
TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

10ª Série da 1ª Emissão

DA

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

08 DE DEZEMBRO DE 2014



ÍNDICE

I - PARTES	3
II - CLÁUSULAS.....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	12
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	14
CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	16
CLÁUSULA QUINTA - FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI	17
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE DOS CRI	20
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA	23
CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS.....	25
CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTO.....	25
CLÁUSULA DEZ - AGENTE FIDUCIÁRIO	27
CLÁUSULA ONZE- LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	33
CLÁUSULA DOZE- ASSEMBLEIA GERAL.....	34
CLÁUSULA TREZE- DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	36
CLÁUSULA QUATORZE- TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES.....	39
CLÁUSULA QUINZE - PUBLICIDADE	42
CLÁUSULA DEZESSEIS- REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO	43
CLÁUSULA DEZESSETE - NOTIFICAÇÕES.....	43
CLÁUSULA DEZENOVE - LEI APLICÁVEL E FORO	49
ANEXO I - CCI 1 E CCI 2.....	52
ANEXO II - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI.....	68
ANEXO III - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE	74
ANEXO IV - DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA	75
ANEXO V - DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO	76
ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER.....	77



TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, andar: 31, conj: 311, CEP 05.425-070, Pinheiros, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos (**SECURITIZADORA**); e

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social (**AGENTE FIDUCIÁRIO**);

Firmam o presente “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários - Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*” (**TERMO DE SECURITIZAÇÃO**), para vincular os **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** aos **CRI**, de acordo com o artigo 8º da **LEI 9.514/97**, conforme abaixo definidos, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS

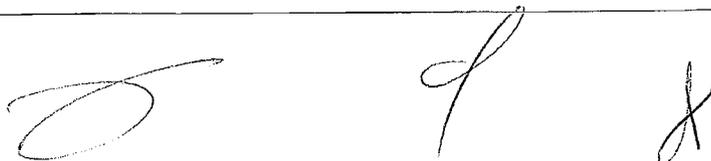
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que eventualmente forem estabelecidas no corpo do presente instrumento. Além disso, (a) os cabeçalhos e títulos deste **TERMO DE SECURITIZAÇÃO** servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (b) os termos “inclusive”, “incluindo”, “particularmente” e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo “exemplificativamente”; (c) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta cláusula aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (d) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições,



consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (e) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (f) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**; e (g) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados:

“ AGENTE FIDUCIÁRIO ” ou “ INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE ”:	Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., acima qualificada;
“ AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DAS PARCELAS ”:	É o evento de amortização extraordinária das PARCELAS , no caso de rescisão do CONTRATO DE LOCAÇÃO , e respectivo recebimento, pelo DEVEDOR , da multa indenizatória, sendo certo que, neste caso, o DEVEDOR deverá utilizar a integralidade dos valores recebidos a título de multa indenizatória, para amortização extraordinária do valor das PARCELAS , sem a incidência de qualquer prêmio;
“ ALUGUEL ”:	Contrapartida pecuniária paga pelo LOCATÁRIO , em favor da CEDENTE 2 , nos termos do CONTRATO DE LOCAÇÃO ;
“ ASSEMBLEIA GERAL ”:	Assembleia geral de titulares de CRI a ser realizada em conformidade com a Cláusula Doze deste TERMO DE SECURITIZAÇÃO ;
“ BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO ”:	Boletins de subscrição dos CRI , por meio dos quais os INVESTIDORES subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste TERMO DE SECURITIZAÇÃO e da OFERTA ;
“ CCI ”	CCI 1 e CCI 2 , representativas, quando em conjunto, da totalidade dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ;
“ CCI 1 ”:	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral, representativa dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDENTE 1 , emitida por meio da ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI , cujas principais características estão previstas no anexo I do presente TERMO DE SECURITIZAÇÃO ;
“ CCI 2 ”:	1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Integral, representativa dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDENTE 2 , emitida por meio da



	ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI, cujas principais características estão previstas no anexo I do presente TERMO DE SECURITIZAÇÃO ;
“CEDENTES” :	CEDENTE 1 e CEDENTE 2 , quando consideradas em conjunto;
“CEDENTE 1” :	Maui 09 Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.314.863/0001-50;
“CEDENTE 2” :	Maui 10 Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.314.810/0001-39;
“CETIP” :	CETIP S.A. - Mercados Organizados;
“CÓDIGO CIVIL” :	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
“COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA” :	Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, firmado em 28 de novembro de 2014, entre as CEDENTES , na qualidade de promitentes alienantes, o DEVEDOR , na qualidade de promissário adquirente, e a SECURITIZADORA , na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual as CEDENTES se comprometeram a alienar o IMÓVEL ao DEVEDOR , mediante pagamento do PREÇO DE AQUISIÇÃO , em PARCELAS , devidamente atualizadas e acrescidas de juros remuneratórios;
“CONDIÇÕES PRECEDENTES DO CONTRATO DE CESSÃO” :	Condições precedentes do CONTRATO DE CESSÃO , que deverão ser integralmente cumpridas para liberação do VALOR DA CESSÃO para as CEDENTES ;
“CONTA CENTRALIZADORA” :	Conta nº 3213-1, mantida na Agência nº 2372-8, do Banco Bradesco, de titularidade da SECURITIZADORA ;
“CONTRATO DE CESSÃO” :	Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças, firmado em 08 de dezembro de 2014, entre as CEDENTES , na qualidade de cedentes, a SECURITIZADORA , na qualidade de cessionária, e o DEVEDOR , na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual as CEDENTES cederam a totalidade dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS para a SECURITIZADORA ;
“CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL” :	Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, firmado em 08 de dezembro de 2014, entre as CEDENTES , na qualidade de fiduciantes, a SECURITIZADORA , na qualidade de fiduciária, e o DEVEDOR e o AGENTE FIDUCIÁRIO , na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual as CEDENTES alienaram fiduciariamente o

