

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 5ª 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 5ª 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 Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, 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 representados pela CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª 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:

“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada;
“ <u>Alienação Fiduciária de Ações</u> ”	A garantia de alienação fiduciária constituída sobre determinadas ações da SPE Campinas em favor da

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

	Securitizadora, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas;
“ <u>Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”:	A garantia de alienação fiduciária constituída sobre o Imóvel Araraquara, 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>B3</u> ”:	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, 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 09.346.601/0001-25, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901;
“ <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>CCI</u> ”:	A Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida pelo Instrumento Particular de Emissão de CCI, nos termos da Lei nº 10.931/04, representativa de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários;
“ <u>CETIP21</u> ”:	CETIP21 – Títulos e Valores Mobiliários, administrado e operacionalizado pela B3;
“ <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 05174-9, agência 0454, destinada a receber todos os valores relacionados aos CRI, inclusive a arrecadação do pagamento dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI;

“ <u>Contrato de Cessão</u> ”:	O Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários, Transferência de Debêntures e Outras Avenças celebrado entre a Securitizadora e a Iso Empreendimentos Imobiliários Ltda., por meio do qual os Créditos Imobiliários e as Debêntures foram transferidas à Emissora;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima, instituição financeira, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-120, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, que será responsável pela distribuição dos CRI objeto da presente Operação, nos termos do Contrato de Distribuição;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Todos e quaisquer recursos devidos à Securitizadora pela Devedora em decorrência das Debêntures, incluindo o Valor Nominal Unitário e a Remuneração das Debêntures (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures), bem como quaisquer encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorárias e demais valores contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>CRI</u> ”:	Os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª 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 ou a Devedora possuem em tesouraria, ou que sejam de propriedade de seus controladores, ou de qualquer de suas controladas ou coligadas, bem como dos respectivos diretores ou conselheiros e respectivos cônjuges, ou, ainda, detidos por qualquer Titular dos CRI que esteja em comprovada posição de conflito de interesse em função de atividade societária diretamente relacionada com a Securitizadora ou com a Devedora, 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>Debêntures</u> ”:	As debêntures emitidas pela Devedora em 15 de dezembro de 2017, nos termos da Escritura Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Fidejussória, para Distribuição Privada;
“ <u>Data de Atualização</u> ”:	O dia 15 de cada mês;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	A data de emissão dos CRI objeto da presente Operação, correspondente, para todos os efeitos legais, ao dia 15 de dezembro de 2017;

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

“ <u>Datas de Amortização Programada</u> ”:	As datas de pagamento da Amortização Programada, conforme Tabela de Amortização constante no Anexo V da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”:	É a data prevista na Cláusula 4.1 deste Termo de Securitização;
“ <u>Devedora</u> ”:	ISO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES S.A. , sociedade anônima, com sede na cidade de Barueri, estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro, nº 500, conjunto 1810 – Bloco B, Alphaville, CEP 06454-000, inscrita perante o CNPJ sob o nº 69.126.357/0001-17;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	É qualquer dia, exceto pelos sábados, domingos ou feriados declarados nacionais;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”:	Os seguintes documentos, quando referidos em conjunto: (i) a Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) o Contrato de Cessão; (iii) o Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, Com Garantia Fidejussória, Sob a Forma Escritural e Outras Avenças (“ <u>Instrumento Particular de Emissão de CCI</u> ”); (iv) o Instrumento Público de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças (“ <u>Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel</u> ”); (v) o Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações Sob Condição Suspensiva e Outras Avenças; (vi) o presente Termo de Securitização; (vii) Contrato de Coordenação e Distribuição Pública Primária com Esforços Restritos de Distribuição, de Certificados de Recebíveis Imobiliários, Sob o Regime de Melhores Esforços, da 5ª Série da 1ª Emissão da Fiduciária (“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”); e (viii) os Boletins de Subscrição dos CRI, bem como os respectivos aditamentos e outros instrumentos que integrem a Operação e que venham a ser celebrados;
“ <u>Empreendimentos Imobiliários</u> ”:	Os empreendimentos imobiliários descritos no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures, os quais serão desenvolvidos pela Devedora com os recursos decorrentes do desembolso dos CRI;
“ <u>Empresa de Avaliação</u> ”:	ENGEBANC REAL ESTATE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. , inscrita no CNPJ sob o nº 22.711.366/0002-92;
“ <u>Escritura de Emissão de Debêntures</u> ”:	A Escritura Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Fidejussória, para Distribuição Privada, celebrada em 15 de dezembro de 2017 pela Devedora, tendo por objeto a emissão das Debêntures;
“ <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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

	ensejar a liquidação antecipada dos CRI, e, consequentemente, o vencimento antecipado das Debêntures;
“Fiadores”:	Os Srs. Gustavo Passaglia Rocha e Julio Cesar de Oliveira, quando mencionados em conjunto;
“Fiança”:	A garantia fidejussória outorgada pelos Fiadores em benefício dos Debenturistas, nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
“Garantias”:	A Fiança, o Fundo de Liquidez, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Alienação Fiduciária de Ações, quando mencionadas em conjunto;
“Imóvel Araraquara”:	O imóvel objeto da matrícula nº 109.645, do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara/SP, que será objeto da Alienação Fiduciária de Imóvel, conforme descrito no Anexo IV;
“Índice”:	O IPCA/IBGE;
“Instituição Custodiante”:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada;
“Instrução CVM nº 400/03”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“Instrução CVM nº 476/09”:	Instrução CVM nº 476, de 16 janeiro de 2009, conforme alterada;
“Instrução CVM nº 539/13”:	Instrução CVM nº 539, de 13 novembro de 2013, conforme alterada;
“Instrução CVM nº 583/16”:	Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, conforme alterada;
“IOF/Câmbio”:	Imposto sobre Operações Financeiras de Câmbio;
“INPC/IBGE”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“Investidor(es)”:	Em conjunto ou individualmente, o(s) investidor(es) que vier(em) a subscrever ou adquirir os CRI;
“Investidores Profissionais”:	Os investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º - A da Instrução CVM nº 539;
“Investidores Qualificados”:	Os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º - B da Instrução CVM nº 539;
“IPC/FIPE”:	Índice de Preços ao Consumidor, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas;

“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Investimentos Permitidos</u> ”:	Investimento em (i) fundos de renda fixa de baixo risco, com liquidez diária, administrados e geridos por instituições financeiras de primeira linha, tais como (a) Banco Bradesco S.A., (b) Itaú, (c) Banco Santander (Brasil) S.A. ou (d) Banco do Brasil S.A.; (ii) Certificados de Depósito Bancário emitidos por qualquer uma 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 B3;
“ <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 assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora relativas às Debêntures e demais obrigações nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;
“ <u>Oferta</u> ” ou “ <u>Operação</u> ”:	A emissão dos CRI pela Securitizadora, com lastro nos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, oriundos das Debêntures, os quais serão objeto de oferta pública, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	Patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pela CCI representativa dos Créditos Imobiliários oriundos das Debêntures; por todo e qualquer bem e direito que integre a Conta Centralizadora; 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>	06 (seis) meses contados a partir do comunicado de início da Oferta junto à CVM, na forma dos artigos 7-A e 8º da ICVM 476/09 ou conforme determinação da Securitizadora, o que ocorrer primeiro;
<u>“Preço de Subscrição”:</u>	O preço a ser pago pela Securitizadora à Devedora, com os recursos advindos da integralização dos CRI, em razão da subscrição das Debêntures, conforme determinado na Cláusula 4.2.2.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;
<u>“Razão de Garantia”:</u>	Percentual a ser observado de, no mínimo, 200% (duzentos por cento), conforme fórmula descrita na Cláusula 1.2 da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel e na Cláusula 1.5 do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações;
<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 representados pela CCI; as Garantias e a Conta Centralizadora os quais passam a se sujeitar às seguintes condições: (i) constituem patrimônio separado, que não se confunde com o da Securitizadora; (ii) manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete o resgate de todos os CRI; (iii) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais; (iv) estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora, ressalvado o disposto na MP nº 2.158-35/01, conforme descrito na Cláusula Onze do presente Termo de Securitização; (v) não são passíveis de constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e (vi) só responderão pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;
<u>“Resgate Antecipado Facultativo”:</u>	É a faculdade de a Devedora realizar o resgate antecipado das Debêntures, com o consequente resgate antecipado dos CRI;
<u>“Securitizadora”:</u>	A REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A. , acima qualificada;
<u>“SPE Campinas”:</u>	BAX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. , sociedade por ações, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1572, conjunto 502, parte, Jardim Paulistano, CEP 01452-908, inscrita perante o CNPJ sob o nº 23.791.690/0001-40;
<u>“Termo de Securitização”:</u>	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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; e
<u>“Valor Nominal Unitário”:</u>	O valor nominal unitário dos CRI na Data de Emissão, conforme Cláusula Quarta deste Termo de Securitização.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

