso, atualizado monetariamente.	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do aluguel em atraso, atualizado monetariamente.	Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do aluguel em atraso, atualizado monetariamente.
Data de Constituição dos Créditos Imobiliários:	1º de setembro de 2011.	06 de novembro de 2004.	27 de junho de 2017.	27 de julho de 2017.
Prazo:	1.166 dias.	1.770 dias.	1.770 dias.	1.896 dias.
Data de Emissão:	27 de julho de 2017.	27 de julho de 2017.	27 de julho de 2017.	27 de julho de 2017.
Data de Vencimento Final:	05 de outubro de 2020.	30 de junho de 2022.	30 de junho de 2022.	05 de outubro de 2022.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 4ª 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 27 de junho de 2017.