	IMÓVEL em favor da SECURITIZADORA , em garantia das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS ;
<u>“CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS”</u> :	Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, firmado em 08 de dezembro de 2014, entre o DEVEDOR , na qualidade de fiduciante, a SECURITIZADORA , na qualidade de fiduciária, e as CEDENTES e o AGENTE FIDUCIÁRIO , na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual o DEVEDOR cedeu fiduciariamente os RECEBÍVEIS , em favor da SECURITIZADORA , em garantia das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS ;
<u>“CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMPLEMENTAR”</u> :	Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças, firmado em 08 de dezembro de 2014, entre o DEVEDOR , na qualidade de fiduciante, a SECURITIZADORA , na qualidade de fiduciária, e as CEDENTES e o AGENTE FIDUCIÁRIO , na qualidade de intervenientes anuentes, por meio do qual o DEVEDOR cedeu fiduciariamente os RECEBÍVEIS CONTRATO DE LOCAÇÃO COMPLEMENTAR , em favor da SECURITIZADORA , em garantia das OBRIGAÇÕES GARANTIDAS ;
<u>“CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO”</u> :	Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública, com Esforços Restritos de Distribuição, sob o Regime de Garantia Firme, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., firmado em 05 de dezembro de 2014, entre SECURITIZADORA , na qualidade de contratante, o COORDENADOR LÍDER , na qualidade de contratado, e as CEDENTES , por meio do qual a SECURITIZADORA contratou o COORDENADOR LÍDER para que este distribua os CRI no mercado de capitais, sob o regime de garantia firme;
<u>“CONTRATO DE LOCAÇÃO”</u> :	Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças, firmado em 20 de janeiro de 2011, entre a CEDENTE 2 , na qualidade de locadora, e o LOCATÁRIO , na qualidade de locatário, posteriormente aditado em 01 de fevereiro de 2011 e em 18 de agosto de 2011, por meio do qual a CEDENTE 2 se comprometeu a construir um empreendimento do tipo <i>Call Center</i> no IMÓVEL e a locá-lo posteriormente ao LOCATÁRIO , mediante pagamento do ALUGUEL ;

<p>“<u>CONTRATO DE LOCAÇÃO COMPLEMENTAR</u>”:</p>	<p>Instrumento Particular de Contrato de Locação Complementar para Fins não Residenciais, a ser firmado entre o DEVEDOR, na qualidade de locador, e Typus 43 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.973.828/0001-54, na qualidade de locatária, e o Sr. Marcos Adolfo Tadeu Senamo Amaro, inscrito no CPF/MF sob o nº 319.018.448-89, na qualidade de fiador, por meio do qual tal sociedade, no caso de vacância do IMÓVEL, o locará pelo preço equivalente, no mínimo, ao último aluguel vigente do CONTRATO DE LOCAÇÃO, ou de qualquer outro contrato de locação a ser firmado, tendo como objeto o IMÓVEL, como forma de garantir o fluxo dos RECEBÍVEIS;</p>
<p>“<u>COORDENADOR LÍDER</u>”:</p>	<p>BANCO BRADESCO BBI S.A.;</p>
<p>“<u>CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</u>”:</p>	<p>CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDENTE 1 e CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDENTE 2, quando considerados em conjunto;</p>
<p>“<u>CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDENTE 1</u>”:</p>	<p>Totalidade dos direitos de créditos relativos às PARCELAS CEDENTE 1, devidas pelo DEVEDOR à CEDENTE 1, em virtude da aquisição do IMÓVEL, nos termos do COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos do COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA;</p>
<p>“<u>CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDENTE 2</u>”:</p>	<p>Totalidade dos direitos de créditos relativos às PARCELAS CEDENTE 2, devidas pelo DEVEDOR à CEDENTE 2, em virtude da aquisição do IMÓVEL, nos termos do COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, incluindo acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos do COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA;</p>
<p>“<u>CRI</u>”:</p>	<p>Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da SECURITIZADORA, a serem emitidos por meio do TERMO DE SECURITIZAÇÃO;</p>
<p>“<u>DATA DE EMISSÃO</u>”:</p>	<p>08 de dezembro de 2014;</p>

“<u>DESPESAS DA OPERAÇÃO</u>”:	São as DESPESAS FLAT e as DESPESAS RECORRENTES , quando mencionadas em conjunto;
“<u>DESPESAS FLAT</u>”:	Despesas relacionadas à EMISSÃO , incorridas até a DATA DA EMISSÃO , conforme identificadas no anexo I do CONTRATO DE CESSÃO ;
“<u>DESPESAS RECORRENTES</u>”:	Despesas recorrentes relacionadas à EMISSÃO , a serem incorridas durante todo o prazo de vigência dos CRI, conforme identificadas no anexo II do CONTRATO DE CESSÃO ;
“<u>DEVEDOR</u>”:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDOM 02 , constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.035.124/0001-05, representado por seu administrador, BANCO PETRA S.A. , instituição financeira com sede na Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, Batel, Curitiba - PR, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.758.741/0001-52, devidamente autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.821, expedido em 18 de julho de 2012;
“<u>DIA ÚTIL</u>”:	Qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado declarado nacional;
“<u>DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO</u>”:	TERMO DE SECURITIZAÇÃO, CONTRATO DE CESSÃO, COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL, CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS, CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMPLEMENTAR, CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO, CONTRATO DE LOCAÇÃO COMPLEMENTAR, e ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI , quando mencionados em conjunto;
“<u>EMISSÃO</u>”:	10ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.;
“<u>ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI</u>”:	Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, firmado em 08 de dezembro de 2014, entre as CEDENTES , na qualidade de emissoras, a INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE , na