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

CLÁUSULA SEGUNDA – VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI da 5ª 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 E DA CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

3.1. Valor dos Créditos Imobiliários. Na Data de Emissão, os Créditos Imobiliários, representados pela CCI e decorrentes das Debêntures, ora vinculados aos CRI, possuem valor nominal de R\$ 31.678.813,26 (trinta e um milhões, seiscentos e setenta e oito mil, oitocentos e treze reais e vinte e seis centavos).

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

3.2.1. O Instrumento Particular de Emissão de CCI encontra-se custodiado junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04, nos termos da declaração de custódia constante no Anexo II, e devidamente registrada junto à B3 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. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora pagará, diretamente à Devedora a título de integralização das Debêntures, o Preço de Subscrição, correspondente ao montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), observado o disposto na Cláusula 3.3.1 abaixo.

3.3.1. A primeira liberação do Preço de Subscrição, no montante de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais) ("Primeira Liberação de Recursos"), ficará suspensa e sujeita ao cumprimento cumulativo pela Devedora, conforme o caso, das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

- (i) cumprimento da Condição Suspensiva, conforme previsto na Cláusula 2.5.1.2 da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (ii) 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 e eventuais aprovações societárias necessárias para tanto, inclusive apresentação pela Devedora, ao assessor legal responsável pela emissão da *legal opinion* da Operação 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;
- (iii) recebimento pela Securitizadora da *legal opinion* 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;
- (iv) as declarações prestadas nos Documentos da Operação permaneçam válidas e corretas e não tenham sido modificadas até a data do pagamento da Primeira Liberação de Recursos, devendo a Devedora encontrar-se adimplente com todas as suas obrigações decorrentes dos Documentos da Operação; e

- (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.

3.3.2.1. O pagamento da Primeira Liberação de Recursos será realizado pela Securitizadora, na mesma data em que as Condições Precedentes da Primeira Liberação de Recursos tiverem sido integralmente cumpridas, sendo certo que ("Data de Pagamento da Primeira Liberação de Recursos"):

(i) R\$ 2.495.438,06 (dois milhões, quatrocentos e noventa e cinco mil, quatrocentos e trinta e oito reais e seis centavos) serão destinados, diretamente pela Securitizadora, ao pagamento das despesas decorrentes da Emissão, conforme indicados no Anexo II da Escritura de Emissão de Debêntures;

(ii) R\$ 6.500.000,00 (seis milhões e quinhentos mil reais), serão destinados diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, à SPE Campinas, em razão de aumento de capital social da SPE Campinas a ser aprovado, tão logo o Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças, seja formalizado entre a Emissora, qualidade de compradora, e o Sr. Elias Younes e a Sra. Maria Teresa Zeenni Younes, na qualidade de vendedores, tendo por objeto ações correspondentes a 50% (cinquenta por cento) do capital social da SPE Campinas. Desta forma, o montante aqui previsto deverá ser transferido para a conta corrente nº 13616-4, de titularidade da SPE Campinas, mantida junto ao Itaú Unibanco S.A., na agência nº 4857;

(iii) R\$ 4.004.561,94 (quatro milhões, quatro mil, quinhentos e sessenta e um reais e noventa e quatro centavos) serão destinados diretamente pela Securitizadora, por conta e ordem da Emissora, à BRLAND 23 Empreendimentos Imobiliários SPE S.A., sociedade anônima de capital fechado, inscrita no CNPJ sob o nº 23.651.143/0001-69 (“SPE Araraquara”), na qualidade de sociedade controlada da Emissora, para viabilizar a quitação do preço de aquisição do Imóvel Araraquara (conforme abaixo definido), nos termos da Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, tendo por objeto o Imóvel Araraquara, lavrada em 26 de dezembro de 2016, no Livro nº 1.188, fls. 193 a 204 do pelo 3º Tabelião de Notas de Sorocaba/SP, conforme rerratificação realizada em 28 de dezembro de 2016, no Livro nº 1.189, fls. 17 a 29 (“Preço de Aquisição do Imóvel Araraquara”). Desta forma, o montante aqui previsto deverá ser transferido para a conta corrente nº 13.004634-9, de titularidade da SPE Araraquara, mantida junto ao Banco Santander S.A., na agência nº 0134.

3.3.3. Após o pagamento da Primeira Liberação de Recursos e a regular constituição do Fundo de Liquidez (conforme abaixo definido), será realizado o pagamento do saldo remanescente, correspondente a R\$ 17.000.000,00 (dezesete milhões de reais) (“Segunda Liberação de Recursos”), desde que seja verificado o cumprimento cumulativo das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes da Segunda Liberação de Recursos”):

- (i) entrega à Securitizadora de 01 (uma) via autenticada da Escritura de Emissão de Debêntures devidamente registrada perante a JUCESP e junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo;
- (ii) entrega à Securitizadora de 01 (uma) via autenticada do Livro de Registro de Debêntures Nominativas da Devedora devidamente atualizado, com a correspondente formalização da subscrição e cessão das Debêntures;
- (iii) recebimento pela Securitizadora do relatório de auditoria elaborado pelo assessor legal contratado para tanto, em termos satisfatórios para o Debenturista;
- (iv) entrega à Securitizadora de 01 (uma) via da certidão de matrícula do Imóvel Araraquara devidamente atualizada, refletindo o efetivo registro da Alienação Fiduciária de Imóvel;
- (v) entrega à Securitizadora de 01 (uma) via autenticada do Livro de Registro de Ações Nominativas da SPE Campinas devidamente atualizado, com a correspondente formalização da Alienação Fiduciária de Ações; e

(vi) entrega à Securitizadora de 01 (uma) via original do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações devidamente registrado junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo.

3.3.3.1. Os recursos decorrentes da Segunda Liberação de Recursos estarão integralmente à disposição da Emissora quando do cumprimento das Condições Precedentes da Segunda Liberação de Recursos, observado que:

- (i) R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), serão retidos na Conta Centralizadora para composição do Fundo de Liquidez, nos termos da Cláusula 4.1.8.2 da Escritura de Emissão de Debêntures; e
- (ii) R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), serão liberados pela Securitizadora na medida em que a Emissora efetivar o investimento nos Empreendimentos Imobiliários ou nos Novos Empreendimentos Imobiliários, conforme o caso. Para tanto, as Partes concordam, desde já que, os recursos depositados na Conta Centralizadora serão liberados para a Emissora em até 10 (dez) dias contados do envio de solicitação expressa, encaminhada por escrito pela Emissora, à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, indicando o volume de recursos a ser liberado e para qual Empreendimento Imobiliário ou Novo Empreendimento Imobiliário, serão destinados os recursos

3.3.4. Os recursos referentes ao Preço de Subscrição, enquanto não liberados à Devedora deverão ser investidos pela Securitizadora nos Investimentos Permitidos.

3.3.5. 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 a Devedora venha a sofrer.

3.3.6. Após o pagamento integral do Preço de Subscrição, nada mais será devido de uma Parte à outra com relação ao pagamento do Preço de Subscrição, 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.

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

3.4. Os Créditos Imobiliários têm seu valor ajustado nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures 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. As demais características dos Créditos Imobiliários e da 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.

3.7. Relatório de Rating. Anualmente, até o fim do mês de dezembro de cada ano, a Devedora deverá providenciar às suas expensas, a renovação do relatório de classificação de risco ("Relatório de Rating"), a ser realizada por agência internacional de avaliação de risco a ser oportunamente escolhida a exclusivo critério dos Titulares dos CRI, podendo o prazo aqui previsto ser prorrogado, excepcionalmente por um único prazo de 30 (trinta) dias, desde que a Devedora comprove estar envidando seus melhores esforços para que a renovação do Relatório de Rating será apresentada.

CLÁUSULA QUARTA – CARACTERÍSTICAS DOS CRI

4.1. Com lastro nos Créditos Imobiliários representados pela CCI, a Securitizadora emite, neste ato, os CRI que integram a 5ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, com as características descritas a seguir:

Atualização Monetária:	Mensal, pela variação acumulada do IPCA/IBGE, calculados conforme previsto na Cláusula Quinta abaixo;
Data de Emissão:	15 de dezembro de 2017;
Data de Vencimento Final:	26 de dezembro de 2023;
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);

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

Forma:	Nominativa e escritural, sendo que a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3. Adicionalmente serão admitidos extratos expedidos pelo Escriturador com base nas informações prestadas pela B3, quando os CRI estiverem custodiados eletronicamente na B3;
Garantias:	Fiança, Fundo de Liquidez, Alienação Fiduciária de Imóvel e Alienação Fiduciária de Ações;
Juros Remuneratórios:	8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano na base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias;
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:	30.000 (trinta mil);
Regime Fiduciário:	Sim, instituído pela Securitizadora, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;
Série:	5ª (Quinta);
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 B3, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3;
Taxas de Amortização:	Variáveis, conforme a tabela de amortização dos CRI contida no Anexo I deste Termo de Securitização;
Valor Global da Emissão:	R\$ 31.415.590,34 (trinta e um milhões, quatrocentos e quinze mil, quinhentos e noventa reais e trinta e quatro centavos), na Data de Emissão;
Valor Nominal Unitário:	R\$ 1.047,18634467 (mil e quarenta e sete reais e dezoito milhões, seiscentos e trinta e quatro mil, quatrocentos e sessenta e sete décimos de milésimos de centavos), na Data de Emissão;
Amortização dos CRI:	60 (sessenta) parcelas, sendo o primeiro pagamento em 23 de janeiro de 2019;
Prazo de Carência:	Os CRI contarão com carência de 12 (doze) meses, contados da Data de Emissão.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

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 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, 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 mensalmente, sempre na Data de Atualização, pela variação do IPCA/IBGE, calculada de forma *pro rata temporis* por Dias Úteis, sendo o produto da Atualização Monetária incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou Saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI (“Valor Nominal Unitário Atualizado”), conforme fórmula a seguir:

$$VNa = VNe \times C,$$

Sendo:

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

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

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

$$C = \prod_{k=1}^n \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}, \text{ onde:}$$

onde:

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

- n = Número total de números-índices considerados na atualização monetária, sendo n um número inteiro;
- NI_k = Valor do número-índice do IPCA do mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria data de aniversário do ativo. Após a data de aniversário, valor do número-índice do mês de atualização;
- NI_{k-1} = Valor do número índice do IPCA do mês anterior ao mês “k”;
- dup = Número de Dias Úteis entre a Data de Emissão ou última data de aniversário dos CRI, e a data de cálculo, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do índice de preço, sendo “dup” um número inteiro; e
- dut = Número de Dias Úteis contidos entre a data de aniversário imediatamente anterior e a próxima data de aniversário dos CRI, sendo “dut” um número inteiro.

Sendo que:

- (i) A aplicação do IPCA incidirá no menor período permitido pela legislação em vigor, sem necessidade de ajuste ao Termo de Securitização ou qualquer outra formalidade.
- (ii) O IPCA deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo;
- (iii) Considera-se data de aniversário o dia 15 (quinze) de cada mês;
- (iv) Considera-se como mês de atualização, o período mensal compreendido entre duas datas de aniversários consecutivas do ativo em questão, ou próximo Dia Útil;
- (v) Os fatores resultantes da expressão: $\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \frac{dup}{dut}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;
- (vi) O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos. Os resultados intermediários são calculados com 16 (dezesesseis) casas decimais, sem arredondamento; e
- (vii) Os valores dos finais de semana ou feriados serão iguais ao valor do Dia Útil subsequente, apropriando o *pro rata* do último Dia Útil anterior.

5.1.1.1. Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que só serão consideradas e computadas, para todos os fins de cálculo da Atualização Monetária, as variações positivas

do IPCA, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI.

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. Na hipótese do IPCA não ter sido divulgado até a data da respectiva atualização, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, o último índice divulgado. Na hipótese de extinção ou inaplicabilidade por disposição legal ou determinação judicial do IPCA, a Securitizadora deverá convocar Assembleia Geral, para definir, de comum acordo com os Titulares dos CRI, observada a regulamentação aplicável, o novo parâmetro a ser aplicado, o qual deverá refletir parâmetros utilizados em operações similares existentes à época ("Taxa Substitutiva"). A Assembleia Geral será realizada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da extinção ou inaplicabilidade por imposição legal do IPCA, o que ocorrer primeiro. Até a deliberação desse parâmetro será utilizada, para o cálculo do valor de quaisquer obrigações pecuniárias previstas nesse Termo de Securitização, a mesma taxa diária produzida pelo último IPCA divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações entre a Securitizadora e os Titulares dos CRI quando da deliberação do novo parâmetro de remuneração para os CRI.

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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

arredondamento;

$$FatorJuros = \left[\left(1 + \frac{taxa}{100} \right)^{\frac{21}{252}} \right]^{\frac{dup}{dut}} \text{ onde}$$

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

Taxa = 8,5000 (oito inteiros e cinco décimos)

dup = Acima definido; e

dut = Acima definido.

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 aniversário, ou próximo Dia Útil, ou incorporação dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na próxima data de aniversário, ou próximo Dia Útil, 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 23 de janeiro de 2019 e o último na Data de Vencimento do CRI.

5.1.3. Pagamento de Amortização. Os CRI serão amortizados, a partir de 23 de janeiro de 2019, 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, conforme deliberado em Assembleia Geral.

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

5.1.8. Em caso de alteração da tabela de amortização, a Securitizadora deverá disponibilizar à B3 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 o vencimento antecipado das Debêntures, e o consequente vencimento antecipado dos CRI, mediante o envio de notificação com comprovante de recebimento à Devedora, e independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial (“Eventos de Avaliação dos CRI”):

- (i) caso a Devedora não comprove à Securitizadora, naquilo que lhe cabe, o atendimento das Condições Precedentes em até 60 (sessenta) Dias Úteis contados da data da Primeira Liberação dos Recursos, de acordo com os termos, prazos e condições previstos na Cláusula 3.3.1 acima;
- (ii) (a) liquidação, dissolução ou extinção da Devedora ou de quaisquer sociedades controladas da Devedora; (b) decretação de falência da Devedora ou de quaisquer sociedades controladas da

Devedora; (c) pedido de autofalência formulado pela Devedora ou por quaisquer sociedades controladas da Devedora; (d) pedido de falência da Devedora ou de quaisquer sociedades controladas da Devedora, formulado por terceiros, não elidido no prazo legal; ou (e) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Devedora ou de quaisquer sociedades controladas da Devedora, independentemente do deferimento do respectivo pedido;

(iii) declaração de insolvência de qualquer dos Fiadores, nos termos do artigo 955 do Código Civil;

(iv) transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações;

(v) inadimplemento, pela Devedora e/ou de quaisquer dos Fiadores, de qualquer obrigação pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da correspondente data de vencimento ou do Dia Útil subsequente, caso a data de vencimento não seja Dia Útil;

(vi) alteração ou modificação do objeto social da Devedora, exceto quando a referida alteração não resultar em mudança da atividade principal atualmente praticada pela Devedora e/ou do ramo de negócios atualmente explorado pela Devedora, conforme indicado na Cláusula 3.6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;

(vii) invalidade, nulidade ou inexecutabilidade da Escritura de Emissão de Debêntures;