	qualidade de instituição custodiante, e a SECURITIZADORA , na qualidade de interveniente anuente, por meio do qual as CEDENTES emitiram as CCI para representar os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS ;
“<u>ESCRITURADOR</u>”:	Banco Bradesco S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.746.948/0001-12, que prestará os serviços de escrituração dos CRI ;
“<u>EVENTOS DE RECOMPRA COMPULSÓRIA</u>”:	Eventos de recompra compulsória dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS previstos no CONTRATO DE CESSÃO , que quando ocorridos, resultarão na obrigatoriedade solidária das CEDENTES em efetuar a recompra do saldo devedor dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS , pelo valor do saldo devedor dos CRI , atualizado monetariamente, conforme ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA , e acrescido de JUROS REMUNERATÓRIOS , nos termos da Cláusula Quinta deste TERMO DE SECURITIZAÇÃO , na data do efetivo pagamento;
“<u>EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO</u>”:	Eventos de vencimento antecipado previstos no COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA , que, quando ocorridos, resultarão na obrigatoriedade do DEVEDOR em efetuar o pagamento antecipado do saldo devedor das PARCELAS ;
“<u>GARANTIAS</u>”:	CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL , CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS , CONTRATO DE LOCAÇÃO COMPLEMENTAR e CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMPLEMENTAR , quando mencionadas em conjunto;
“<u>FUNDO DE RESERVA</u>”:	Fundo de reserva a ser constituído na CONTA CENTRALIZADORA , no montante inicial de R\$ 95.000,00 (noventa e cinco mil reais), descontados do VALOR DA CESSÃO , para fazer frente às DESPESAS DA OPERAÇÃO , sendo certo que o fundo de reserva deverá ser recomposto sempre que os montantes nele depositados forem insuficientes para arcar com 6 (seis) meses de DESPESAS RECORRENTES ;
“<u>IMÓVEL</u>”:	Imóvel localizado na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua Alexandre Rodrigues, nº 30, objeto da matrícula nº 76.917 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santos - SP;
“<u>INSTRUÇÃO CVM 28/83</u>”:	Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;

“INSTRUÇÃO CVM 409/04”:	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
“INSTRUÇÃO CVM 476/09”:	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2.009, conforme alterada;
“INVESTIDORES” E “TITULARES DOS CRI”:	Os subscritores e detentores dos CRI;
“LEI 6.404/76”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“LEI 9.037/96”:	Lei nº 9.307 de 23 de setembro de 1996;
“LEI 9.514/97”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;
“LEI 10.931/04”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004;
“LOCATÁRIO”:	Atento Brasil S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.879.250/0001-79;
“OBRIGAÇÕES GARANTIDAS”:	A totalidade das obrigações assumidas pelo DEVEDOR nos termos do COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA , incluindo a obrigação de pagamento integral das PARCELAS , bem como todas as obrigações assumidas pelas CEDENTES nos termos do CONTRATO DE CESSÃO , a serem integralmente garantidas pelas GARANTIAS ;
“PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO”:	Direito facultado ao DEVEDOR pelas CEDENTES ao pagamento do saldo devedor das PARCELAS , conforme previsto no COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA e no item 6.1. deste TERMO DE SECURITIZAÇÃO ;
“PARCELAS”:	PARCELAS CEDENTE 1 e PARCELAS CEDENTE 2 , quando consideradas em conjunto;
“PARCELAS CEDENTE 1”:	São as 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, a serem pagas pelo DEVEDOR , em favor da CEDENTE 1 , conforme valores indicados no COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA , e replicados no Anexo III do CONTRATO DE CESSÃO ;
“PARCELAS CEDENTE 2”:	São as 180 (cento e oitenta) parcelas mensais, a serem pagas pelo DEVEDOR , em favor da CEDENTE 2 , conforme valores indicados no COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA , e replicados no Anexo III do CONTRATO DE CESSÃO ;
“OFERTA”:	Oferta pública de distribuição dos CRI , com esforços restritos de distribuição, em conformidade com a INSTRUÇÃO CVM 476/09 , e nos termos do CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO ;
“PATRIMÔNIO SEPARADO”:	Totalidade dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS , respectivos acessórios, GARANTIAS , incluindo a CONTA CENTRALIZADORA , submetidos ao

	REGIME FIDUCIÁRIO, que são destacados do patrimônio da SECURITIZADORA, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais, conforme artigo 11 da LEI 9.514/97;
“<u>PRAZO DE COLOCAÇÃO</u>”:	Prazo de colocação dos CRI contado do início da OFERTA, na forma do artigo 7-A da ICVM 476/09, até a ocorrência de uma das seguintes hipóteses: (i) subscrição e integralização da totalidade dos CRI pelos INVESTIDORES; ou (ii) encerramento da OFERTA pela SECURITIZADORA em comum acordo como Coordenador Líder, o que ocorrer primeiro;
“<u>PREÇO DE AQUISIÇÃO</u>”:	R\$ 39.120.000,00 (trinta e nove milhões, cento e vinte mil, reais e quarenta), a serem pagos na forma das PARCELAS, atualizadas e acrescidas de juros remuneratórios, nos termos do COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA, pelo DEVEDOR, em favor das CEDENTES, pela aquisição do IMÓVEL, nos termos do COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA;
“<u>RECEBÍVEIS</u>”:	Recebíveis de titularidade do DEVEDOR, em decorrência da exploração do IMÓVEL por meio de locação comercial, nos termos do CONTRATO DE LOCAÇÃO, especificamente por meio do pagamento do ALUGUEL e demais acessórios pelo LOCATÁRIO;
“<u>RECEBÍVEIS CONTRATO DE LOCAÇÃO COMPLEMENTAR</u>”:	Recebíveis de titularidade do DEVEDOR, em decorrência da exploração do IMÓVEL por meio de locação comercial, nos termos do CONTRATO DE LOCAÇÃO COMPLEMENTAR;
“<u>RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</u>”	Direito facultado às CEDENTES, pela SECURITIZADORA, ao pagamento do saldo devedor dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, em conjunto, conforme previsto no CONTRATO DE CESSÃO e no item 6.2. deste TERMO DE SECURITIZAÇÃO;
“<u>REGIME FIDUCIÁRIO</u>”:	Regime Fiduciário a ser constituído sobre os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, para a constituição do PATRIMÔNIO SEPARADO, nos termos do artigo 9º da LEI 9.514/97;
“<u>SECURITIZADORA</u>”:	TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., acima qualificada;
“<u>VALOR DA CESSÃO</u>”:	VALOR DA CESSÃO CEDENTE 1 e VALOR DA CESSÃO CEDENTE 2; quando considerados em conjunto;
“<u>VALOR DA CESSÃO CEDENTE</u>”	R\$ 3.113.466,31 (três milhões, cento e treze mil, quatrocentos e