(viii) inadimplemento, pela Devedora, por quaisquer sociedades controladas da Devedora e/ou por quaisquer dos Fiadores, no pagamento de dívidas ou em obrigações pecuniárias cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas, não sanado no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados da data do respectivo inadimplemento, ou, ainda, do prazo eventualmente negociado com o credor da dívida, desde que devidamente comprovado pela Devedora a Securitizadora;

(ix) declaração de vencimento antecipado de qualquer dívida da Devedora, de quaisquer sociedades controladas pela Emissora e/ou de quaisquer dos Fiadores, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas;

(x) protesto legítimo de títulos contra (ainda que na condição de garantidora) a Devedora, quaisquer sociedades controladas pela Devedora e/ou quaisquer dos Fiadores, cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas, exceto se, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados do respectivo protesto, tiver sido validamente comprovado à Securitizadora que (a) o protesto foi cancelado; (b) foi apresentada defesa e prestadas garantias em juízo; ou (c) foi validamente comprovado pela Devedora, pela respectiva sociedade controlada da Devedora e/ou pelos Fiadores, conforme o caso, perante o juízo competente que o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiros;

(xi) cisão, fusão, incorporação ou incorporação de ações envolvendo a Devedora, exceto se a operação tiver sido previamente aprovada no âmbito da Assembleia Geral;

(xii) alteração e/ou transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Devedora, nos termos do artigo 116 da Lei das Sociedades por Ações, exceto na hipótese dos documentos relacionados à respectiva operação determinarem expressamente que os novos controladores ficarão responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações previstas na Escritura de Emissão de Debêntures;

(xiii) redução do capital social da Devedora que não seja realizada para absorção de prejuízos acumulados;

(xiv) pagamento de dividendos ou qualquer outra participação no lucro prevista no estatuto social da Devedora que não tenham sido declarados até a data de celebração da Escritura de Emissão de Debêntures, ressalvado o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações, caso a Devedora esteja em mora com relação ao pagamento de qualquer obrigação pecuniária relativa às Debêntures;

(xv) inadimplemento, pela Devedora e/ou por quaisquer dos Fiadores, de qualquer obrigação não pecuniária prevista nos Documentos da Operação, não sanado no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contado do recebimento de aviso por escrito acerca do descumprimento que lhe for enviado diretamente pela Securitizadora;

(xvi) não utilização, pela Devedora, dos recursos líquidos obtidos com a integralização das Debêntures estritamente nos termos na Cláusula 3.5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;

(xvii) inadimplemento, pela Devedora, por quaisquer sociedades controladas pela Devedora, e/ou pelos Fiadores, de qualquer decisão judicial e/ou arbitral não sujeita a recurso, envolvendo valor, individual ou agregado, superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), ou seu equivalente em outras moedas, contra a Devedora e/ou os Fiadores;

(xviii) transferência, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer obrigação relacionada às Debêntures, exceto se previamente autorizado no âmbito de Assembleia Geral;

(xix) ato de qualquer autoridade governamental com o objetivo de sequestrar, expropriar, nacionalizar, desapropriar ou de qualquer modo adquirir, compulsoriamente, totalidade ou parte substancial dos ativos da Devedora e/ou dos Fiadores;

(xx) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Devedora e/ou pelos Fiadores na Escritura de Emissão de Debêntures é falsa, inconsistente ou incorreta em qualquer aspecto relevante, salvo se sanado no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis contados do recebimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de notificação encaminhada pela Securitizadora neste sentido;

(xxi) realização, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer ato em desacordo com a Escritura de Emissão de Debêntures e/ou demais Documentos da Operação, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento, pela Devedora e/ou pelos Fiadores, de qualquer de suas obrigações previstas em tais documentos, salvo se sanado no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis;

(xxii) caso sejam verificados quaisquer dos eventos de vencimento antecipado previstos nos demais Documentos da Operação;

(xxiii) caso a Fiança, por qualquer motivo, venha a deixar de ser válida ou deixe de ser oponível em relação a qualquer dos Fiadores, ou, ainda, caso a Devedora, qualquer dos Fiadores ou quaisquer terceiros tentem praticar ou interpor, ou pratiquem ou interponham, quaisquer atos ou medidas, judiciais ou extrajudiciais, que objetivem anular, questionar, revisar, cancelar, repudiar, suspender ou invalidar a Fiança e/ou quaisquer obrigações de qualquer dos Fiadores nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme o caso; e

(xxiv) não observância dos seguintes limites e índices financeiros por 02 (duas) verificações consecutivas, a serem calculados semestralmente pela Devedora, com base em suas informações financeiras consolidadas referentes aos semestres encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de

cada exercício fiscal, a partir do ano fiscal findo em 31 de dezembro de 2017 (inclusive): (a) a divisão da Dívida Líquida pelo EBITDA dos Últimos 12 (doze) meses não poderá ser superior a 3,5 vezes; e (b) a divisão entre o EBITDA dos Últimos 12 (doze) meses e a Despesa Financeira Líquida dos Últimos 12 (doze) meses não poderá ser inferior a 2,0 vezes (“Índices Financeiros”). Para os fins do disposto neste item:

“Dívida Líquida” significa Dívida constante nas rubricas de “Empréstimos e Financiamentos”, bruta dos custos da transação, deduzida dos valores constantes nas rubricas “Caixa e Equivalente de Caixa” e “Caixa Restrito” das notas explicativas das demonstrações financeiras da Devedora;

“Dívida” significa, com base nas demonstrações financeiras da Devedora, o somatório de todas as dívidas financeiras da Devedora junto a pessoas jurídicas, incluindo empréstimos e financiamentos com terceiros e emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não em ações, no mercado de capitais local e/ou internacional, bem como securitização de direitos creditórios/recebíveis da Emissora e o diferencial por operações com derivativos;

“Despesa Financeira Líquida dos Últimos 12 Meses”: o somatório das Despesas Financeiras Líquida trimestrais consolidadas dos 4 (quatro) trimestres imediatamente anteriores;

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

“EBITDA” significa, com base nas demonstrações financeiras da Devedora relativas aos 4 (quatro) trimestres do ano civil imediatamente anteriores, o Lucro Líquido, (a) acrescido, desde que deduzido no cálculo de tal Lucro Líquido, sem duplicidade, da soma de (i) despesa de impostos sobre o Lucro Líquido; (ii) Despesa Ajustada e Consolidada de Juros Brutos; (iii) despesa de amortização e depreciação; e (b) decrescido, desde que incluído no cálculo de tal Lucro Líquido, sem duplicidade, receitas financeiras;

“Lucro Líquido” significa, com base nas demonstrações financeiras da Devedora relativas aos 4

(quatro) trimestres do ano civil imediatamente anteriores, o lucro líquido (ou prejuízo), excluídos o efeito acumulado de modificações aos princípios contábeis;

“Despesa Ajustada e de Juros Brutos” significa, com base nas demonstrações financeiras da Devedora relativas aos 4 (quatro) trimestres imediatamente anteriores, o total de juros incidentes no montante da dívida a pagar em tal período, incluindo comissões, descontos, honorários e despesas derivadas de letras de crédito e aceite de financiamentos à medida que tais financiamentos constituam Dívida;

“Caixa e Equivalentes de Caixa” incluem saldos de caixa, depósitos bancários à vista e as aplicações financeiras com liquidez imediata, com vencimento em até 3 (três) meses e sem perda significativa de valor. São classificadas como ativos financeiros a valor justo por meio do resultado e estão registradas pelo valor original acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento das demonstrações financeiras, apurados pelo critério pró-rata, que equivalem aos seus valores de mercado; e

“Caixa Restrito” incluem aplicações financeiras vinculadas que tenham restrição de resgate, não sendo caracterizados como de liquidez imediata pela Devedora, sendo as aplicações financeiras mensuradas ao valor justo por meio de resultado.

(xxv) Caso a Devedora deixe de realizar a renovação anual do Relatório de Rating, nos termos e prazos previstos na Cláusula 3.7 acima ou, ainda, caso a nota atribuída aos CRI pela agência de classificação de risco no Relatório de Rating seja igual ou inferior à “BBB-”.

6.1.1. A Devedora e/ou os Fiadores, conforme o caso, se obrigam a comunicar à Securitizadora a ocorrência de qualquer dos eventos listados na Cláusula 6.1 acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis da data em que tomar conhecimento da sua ocorrência à Securitizadora para que esta tome as devidas providências, nos prazos previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

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, para deliberar sobre a declaração de vencimento antecipado dos CRI e, conseqüentemente, pela declaração de vencimento antecipado das Debêntures, 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 declaração de vencimento antecipado das Debêntures, os CRI continuarão a vigorar, observadas as ressalvas e novas condições aprovadas em Assembleia Geral. Caso contrário, a Securitizadora declarará o vencimento antecipado das Debêntures e a Devedora deverá efetuar o pagamento, de forma definitiva, irrevogável e irrevogável, do Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures, acrescido da remuneração devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a data de emissão das Debêntures ou a data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, sem prejuízo dos encargos moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, 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, a Devedora ficará obrigada a pagar à Securitizadora, de forma definitiva, irrevogável e irrevogável, o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures, acrescido da remuneração devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a data de emissão das Debêntures ou a data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, sem prejuízo dos encargos moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão, sob pena de execução das Garantias.

6.2.3. Em caso de deliberação acerca do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, do vencimento antecipado dos CRI, a Devedora obriga-se a efetuar o pagamento referido nas Cláusulas 6.2.1 ou 6.2.2 acima, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de notificação de vencimento antecipado a ser enviada pela Securitizadora.

6.2.4. Caso a Devedora 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 a Devedora deixe de efetuar o pagamento previsto na Cláusula 6.2.3 acima, observado o quanto previsto na Cláusula 6.2.4 acima, a Devedora sujeitar-se-á ao pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), adicionada de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, tudo calculado sobre o saldo devedor dos CRI, enquanto perdurar a mora na efetivação do pagamento.

6.2.5. Os recursos recebidos pela Securitizadora a título de vencimento antecipado, nos termos desta Cláusula 6.2, serão utilizados para liquidar antecipadamente a totalidade dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA – RESGATE ANTECIPADO E AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DOS CRI

7.1. Resgate Antecipado Facultativo. Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir da data de emissão das Debêntures, promover o resgate antecipado, total ou parcial, das Debêntures, por iniciativa e no exclusivo critério da Devedora, independentemente da vontade da Securitizadora ("Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures"), observados os termos e condições previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.

7.1.1. Na hipótese de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, a Devedora deverá realizar o pagamento do valor nominal unitário atualizado ou saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures, conforme o caso, acrescido da remuneração calculada *pro rata temporis* até a data do resgate antecipado facultativo, acrescido de prêmio correspondente a 2% (dois por cento) a ser calculado sobre o valor nominal unitário atualizado ou saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures ("Prêmio de Resgate Antecipado Facultativo").

7.1.2. Mediante o Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures, total ou parcialmente, por parte da Devedora, os CRI serão resgatados antecipadamente, total ou parcialmente, conforme o caso. Todos os recursos decorrentes do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures deverão ser integralmente utilizados pela Securitizadora para o correspondente resgate antecipado facultativo dos CRI ("Resgate Antecipado Facultativo"), e deverá ser noticiado aos Titulares dos CRI, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis, sendo certo que a Securitizadora deverá promover o Resgate Antecipado Facultativo dos CRI, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do valor do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures

7.2. Resgate Antecipado Obrigatório Total. Caso, a qualquer tempo, as Debêntures tenham seu

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

vencimento antecipado declarado na forma da Cláusula Sexta da Escritura de Emissão de Debêntures, a Securitizadora deverá promover o resgate antecipado obrigatório total dos CRI, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do saldo do valor nominal unitário atualizado das Debêntures, conforme definido na Escritura de Emissão das Debêntures, acrescido da remuneração devida até a data do efetivo pagamento, calculada *pro rata temporis* desde a data de emissão das Debêntures ou a data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, sem prejuízo dos encargos moratórios, se houver, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos pela Devedora nos termos da Escritura de Emissão das Debêntures. 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 10 (dez) Dias Úteis. No caso de Resgate Antecipado Obrigatório Total, a Securitizadora informará à B3 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, com exceção dos Encargos Moratórios decorrentes do atraso no pagamento deste.

7.4. Amortização Extraordinária Facultativa. Conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a qualquer tempo, a partir data de emissão das Debêntures, amortizar parcialmente as Debêntures, devendo realizar o pagamento de determinado percentual do valor nominal unitário atualizado ou saldo do valor nominal unitário atualizado, conforme o caso, acrescido da remuneração calculada *pro rata temporis* até a data da amortização extraordinária facultativa, acrescido de prêmio correspondente a 2% (dois por cento) a ser calculado sobre o valor da amortização extraordinária facultativa ("Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa" e "Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures", respectivamente).

7.4.1. Mediante a Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures, por parte da Devedora, os CRI serão amortizados antecipadamente pela Securitizadora. Todos os recursos decorrentes do Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures deverão ser integralmente utilizados pela Securitizadora para a correspondente amortização extraordinária dos CRI ("Amortização Extraordinária Facultativa"), e deverá ser noticiada aos Titulares dos CRI, com cópia para o Agente Fiduciário, com antecedência mínima de 10 (dez) Dias Úteis, sendo certo que a Securitizadora deverá promover a Amortização Extraordinária Facultativa dos CRI, no prazo de até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento do valor da Amortização Extraordinária Facultativa das Debêntures.

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 B3, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3, 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.

8.4. 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 B3 em nome dos Titulares dos CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. 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 B3, quando os CRI estiverem custodiados na B3.

CLÁUSULA NONA – ORDEM DE PAGAMENTOS

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

9.2. Local de Pagamento. Os pagamentos dos CRI serão efetuados por meio de Transferência Eletrônica Disponível – TED ou qualquer outra forma de transferência eletrônica de recursos autorizada pelo Banco Central do Brasil, para a Conta Centralizadora, valendo os comprovantes como recibo de pagamento.

9.3. 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; e

- (d) Pagamento da Multa e Juros Moratórios, conforme Cláusula 9.1 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, à Devedora, 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 Imóvel por meio dos competentes registros

A Oferta dos CRI é realizada enquanto ainda está pendente a constituição plena da Alienação Fiduciária de Imóvel, mediante registro do Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel perante o 1º Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara/SP, nos termos do referido contrato e da legislação aplicável.

A não obtenção dos referidos registros conforme descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóvel, é um Evento de Avaliação dos CRI. A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Avaliação dos CRI, importará na realização de Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado dos CRI. 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 Alienação Fiduciária de Ações por meio dos competentes registros

A Oferta dos CRI é realizada enquanto ainda está pendente a constituição plena da Alienação Fiduciária de Ações, mediante registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações tenha no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo/SP, nos termos do referido contrato e da legislação aplicável, bem como a implementação da condição suspensiva, que ocorrerá quando a Devedora efetivamente adquirir a participação societária na SPE Campinas.

A não obtenção dos referidos registros conforme descritos nos Contratos de Alienação Fiduciária de Ações, representa um descumprimento de uma obrigação não pecuniária, que, nos termos do item (xv) da Cláusula 6.1, é um Evento de Avaliação dos CRI. A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Avaliação dos CRI, importará na realização de Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar sobre o vencimento antecipado dos CRI. 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 cumprimento da totalidade das Condições Precedentes

O não cumprimento da totalidade das Condições Precedentes importará em um Evento de Avaliação do CRI. A ocorrência de quaisquer dos Eventos de Avaliação dos CRI, importará na realização de Assembleia de Titulares dos CRI para deliberar o vencimento antecipado dos CRI. 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 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 uma CCI integral, representativa dos Créditos Imobiliários, que, por sua vez, serão pagos com os recursos pagos pela Devedora à Securitizadora na Conta Centralizadora, oriundos das Debêntures.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do pagamento tempestivo e completo por parte da Devedora. A ocorrência

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 Vórtex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 15 de dezembro de 2017.

de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora 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. 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, bem como para a excussão das Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Securitizadora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores, permanecendo a Devedora obrigada a realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários.