<u>1</u> ”:	sessenta e seis reais e trinta e um centavos), a ser pago pela SECURITIZADORA , em favor da CEDENTE 1 em contrapartida da cessão dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDENTE 1 pela CEDENTE 1 à SECURITIZADORA ;
“ <u>VALOR DA CESSÃO CEDENTE 2</u> ”:	R\$ 36.006.533,69 (trinta e seis milhões, seis mil, quinhentos e trinta e três reais e sessenta e nove centavos), a ser pago pela SECURITIZADORA , em favor da CEDENTE 2 em contrapartida da cessão dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDENTE 2 pela CEDENTE 2 à SECURITIZADORA ;
“ <u>VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS</u> ”:	R\$ 39.120.000,00 (trinta e nove milhões, cento e vinte mil reais), que equivalem à totalidade do VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDENTE 1 , e do VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDENTE 2 , em 08 de dezembro de 2014;
“ <u>VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDENTE 1</u> ”:	R\$ 3.113.466,31 (três milhões, cento e treze mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e trinta e um centavos), em 08 de dezembro de 2014; e
“ <u>VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS CEDENTE 2</u> ”:	R\$ 36.006.533,69 (trinta e seis milhões, seis mil, quinhentos e trinta e três reais e sessenta e nove centavos), em 08 de dezembro de 2014.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Objeto: Pelo presente **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, a **SECURITIZADORA** vincula, em caráter irrevogável e irretroatável, a totalidade dos **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, cedidos à **SECURITIZADORA** nos termos do **CONTRATO DE CESSÃO**, aos **CRI**, cujas características são descritas na Cláusula Terceira, abaixo.

2.1.1. A **SECURITIZADORA** pagará às **CEDENTES**, pela cessão dos **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, o **VALOR DA CESSÃO**, que será pago com recursos oriundos da integralização dos **CRI**, na forma estabelecida no **CONTRATO DE CESSÃO**.

2.2. Créditos Imobiliários: A **SECURITIZADORA** declara que, pelo presente **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, foram vinculados à presente emissão de **CRI** os **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** de sua titularidade, cujo montante corresponde ao **VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As características dos **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** vinculados a este **TERMO DE SECURITIZAÇÃO** estão perfeitamente descritas e individualizadas nas CCI, conforme anexo I.

2.4. Arrecadação dos Créditos Imobiliários: A arrecadação dos **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** será realizada diretamente pela **SECURITIZADORA** e os recursos decorrentes dos pagamentos realizados pelo **DEVEDOR** serão depositados diretamente na **CONTA CENTRALIZADORA**, sendo que a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados, sob as expensas das **CEDENTES**.

2.5. Valor da Cessão. O preço a ser pago pela cessão da totalidade dos **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** no âmbito do **CONTRATO DE CESSÃO**, equivale, nesta data, ao **VALOR DA CESSÃO**.

2.6. Administração dos Créditos Imobiliários. Os **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** serão administrados pela **SECURITIZADORA**.

2.7. Fundo de Reserva: O **FUNDO DE RESERVA** deverá ser constituído na **CONTA CENTRALIZADORA**.

2.7.1. O **FUNDO DE RESERVA** deverá ser recomposto sempre que a provisão de seus recursos for menor que o montante necessário para fazer frente a 6 (seis) meses de **DESPESAS RECORRENTES**, por meio da utilização dos **RECEBÍVEIS**, cedidos fiduciariamente em favor da **SECURITIZADORA**, por meio do **CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS**.

2.8. Aprovação da Emissão: A presente **EMISSÃO** foi aprovada nos termos da (i) Ata de Reunião do Conselho de Administração da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., realizada em 07 de outubro de 2011, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("**JUCESP**") em 27 de outubro de 2011, sob o nº 431.997/11-1; (ii) Ata de Reunião do Conselho de Administração da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., realizada em 20 de janeiro de 2014, registrada na JUCESP em 27 de janeiro de 2014, sob o nº 41.263/14-5; e (iii) Ata de Reunião do Conselho de Administração da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., realizada em 19 de novembro de 2014, registrada na JUCESP em 02 de dezembro de 2014, sob o nº481.704/14-0.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características dos CRI : Os CRI objeto da presente EMISSÃO, cujo lastro se constitui pelos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, possuem as seguintes características:

- (a) Emissão: 1ª;
- (b) Série: 10ª;
- (c) Quantidade de CRI : 117 (cento e dezessete);
- (d) Valor Global da Série: R\$ 39.120.000,00 (trinta e nove milhões, cento e vinte mil, reais e quarenta);
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 334.358,97435897 ("VALOR NOMINAL UNITÁRIO");
- (f) Atualização: Variação acumulada da Taxa Referencial - TR ("TR"), divulgada pelo Banco Central do Brasil, incidente sobre o saldo devedor dos CRI, com data de aniversário no dia 06 de cada mês, calculada nos termos do subitem 5.1.1. deste TERMO DE SECURITIZAÇÃO ("ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA");
- (g) Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de 9,80% (nove inteiros e oito décimos por cento) ao ano, acumulados e capitalizados mensalmente (base 30 dias), de forma exponencial *pro rata temporis*, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, e incidentes sobre o saldo devedor dos CRI, calculados nos termos do subitem 5.1.2. deste TERMO DE SECURITIZAÇÃO ("JUROS REMUNERATÓRIOS");
- (h) Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo II deste TERMO DE SECURITIZAÇÃO;
- (i) Regime Fiduciário: Sim;
- (j) Sistema de Registro para Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira: CETIP;
- (k) Data de Emissão: 08 de dezembro de 2014;
- (l) Local de Emissão: São Paulo - SP;
- (m) Data de Vencimento Final: 06 de dezembro de 2029;
- (n) Prazo de vencimento: 5477 (cinco mil, quatrocentos e setenta e sete) dias;
- (o) Garantias: CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL, CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS, CONTRATO DE LOCAÇÃO COMPLEMENTAR e CONTRATO DE CESSÃO FIDUCIÁRIA DE RECEBÍVEIS DO CONTRATO DE LOCAÇÃO COMPLEMENTAR;
- (p) REGIME FIDUCIÁRIO e respectivo PATRIMÔNIO SEPARADO: sim;
- (q) Coobrigação da SECURITIZADORA: Não;



- (r) Escrituração: Banco Bradesco S.A.; e
- (s) Data do primeiro pagamento de juros e amortização dos CRI: 06 de janeiro de 2015.