Risco de Resgate Antecipado Obrigatório Total em Razão do vencimento antecipado das Debêntures

Nos termos da Cláusula Sexta da Escritura de Emissão de Debêntures, no caso de vencimento antecipado das Debêntures, a Devedora deverá pagar o valor previsto na Cláusula 6.1 da Escritura de Emissão de Debêntures.

Com isso, os recursos decorrentes do pagamento acima mencionado 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 ter frustrada sua expectativa de prazo, remuneração e montante final de rendimentos auferidos, pois deixarão de receber a rentabilidade que os CRI proporcionariam caso não tivessem sido pré-pagos.

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

Risco de Resgate Antecipado Facultativo e Amortização Extraordinária das Debêntures

Nos termos da Cláusula Quinta da Escritura de Emissão de Debêntures, a Devedora poderá, a seu exclusivo

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

critério, promover o resgate antecipado facultativo ou a amortização extraordinária facultativa das Debêntures, devendo pagar o valor previsto nas Cláusulas 5.2.3 e 5.3.3, respectivamente, da Escritura de Emissão de Debêntures.

Com isso, os recursos decorrentes dos pagamentos acima mencionados serão utilizados pela Securitizadora para promover o Resgate Antecipado ou a Amortização Extraordinária dos CRI, conforme o caso. Em tal hipótese, os Investidores receberão antecipadamente a amortização total ou parcial do seu investimento, podendo ter frustrada sua expectativa de prazo, remuneração e montante final de rendimentos auferidos, pois deixarão de receber a rentabilidade que os CRI proporcionariam caso não tivessem sido pré-pagos.

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

Riscos relativos à suficiência das Garantias

A impontualidade ou o inadimplemento relativo aos Créditos Imobiliários 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) a Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel seja devidamente registrado no 1º Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara/SP; (ii) o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações tenha sido devidamente registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo/SP; e (iii) a Razão de Garantia tenha sido atingida.

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 da Devedora, 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.

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, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos Titulares dos CRI.

Riscos Financeiros

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

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico

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

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

Não existe possibilidade de previsão, com significativo grau de certeza, das medidas ou políticas que o Governo poderá adotar no futuro. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Devedora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças nas políticas públicas e por fatores como: (a) a variação nas taxas de câmbio; (b) controle de câmbio; (c) índices de inflação; (d) flutuações nas taxas de juros; (e) falta de liquidez nos mercados financeiro e decapitais brasileiros; (f) racionamento de energia elétrica; (g) instabilidade de preços; (h) mudanças na política fiscal e no regime tributário; e (i) medidas de cunho político, social e econômico que possam afetar o país.

Adicionalmente, a Presidência da República tem poder considerável para determinar as políticas governamentais e atos relativos à economia brasileira e, consequentemente, 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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

econômica do Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro. Sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades e os resultados operacionais da Devedora, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

A capacidade da Devedora de honrar suas obrigações pecuniárias

Não foi realizada qualquer análise ou investigação independente sobre a capacidade da Devedora de honrar com as suas obrigações pecuniárias. Ademais, a existência de outras obrigações financeiras assumidas pela Devedora poderá comprometer a capacidade desta de cumprir com o fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários e, por consequência, poderá causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI.

Quórum de Deliberação

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

Baixa Liquidez no Mercado Secundário

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

Risco da existência de Credores Privilegiados

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

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

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Securitizadora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Securitizadora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, 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 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 suspensão ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

Risco de Estrutura

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

Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros

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

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Devedora

O Governo Federal pode implementar alterações no regime fiscal, que afetem os participantes do setor de securitização e a Devedora. 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 da Devedora, que poderão, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Devedora será capaz 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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 Vórtex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 15 de dezembro de 2017.

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

Ausência de Due Diligence

Até o momento da assinatura dos Documentos da Operação, não foi conduzida auditoria jurídica relacionada aos aspectos legais da Devedora, dos Créditos Imobiliários, do Imóvel Araraquara, ou da SPE Campinas, cujas ações serão dadas em garantia. Será realizada auditoria jurídica posteriormente a assinatura dos Documentos da Operação, e o recebimento, pela Securitizadora, do referido relatório, em termos satisfatórios, é uma Condição Precedente para a Segunda Liberação de Recursos. Neste sentido, os Documentos da Operação poderão ser complementados posteriormente para refletir eventuais apontamentos encontrados na auditoria jurídica.

Desta forma, tendo em vista a ausência de auditoria jurídica, não é possível garantir a ausência de questões relevantes da natureza jurídica de possam afetar a Devedora, o Imóvel Araraquara ou os Créditos Imobiliários, que impeçam a realização da Operação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – REGIME FIDUCIÁRIO E PATRIMÔNIO SEPARADO

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

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

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

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

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

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

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.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

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

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

12.8.1. Os recursos mantidos a qualquer tempo na Conta Centralizadora, que integram o Patrimônio Separado, inclusive aqueles decorrentes da integralização dos CRI, antes do cumprimento das Condições Precedentes, serão aplicados em Investimentos Permitidos, enquanto os recursos recebidos na Conta Centralizadora depois do cumprimento das Condições Precedentes poderão ser aplicados em Investimentos Permitidos, pela Securitizadora, visando a uma rentabilidade adequada, os quais poderão ser resgatados parcialmente ou de uma única vez, exclusivamente para liquidação dos CRI e para o pagamento das despesas da Operação (sendo certo que o pagamento das despesas da Operação somente poderão ocorrer após o cumprimento das Condições Precedentes).

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

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

13.1. A Securitizadora neste ato declara que:

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

(ii) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização e dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto, conforme se observa do seu Estatuto Social consolidado em 07 de novembro de 2016 e da Ata de Reunião do Conselho de Administração da Securitizadora realizada em 18 de janeiro de 2016, que deliberou a respeito do volume máximo da 1ª emissão de certificados de recebíveis imobiliário pela Securitizadora, de maneira genérica para todas as séries de sua 1ª emissão, uma vez que a emissão de CRI é a atividade fim da Securitizadora;

(iii) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor, conforme Reunião do Conselho de Administração realizada em 31 de agosto de 2016, 27 de março de 2017 e 29 de setembro de 2017;

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

(v) 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;

(vi) 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 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;

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

(viii) 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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

escrito.

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

- (i) com base nas declarações prestadas pela Devedora nos Documentos da Operação, verificou a existência, exigibilidade, certeza, conteúdo, exatidão, veracidade, legalidade, legitimidade, validade, ausência de vícios e correta formalização dos Créditos Imobiliários 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) com base nas declarações prestadas pela Devedora nos Documentos da Operação, verificou que os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Securitizadora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Securitizadora de celebrar o presente Termo de Securitização;
- (iii) com base nas declarações prestadas pela Devedora na Cláusula Nona da Escritura de Emissão de Debêntures, não tem conhecimento da existência de processos administrativos, arbitrais ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Devedora, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários, a CCI, ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (iv) no seu melhor conhecimento, 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;
- (v) a Securitizadora não oferece direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Securitizadora quanto às obrigações da Devedora e do Patrimônio Separado; e
- (vi) 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 da Devedora, em sua sede, bem como

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

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 (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.

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.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

2

45

3

h

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 05 (cinco) Dias Úteis 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 Securitizadora obriga-se, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 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 na Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel, no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e outros Documentos da Operação, inclusive neste Termo de Securitização.

(i) Fiança. Em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários e demais Obrigações Garantidas, os Fiadores outorgaram a Fiança, na forma da Escritura de Emissão de Debêntures, a qual vigorará até o integral pagamento das Obrigações Garantidas.

(ii) Fundo de Liquidez. Em complemento, será constituído, nos termos da Cláusula 4.1.8.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, fundo de liquidez no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) com recursos decorrentes da integralização dos CRI, os quais serão mantidos na Conta

Centralizadora até o integral pagamento das Obrigações Garantidas.

(iii) Alienações Fiduciárias de Imóvel. Em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários e demais Obrigações Garantidas, a Devedora outorgou a Alienação Fiduciária do Imóvel, na forma da Escritura de Alienação Fiduciária de Imóvel. A Alienação Fiduciária de Imóvel terá vigência até o integral pagamento das Obrigações Garantidas.

(iv) Alienações Fiduciárias de Ações. Em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários e demais Obrigações Garantidas, a Devedora outorgou a Alienação Fiduciária de Ações, na forma da Escritura de Alienação Fiduciária de Ações. A Alienação Fiduciária de Ações terá vigência até o integral pagamento das Obrigações Garantidas.

14.2. 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.

14.3. 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, 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*;
- (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 da Devedora e da Securitizadora;

(xxi) intimar a Devedora, 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.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

15.4.1. Parcelas trimestrais de R\$ 4.000,00 (quatro 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.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

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.

15.10. O Agente Fiduciário declara que atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo V deste Termo de Securitização.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

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

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

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

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

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

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

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

16.8. A Securitizadora comparecerá a todas as Assembleias Gerais.

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

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

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

16.12. Para efeito de cálculo de quaisquer dos *quóruns* de instalação ou de deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Securitizadora ou a Devedora 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 ou com a Devedora. Os votos em branco também deverão ser excluídos da base de cálculo do *quórum* de deliberação da Assembleia Geral.

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

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

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

16.16. Somente após deliberação dos Titulares dos CRI, a Securitizadora deverá exercer seu direito e

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

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 e/ou do Cartório de Registro de Imóveis, neste último caso desde que não afetem negativamente os Titulares dos CRI; (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 Amortização Programada; (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.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

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

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

18.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- (i) as despesas com a manutenção e gestão dos CRI e da CCI, cobrança, realização, administração, registro, custódia, e liquidação dos Créditos Imobiliários 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 B3, 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 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 da CCI e dos CRI na B3, 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 e/ou Garantias; e

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

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

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

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

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

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

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

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

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

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

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

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 01 de janeiro de 2005, fica isenta do imposto sobre a renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

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 B3, 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.

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

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

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

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA – REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – NOTIFICAÇÕES

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

Se para a Securitizadora:

REAG SECURITIES - SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Endereço: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 17º andar, conjunto 1701, Jardim Paulistano

CEP 01452-000, São Paulo/SP

Telefone: (11) 3504-6800

At.: REAG Securities

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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 Vórtex Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., em 15 de dezembro de 2017.

Se para o Agente Fiduciário:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, Conjunto 202, Jardim Paulistano

CEP 01452-000, São Paulo/SP

At.: Flavio Scarpelli e/ou Eugênia Queiroga

Tel.: (11) 3030-7177

E-mail: agentefiduciario@vortexbr.com

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – ADITAMENTO AO PRESENTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

23.1. Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou aos Titulares dos CRI em razão de qualquer inadimplemento das obrigações da Securitizadora, prejudicará tais direitos, faculdades ou remédios, ou será interpretado como uma renúncia aos mesmos ou concordância com tal inadimplemento, nem constituirá novação ou modificação de quaisquer outras obrigações assumidas pela Securitizadora ou precedente no tocante a qualquer outro inadimplemento ou atraso.

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

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

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

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

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

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

23.7. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Securitizadora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Securitizadora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 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, 15 de dezembro 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 5ª 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 15 de dezembro de 2017

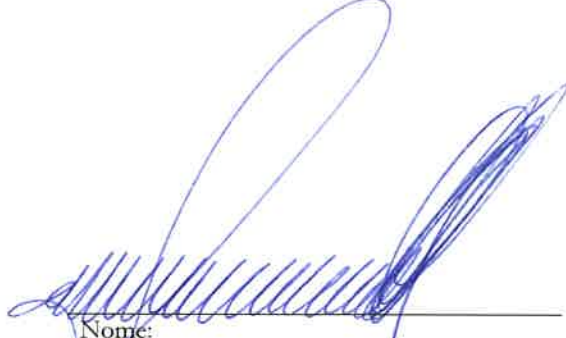
Nome: **Fabiana Franco F. Mansur**
Cargo: **Diretora**

REAG SECURITIES – SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S.A.

Securitizadora

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

Página de Assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017

 Nome: <u>Marina de Oliveira e Pañella</u> CPF: 290.319.598-63	 Nome: <u>Ana Eugênia de Jesus Souza Quelroga</u> Cargo: <u>RG 15461802000-3</u> <u>009.635.843-24</u>
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. <i>Agente Fiduciário</i>	

Testemunhas:

1. 
Nome: **Priscila da Rocha Ferreira**
CPF: **CPF:327.350.158-82**
RG: 11.905.309-8

2. 
Nome: **Murillo Lopes Carneiro**
CPF: **RG: 39.274.715-7**
RG: **CPF: 433.179.298-62**

ANEXO I
FLUXO DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Mês	Data Pagamento Debêntures	Data Pagamento CRI	Juros	Amortização	Taxa de Amortização	Saldo Devedor	Incorpora Juros
1	15/01/2018	23/01/2018	-	-	0,0000%	31.894.910,08	Sim
2	15/02/2018	23/02/2018	-	-	0,0000%	32.112.480,99	Sim
3	15/03/2018	23/03/2018	-	-	0,0000%	32.331.536,07	Sim
4	16/04/2018	24/04/2018	-	-	0,0000%	32.552.085,43	Sim
5	15/05/2018	23/05/2018	-	-	0,0000%	32.774.139,26	Sim
6	15/06/2018	25/06/2018	-	-	0,0000%	32.997.707,84	Sim
7	16/07/2018	24/07/2018	-	-	0,0000%	33.222.801,48	Sim
8	15/08/2018	23/08/2018	-	-	0,0000%	33.449.430,60	Sim
9	17/09/2018	25/09/2018	-	-	0,0000%	33.677.605,67	Sim
10	15/10/2018	23/10/2018	-	-	0,0000%	33.907.337,23	Sim
11	16/11/2018	26/11/2018	-	-	0,0000%	34.138.635,91	Sim
12	17/12/2018	26/12/2018	-	-	0,0000%	34.371.512,39	Sim
13	15/01/2019	23/01/2019	234.465,04	465.525,52	1,3544%	33.905.986,87	Não
14	15/02/2019	25/02/2019	231.289,46	468.701,10	1,3824%	33.437.285,77	Não
15	15/03/2019	25/03/2019	228.092,22	471.898,34	1,4113%	32.965.387,42	Não
16	15/04/2019	24/04/2019	224.873,17	475.117,39	1,4413%	32.490.270,03	Não
17	15/05/2019	23/05/2019	221.632,16	478.358,40	1,4723%	32.011.911,62	Não
18	17/06/2019	26/06/2019	218.369,04	481.621,52	1,5045%	31.530.290,10	Não
19	15/07/2019	23/07/2019	215.083,66	484.906,90	1,5379%	31.045.383,20	Não
20	15/08/2019	23/08/2019	211.775,88	488.214,69	1,5726%	30.557.168,51	Não
21	16/09/2019	24/09/2019	208.445,52	491.545,04	1,6086%	30.065.623,46	Não
22	15/10/2019	23/10/2019	205.092,45	494.898,12	1,6461%	29.570.725,35	Não
23	18/11/2019	26/11/2019	201.716,51	498.274,06	1,6850%	29.072.451,29	Não
24	16/12/2019	24/12/2019	198.317,53	501.673,03	1,7256%	28.570.778,26	Não
25	15/01/2020	23/01/2020	194.895,37	505.095,19	1,7679%	28.065.683,07	Não
26	17/02/2020	27/02/2020	191.449,87	508.540,70	1,8120%	27.557.142,37	Não
27	16/03/2020	24/03/2020	187.980,86	512.009,70	1,8580%	27.045.132,67	Não
28	15/04/2020	24/04/2020	184.488,19	515.502,37	1,9061%	26.529.630,30	Não
29	15/05/2020	25/05/2020	180.971,70	519.018,87	1,9564%	26.010.611,43	Não
30	15/06/2020	23/06/2020	177.431,21	522.559,35	2,0090%	25.488.052,07	Não
31	15/07/2020	23/07/2020	173.866,58	526.123,99	2,0642%	24.961.928,09	Não
32	17/08/2020	25/08/2020	170.277,63	529.712,94	2,1221%	24.432.215,15	Não
33	15/09/2020	23/09/2020	166.664,19	533.326,37	2,1829%	23.898.888,78	Não
34	15/10/2020	23/10/2020	163.026,11	536.964,45	2,2468%	23.361.924,32	Não
35	16/11/2020	24/11/2020	159.363,21	540.627,35	2,3141%	22.821.296,97	Não
36	15/12/2020	23/12/2020	155.675,33	544.315,24	2,3851%	22.276.981,73	Não
37	15/01/2021	25/01/2021	151.962,28	548.028,28	2,4601%	21.728.953,44	Não