3.2. Registro dos CRI : Os CRI serão registrados para distribuição primária, custódia eletrônica e negociação secundária na CETIP e distribuídos com a intermediação do COORDENADOR LÍDER, nos termos do artigo 2º da INSTRUÇÃO CVM 476/09.

3.3. Oferta dos CRI : A OFERTA dos CRI será realizada em conformidade com a INSTRUÇÃO CVM 476/09 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da INSTRUÇÃO CVM 476/09.

3.3.1. A OFERTA é destinada apenas a investidores qualificados, nos termos do artigo 4º da INSTRUÇÃO CVM 476/09 e do artigo 109 da INSTRUÇÃO CVM 409/04, observado que (i) todos os fundos de investimento serão considerados investidores qualificados, mesmo que se destinem a investidores não qualificados; e (ii) as pessoas naturais e jurídicas mencionadas no inciso IV do artigo 109 da INSTRUÇÃO CVM 409/04 deverão subscrever ou adquirir, no âmbito da oferta, valores mobiliários no montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

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

3.3.3. Os CRI serão subscritos por meio da assinatura dos BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO e serão integralizados pelos investidores qualificados de acordo com os termos dos referidos BOLETINS DE SUBSCRIÇÃO, devendo os investidores qualificados, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração no BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, atestando que estão cientes de que:

- a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na INSTRUÇÃO CVM 476/09.



3.4. Início e Encerramento da Distribuição dos CRI: O início e o encerramento da distribuição pública dos CRI deverão ser informados pelo COORDENADOR LÍDER à CVM, por meio do envio dos comunicados previstos na INSTRUÇÃO CVM Nº 476/09.

3.5. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI da presente emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos investidores qualificados, na forma dos artigos 13 e 15 da INSTRUÇÃO CVM Nº 476/09.

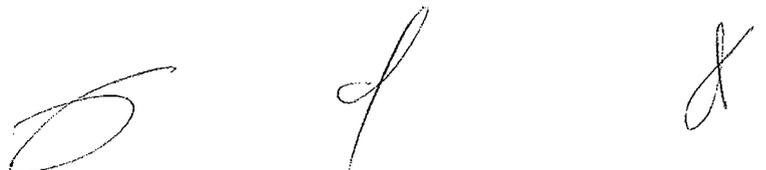
3.6. Comprovação de Titularidade: Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito dos CRI emitido pelo ESCRITURADOR. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI custodiadas eletronicamente na CETIP o extrato emitido pela CETIP.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos por meio da assinatura de BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO pelo INVESTIDOR.

4.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada no respectivo BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO, pelo VALOR NOMINAL UNITÁRIO atualizado, acrescido dos JUROS REMUNERATÓRIOS, calculados *pro rata die*, desde a data da primeira integralização dos CRI ("DATA DA PRIMEIRA INTEGRALIZAÇÃO" e "PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO", respectivamente). O PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO poderá contemplar eventual ágio ou deságio negociado na distribuição, calculados *pro rata die*, desde a DATA DA PRIMEIRA INTEGRALIZAÇÃO até a data de sua efetiva integralização dos demais CRI, respeitadas as condições de igualdade aos investidores. A integralização dos CRI poderá ser realizada via CETIP.

4.2.1. A liquidação dos CRI estará condicionada ao cumprimento integral das condições precedentes do CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO, e o respectivo pagamento do VALOR DA CESSÃO às CEDENTES, estará, por sua vez, condicionado ao cumprimento integral das CONDIÇÕES PRECEDENTES DO CONTRATO DE CESSÃO.



CLÁUSULA QUINTA - FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI

5.1. Forma de Pagamento dos CRI: O pagamento do saldo do VALOR NOMINAL UNITÁRIO não amortizado dos CRI, acrescidos da ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA e dos JUROS REMUNERATÓRIOS, está previsto no anexo II deste TERMO DE SECURITIZAÇÃO, e será calculados da seguinte forma.

5.1.1. O cálculo do saldo devedor unitário dos CRI com ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA será realizado da seguinte forma:

$$SDa = Sdmant \times C,$$

onde:

SDa = Saldo devedor unitário dos CRI atualizado para a data-base no mês atual, antes da amortização correspondente ao mês atual. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Sdmant = Saldo devedor unitário dos CRI relativo ao mês de emissão ou mês anterior, após a amortização. Valor em reais calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator da TR utilizada, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left(1 + \frac{TR_k}{100} \right)^{\frac{dup_{TRk}}{dut_{TRk}}}$$

onde:

TRk = Taxa Referencial (TR) divulgada pelo Banco Central do Brasil do dia 06 (seis) de cada mês, sendo TR1 a TR relativa ao dia 6 de dezembro de 2014.

dupTRk = Número total de dias corridos existentes entre a DATA DA PRIMEIRA INTEGRALIZAÇÃO ou data-base mensal anterior e a data de atualização.

dutTRk = Número total de dias corridos no período de vigência da TRk.



5.1.2. Cálculo dos JUROS REMUNERATÓRIOS dos CRI:

$$Ji = SDa \times (\text{Fator de Juros} - 1)$$

onde:

Ji = Valor unitário dos juros acumulados dos CRI na data de atualização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = Conforme definido acima.

Fator de Juros = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir, exceto para o primeiro pagamento de juros.

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30 \cdot dcp}{dct}} \right] \right\}$$

onde:

$i = 9,8000$ (nove inteiros e oitenta centésimos).

dcp = Número de dias corridos entre a data de pagamento de juros imediatamente anterior e a data de atualização, sendo dcp um número inteiro.

dct = Número de dias corridos existente entre a data de pagamento de juros imediatamente anterior e a próxima data de pagamento de juros, sendo dct um número inteiro.

Fator de Juros para o Primeiro Pagamento = Fator calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$\text{Fator de Juros} = \left\{ \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{dcp}{360}} \right] \right\}$$



onde:

$i = 9,8000$ (nove inteiros e oitenta centésimos).

dcj = número de dias corridos entre a **DATA DA PRIMEIRA INTEGRALIZAÇÃO** e 06 de janeiro de 2015.

5.1.3. Cálculo da amortização mensal dos CRI:

$$AMi = SDa \times (TA)$$

onde:

AMi = Valor unitário da i -ésima parcela de amortização. Valor em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

SDa = conforme definido acima.

TA = Taxa de Amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela vigente descrita no Anexo II e poderá ser alterada em função de amortizações extraordinárias e resgates antecipados parciais, nos termos do presente **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**.

5.1.4. Considera-se como data-base o dia 06 (seis) de cada mês.

5.2. Extinção da TR: Se a **TR** for extinta ou deixar de ser o índice aplicável aos depósitos de poupança, os valores devidos nos termos deste **TERMO DE SECURITIZAÇÃO** passarão a ser atualizados pelo índice que vier a ser usado como remuneração básica da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física). No caso de extinção da Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), adotar-se-á, como parâmetro de reajuste dos valores devidos no âmbito dos CRI, o investimento que for expressamente indicado para tomar o seu lugar, utilizando-se o índice que for aplicado para esse investimento, ou, na falta de investimento que o substitua, o índice que vier a ser fixado por lei ou pelo Governo Federal.

5.2.1. Em havendo a adoção de índice substitutivo, fica desde já certo e ajustado que os valores devidos no âmbito dos CRI serão atualizados até o último dia do mês



em que o índice for publicado, passando a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo.

5.2.2. Na hipótese prevista acima, não sendo conhecido o índice substitutivo até a data do respectivo vencimento, deverá ser utilizado, provisoriamente, para atualização monetária, o índice do mês anterior, fazendo-se as devidas compensações de quaisquer diferenças na próxima parcela devida.

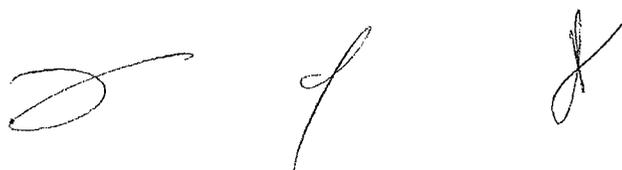
5.2.3. A taxa de remuneração dos CRI será majorada exclusivamente sempre que houver elevação na atual taxa de juros (cupom de remuneração) incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), nos mesmos números de pontos percentuais correspondentes à elevação do Cupom incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança (pessoa física). O Cupom na presente data é de 6,17%, de forma que a simples alteração da TR não alterará, além de sua aplicação na fórmula acima pactuada, a taxa de remuneração dos CRI.

5.2.4. Uma vez verificada a majoração da remuneração dos CRI, conforme previsto no subitem imediatamente anterior, caso ocorra uma posterior redução da taxa de juros (cupom de remuneração) então incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), a taxa de remuneração dos CRI será diminuída nos mesmos números de pontos percentuais correspondentes à posterior redução da taxa de juros (cupom de remuneração) então incidente sobre os depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física), ficando desde já ajustado, entretanto, que a remuneração dos CRI nunca será inferior àquela originalmente pactuada quando de sua emissão, a qual é de 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano.

5.3. Prorrogação de Prazo: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela **SECURITIZADORA** até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja Dia Útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE DOS CRI

6.1. Pagamento Antecipado Facultativo: Conforme previsto no **COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA**, o **DEVEDOR** poderá, a partir da **DATA DE EMISSÃO**, mediante prévia notificação à



SECURITIZADORA, com no mínimo 10 (dez) dias corridos de antecedência, promover o **PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO** pelo saldo devedor das **PARCELAS** ("**VALOR DE PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO**"), bem como do **PRÊMIO DE PAGAMENTO ANTECIPADO**, definido abaixo, fato este que resultará no resgate antecipado da totalidade dos **CRI**, sendo certo que os **TITULARES DOS CRI** deverão ser informados sobre tal evento com, no mínimo, 8 (oito) dias corridos de antecedência.

6.1.1. Na hipótese de **PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO**, o **VALOR DO PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO** contará com um prêmio ("**PRÊMIO DE PAGAMENTO ANTECIPADO**"), que corresponderá a: (i) 3% (três por cento) do **VALOR DO PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO**, caso o **PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO** se dê até o 3º (terceiro) ano, contado a partir da **DATA DE EMISSÃO**; (ii) 2% (dois por cento) do **VALOR DO PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO**, caso o **PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO** se dê entre o 4º (quarto) e 6º (sexto) ano, contados a partir da **DATA DE EMISSÃO**; (iii) 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do **VALOR DO PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO**, caso o **PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO** se dê entre o 7º (sétimo) e 9º (nono) ano, contados a partir da **DATA DE EMISSÃO**; (iv) 1% (um por cento) do **VALOR DO PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO**, caso o **PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO** se dê entre o 10º (décimo) e 12º (décimo segundo) ano, contados a partir da **DATA DE EMISSÃO**; e (v) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) do **VALOR DO PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO**, caso o **PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO** se dê entre o 13º (décimo terceiro) ao 15º (décimo quinto) ano, contados a partir da **DATA DE EMISSÃO**.

6.2. Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários: Conforme previsto no **CONTRATO DE CESSÃO**, as **CEDENTES** poderão, a partir da **DATA DE EMISSÃO**, e desde que em conjunto, mediante prévia notificação à **SECURITIZADORA**, com no mínimo 10 (dez) dias corridos de antecedência, promover a **RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** pelo saldo devedor dos **CRI**, atualizado monetariamente, conforme **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA**, e acrescido de **JUROS REMUNERATÓRIOS**, nos termos da Cláusula Quinta deste **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, na data do efetivo pagamento ("**VALOR DE RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**"), bem como do **PRÊMIO DA RECOMPRA FACULTATIVA** definido abaixo, fato este que resultará no resgate antecipado da totalidade dos **CRI**, sendo certo que os **TITULARES DOS CRI** deverão ser informados sobre tal evento com, no mínimo, 8 (oito) dias corridos de antecedência.