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

38	17/02/2021	25/02/2021	148.223,91	551.766,65	2,5393%	21.177.186,79	Não
39	15/03/2021	23/03/2021	144.460,04	555.530,53	2,6232%	20.621.656,26	Não
40	15/04/2021	26/04/2021	140.670,49	559.320,07	2,7123%	20.062.336,19	Não
41	17/05/2021	25/05/2021	136.855,09	563.135,47	2,8069%	19.499.200,71	Não
42	15/06/2021	23/06/2021	133.013,67	566.976,90	2,9077%	18.932.223,82	Não
43	15/07/2021	23/07/2021	129.146,04	570.844,53	3,0152%	18.361.379,29	Não
44	16/08/2021	24/08/2021	125.252,03	574.738,54	3,1301%	17.786.640,75	Não
45	15/09/2021	23/09/2021	121.331,45	578.659,11	3,2533%	17.207.981,64	Não
46	15/10/2021	25/10/2021	117.384,13	582.606,43	3,3857%	16.625.375,20	Não
47	16/11/2021	24/11/2021	113.409,89	586.580,68	3,5282%	16.038.794,52	Não
48	15/12/2021	23/12/2021	109.408,53	590.582,04	3,6822%	15.448.212,49	Não
49	17/01/2022	25/01/2022	105.379,88	594.610,69	3,8491%	14.853.601,80	Não
50	15/02/2022	23/02/2022	101.323,75	598.666,82	4,0304%	14.254.934,98	Não
51	15/03/2022	23/03/2022	97.239,94	602.750,62	4,2284%	13.652.184,36	Não
52	18/04/2022	27/04/2022	93.128,29	606.862,28	4,4452%	13.045.322,08	Não
53	16/05/2022	24/05/2022	88.988,58	611.001,99	4,6837%	12.434.320,09	Não
54	15/06/2022	24/06/2022	84.820,63	615.169,93	4,9474%	11.819.150,16	Não
55	15/07/2022	25/07/2022	80.624,25	619.366,31	5,2404%	11.199.783,85	Não
56	15/08/2022	23/08/2022	76.399,25	623.591,31	5,5679%	10.576.192,53	Não
57	15/09/2022	23/09/2022	72.145,43	627.845,14	5,9364%	9.948.347,39	Não
58	17/10/2022	25/10/2022	67.862,59	632.127,98	6,3541%	9.316.219,41	Não
59	16/11/2022	24/11/2022	63.550,53	636.440,04	6,8315%	8.679.779,37	Não
60	15/12/2022	23/12/2022	59.209,06	640.781,51	7,3825%	8.038.997,87	Não
61	16/01/2023	24/01/2023	54.837,97	645.152,60	8,0253%	7.393.845,27	Não
62	15/02/2023	27/02/2023	50.437,07	649.553,50	8,7851%	6.744.291,77	Não
63	15/03/2023	23/03/2023	46.006,14	653.984,42	9,6969%	6.090.307,35	Não
64	17/04/2023	26/04/2023	41.544,99	658.445,57	10,8114%	5.431.861,77	Não
65	15/05/2023	23/05/2023	37.053,41	662.937,16	12,2046%	4.768.924,61	Não
66	15/06/2023	23/06/2023	32.531,19	667.459,38	13,9960%	4.101.465,24	Não
67	17/07/2023	25/07/2023	27.978,12	672.012,45	16,3847%	3.429.452,79	Não
68	15/08/2023	23/08/2023	23.393,99	676.596,58	19,7290%	2.752.856,21	Não
69	15/09/2023	25/09/2023	18.778,59	681.211,98	24,7456%	2.071.644,24	Não
70	16/10/2023	24/10/2023	14.131,71	685.858,86	33,1070%	1.385.785,38	Não
71	16/11/2023	24/11/2023	9.453,13	690.537,44	49,8300%	695.247,94	Não
72	15/12/2023	26/12/2023	4.742,63	695.247,94	100,0000%	0,00	Não

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, 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, com Garantia Real, sob a Forma Escritural e Outras Avenças ("Instrumento Particular de Emissão de CCI"), por meio do qual foi emitida 01 (uma) cédula de crédito imobiliário ("CCI"), lastreadas Escritura Particular da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Distribuição Privada, celebrada em 15 de dezembro de 2017 pela Iso Construções e Incorporações S.A. ("Escritura de Emissão de Debêntures") **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, que mantém sob custódia o Instrumento Particular de Emissão de CCI e que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro 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, 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 5ª 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 15 de dezembro de 2017.

ANEXO III (A)
DECLARAÇÕES

FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, instituição financeira, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.700, 2º andar, conjunto 22, Itaim Bibi, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, 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 5ª 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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000 ("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.

FRAM CAPITAL 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 5ª Série, da 1ª Emissão ("Operação"), que será objeto de oferta pública de distribuição com esforços restritos, em que a **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, instituição financeira, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.700, 2º andar, conjunto 22, Itaim Bibi, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 ("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 Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000 ("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 5ª 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 **FRAM CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, instituição financeira, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1.700, 2º andar, conjunto 22, Itaim Bibi, CEP 04543-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25 (“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 109.645 do 1º Registro de Imóveis de Araraquara/SP	
Descrição	Gleba “B” do desmembramento do Sítio Boa Vista, situado no bairro do tanquinho, sesmaria das cruzeiras, no município de Araraquara, estado de São Paulo, contendo a área de 531.565,42 m², ou 53,1565 hectares ou 21,9655 alqueires paulistas.
Título Aquisitivo	Escritura Pública de Venda e Compra e Alienação Fiduciária lavrada no dia 26/12/2016 no Livro 1188, páginas 193/204, rerratificada por escritura pública, lavrada aos 28/12/2016 no Livro 1189, páginas 017/029, devidamente registradas sob o nº 03 em 01/03/2017 na matrícula nº 109.645 do 1º Registro de Imóveis de Araraquara.
Gravame	Alienação Fiduciária objeto do registro nº 04 da matrícula do Imóvel.

ANEXO V
OUTRAS EMISSÕES AGENTE FIDUCIÁRIO

Certificados de Recebíveis Imobiliários da 2/3ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	REAG SECURITIES - Securitizadora de Créditos S.A.
Valor Total da Emissão	R\$20.038.161,30
Taxa de Juros Sêniores Taxa de Juros Subordinados	IPCA +12% IPCA+ 6,40%
Quantidade Sênior Quantidade Subordinados	15.000 10
Data de Emissão	20 de Setembro de 2016
Data de Vencimento	22 de setembro de 2023
Garantias	Fiança; Cessão Fiduciária; Alienação Fiduciária de Imóveis
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 7 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 5.1.3 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente
Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 1ª Emissão	
Emissora	REAG SECURITIES - Securitizadora de Créditos S.A.
Valor Total da Emissão	R\$10.400.728,29
Taxa de Juros	IPCA + 8,50% a.a
Quantidade	10.000
Data de Emissão	27 de julho de 2017
Data de Vencimento	07 de outubro de 2022
Garantias	Alienação Fiduciária de Cotas
Resgate Antecipado	Nos termos da Cláusula 7 do Termo de Securitização
Amortização	Nos termos da Cláusula 5.1.3 do Termo de Securitização
Enquadramento	Adimplente

Esta página é parte integrante do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª 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 15 de dezembro de 2017.