6.2.1. Na hipótese de **RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, o **VALOR DE RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** contará com um prêmio ("**PRÊMIO DA RECOMPRA FACULTATIVA**"), que corresponderá a: (i) 3% (três por cento) do **VALOR DE RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, caso o **PAGAMENTO ANTECIPADO FACULTATIVO** se dê até o 3º (terceiro) ano, contado a partir da **DATA DE EMISSÃO**; (ii) 2% (dois por cento) do **VALOR DE RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, caso a **RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** se dê entre o 4º (quarto) e 6º (sexto) ano, contados a partir da **DATA DE EMISSÃO**; (iii) 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do **VALOR DE RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, caso a **RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** se dê entre o 7º (sétimo) e 9º (nono) ano, contados a partir da **DATA DE EMISSÃO**; (iv) 1% (um por cento) do **VALOR DE RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, caso a **RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** se dê entre o 10º (décimo) e 12º (décimo segundo) ano, contados a partir da **DATA DE EMISSÃO**; e (v) 0,50% (cinquenta centésimos por cento) do **VALOR DE RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, caso a **RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** se dê entre o 13º (décimo terceiro) ao 15º (décimo quinto) ano, contados a partir da **DATA DE EMISSÃO**.

6.3. Amortização Extraordinária das Parcelas: Caso ocorra rescisão do **CONTRATO DE LOCAÇÃO**, e respectivo recebimento, pelo **DEVEDOR**, da multa indenizatória lá prevista, o **DEVEDOR** deverá utilizar a integralidade dos valores recebidos a título de multa indenizatória, para amortização extraordinária do valor das **PARCELAS**, sem a incidência de qualquer prêmio, fato este que deverá resultar na amortização extraordinária parcial dos **CRI**, sendo certo que, após a realização da respectiva amortização extraordinária parcial dos **CRI**, os valores previstos no anexo II desde instrumento, deverão ser reajustados.

6.4. Ocorrência de Eventos de Vencimento Antecipado: Além da possibilidade de ocorrer o **PAGAMENTO DO VALOR ANTECIPADO FACULTATIVO**, a **RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, fatos estes que resultarão no resgate antecipado da totalidade dos **CRI**, e a **AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DAS PARCELAS**, fato este que resultará na amortização extraordinária parcial dos **CRI**, caso seja verificada a ocorrência de quaisquer dos **EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO**, ou dos **EVENTOS DE RECOMPRA COMPULSÓRIA**, conforme previstos no **COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA** e no **CONTRATO DE CESSÃO**, respectivamente, o **DEVEDOR** ou as **CEDENTES**, conforme o caso, estarão obrigados a promover o pagamento total do saldo devedor dos **CRI**, atualizado monetariamente, conforme **ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA**, e

acrescido de **JUROS REMUNERATÓRIOS**, nos termos da Cláusula Quinta deste **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, na data do efetivo pagamento ("**VALOR DE VENCIMENTO ANTECIPADO**" e "**VALOR DE RECOMPRA COMPULSÓRIA**", respectivamente), salvo decisão em contrário dos **TITULARES DOS CRI** que representem no mínimo 67% (sessenta e sete) por cento dos **CRI** em circulação, dentro do prazo de cura previsto para cada um dos eventos no **COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA** e no **CONTRATO DE CESSÃO**, conforme o caso.

6.4.1. Na ocorrência de quaisquer dos **EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO** ou dos **EVENTOS DE RECOMPRA COMPULSÓRIA**, a **SECURITIZADORA** deverá utilizar os recursos recebidos a título de **VALOR DE VENCIMENTO ANTECIPADO** ou **VALOR DE RECOMPRA COMPULSÓRIA** para promover em até 05 (cinco) dias, contados do seu recebimento, e sob a supervisão do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, o resgate antecipado da totalidade dos **CRI**, ressalvado eventual prazo específico relacionado a algum dos **EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO** previstos no **COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA**, sob pena de liquidação do Patrimônio Separado.

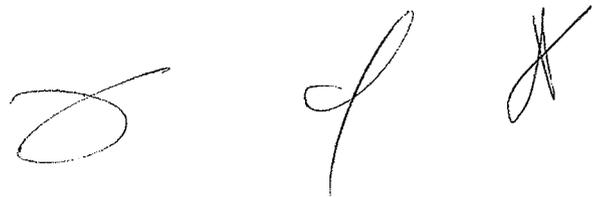
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA

7.1. Fatos Relevantes acerca dos CRI e da própria Securitizadora: A **SECURITIZADORA** obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos **CRI** e da própria **SECURITIZADORA**, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** e aos **TITULARES DOS CRI** por meio de comunicação por escrito.

7.2. Relatório: A **SECURITIZADORA** obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos **INVESTIDORES** e enviá-lo ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** até o 15º (décimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** aos **CRI**.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) **DATA DE EMISSÃO** dos **CRI**;
- b) Saldo devedor dos **CRI**;
- c) Data de Vencimento Final dos **CRI**;



- d) Valor pago aos INVESTIDORES no mês;
- e) Valor recebido dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS; e
- f) Valor nominal remanescente dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.

7.3. Responsável pela Elaboração dos Relatórios Mensais: Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao AGENTE FIDUCIÁRIO pela SECURITIZADORA.

7.4. Responsabilidade da Securitizadora pelas Informações Prestadas: A SECURITIZADORA se responsabiliza pela exatidão das informações e declarações prestadas, a qualquer tempo, ao AGENTE FIDUCIÁRIO e aos TITULARES DOS CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos TITULARES DOS CRI e ao AGENTE FIDUCIÁRIO, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela SECURITIZADORA neste TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

7.4.1. A SECURITIZADORA declara, sob as penas da lei, que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente TERMO DE SECURITIZAÇÃO.

7.5. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A SECURITIZADORA obriga-se a fornecer aos titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações relativas aos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.

7.5.1. A SECURITIZADORA obriga-se, ainda, a (a) prestar, fornecer ou permitir o acesso do AGENTE FIDUCIÁRIO, em 5 (cinco) dias úteis contados da data de solicitação fundamentada deste, a todas as informações e documentos necessários ao desempenho de suas funções relativas aos CRI; (b) encaminhar ao AGENTE FIDUCIÁRIO, e divulgar em seu *website*, na mesma data de suas publicações, os atos e decisões da SECURITIZADORA destinados aos titulares dos CRI que venham a ser publicados; e, (c) informar ao AGENTE FIDUCIÁRIO a ocorrência de qualquer dos eventos que sejam de seu conhecimento, que permitam a recompra compulsória ou qualquer outra forma de antecipação dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, conforme previsto no CONTRATO DE CESSÃO, no COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA e neste TERMO DE SECURITIZAÇÃO, imediatamente após sua ocorrência, não



sendo considerados para esta finalidade os prazos e/ou períodos de cura estipulados, bem como as medidas extrajudiciais e judiciais que tenham e venham a ser tomadas pela **SECURITIZADORA**.

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

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS

8.1. Garantias: Em garantia do cumprimento integral das **OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**, foram outorgadas, em favor da **SECURITIZADORA**, pelas **CEDENTES** e/ou **PELO DEVEDOR**, conforme o caso, as **GARANTIAS**.

8.1.1. Além das **GARANTIAS**, a **EMISSÃO** conta ainda com a instituição do **REGIME FIDUCIÁRIO** e conseqüente constituição do **PATRIMÔNIO SEPARADO**, conforme previsto abaixo.

8.2. Excussão das Garantias: As **GARANTIAS** serão excutidas, quando necessário, conforme procedimentos específicos previstos em cada instrumento que as formalizam. Não obstante, em caso de inadimplemento das **OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**, a **SECURITIZADORA** poderá a seu exclusivo critério executar quaisquer das **GARANTIAS**, sem ordem de preferência e, caso oportuno, ao mesmo tempo.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da **LEI 9.514/97**, a **SECURITIZADORA** institui, em caráter irrevogável e irretratável, **REGIME FIDUCIÁRIO** sobre os **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, incluindo a **CONTA CENTRALIZADORA**, constituindo referidos **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** lastro para os **CRI**.



9.2. Conta Centralizadora: A arrecadação dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, bem como os valores obtidos com a realização das GARANTIAS serão mantidos na CONTA CENTRALIZADORA e permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da SECURITIZADORA, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da LEI 9.514/97, os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, as GARANTIAS e os recursos mantidos na CONTA CENTRALIZADORA 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, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. Patrimônio Separado: Os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, bem como as respectivas GARANTIAS e os recursos mantidos na CONTA CENTRALIZADORA, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da SECURITIZADORA, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.5. Administração do Patrimônio Separado: A SECURITIZADORA administrará ordinariamente o PATRIMÔNIO SEPARADO, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.6. Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS deverão ser aplicados de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (a) Despesas do PATRIMÔNIO SEPARADO, incluindo as DESPESAS RECORRENTES;
- (b) JUROS REMUNERATÓRIOS dos CRI;
- (c) Amortização programada do VALOR NOMINAL UNITÁRIO atualizado dos CRI, constante do anexo II deste TERMO DE SECURITIZAÇÃO, e encargos moratórios eventualmente incorridos;



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

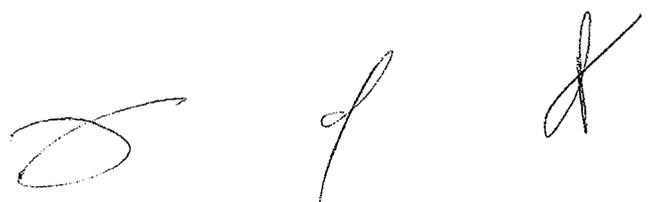
CLÁUSULA DEZ - AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. AGENTE FIDUCIÁRIO: A **SECURITIZADORA**, neste ato, nomeia o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**.

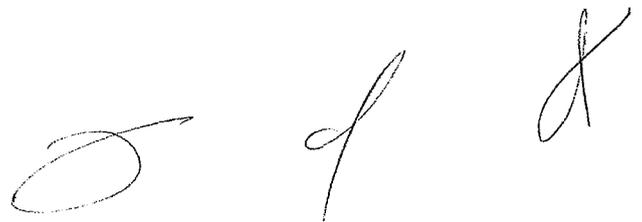
10.2. Declarações do AGENTE FIDUCIÁRIO: Atuando como representante dos **TITULARES DOS CRI**, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** declara:

- a) aceitar integralmente o presente **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, em todas as suas cláusulas e condições;
- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da **INSTRUÇÃO CVM 28/83**;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da **LEI 6.404/76** e o artigo 10 da **INSTRUÇÃO CVM 28/83**;
- d) ter analisado, diligentemente, os documentos relacionados com a **EMISSÃO**, para verificação da veracidade das informações, prestadas pela **SECURITIZADORA**, contidas no **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, disponibilizadas pela **SECURITIZADORA**; e
- e) com base nos documentos e informações fornecidos pelas Partes deste **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, reputados como verdadeiros pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

10.3. Incumbências do AGENTE FIDUCIÁRIO: Incumbe ao **AGENTE FIDUCIÁRIO** ora nomeado, principalmente:



- a) 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**;
- b) exercer, na hipótese de insolvência da **SECURITIZADORA**, a administração do Patrimônio Separado;
- c) promover a liquidação do **PATRIMÔNIO SEPARADO**;
- d) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- e) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;
- f) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**;
- g) manter atualizada a relação de titulares dos **CRI**, conforme posição emitida pela CETIP;
- h) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos titulares dos **CRI**, bem como realização dos **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** afetados ao **PATRIMÔNIO SEPARADO**, caso a **SECURITIZADORA** não o faça nas hipóteses de substituição ou liquidação do **PATRIMÔNIO SEPARADO**;
- i) notificar os titulares dos **CRI**, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contado a partir da ciência da ocorrência do fato, na hipótese de eventual inadimplemento de quaisquer obrigações atinentes a este **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**;
- j) acompanhar a atuação da **SECURITIZADORA** na administração do **PATRIMÔNIO SEPARADO** e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na **SECURITIZADORA**;

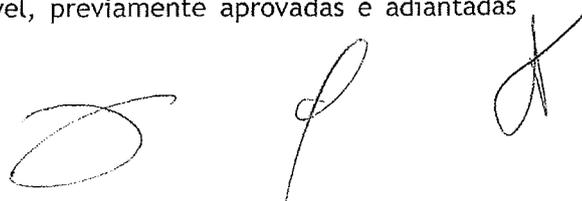


- k) disponibilizar diariamente o **VALOR NOMINAL UNITÁRIO** dos **CRI**, calculado pela **SECURITIZADORA**, aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou de seu website;
- l) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos aos titulares dos **CRI**, conforme estipulado no presente **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**;
- m) fornecer à **SECURITIZADORA** termo de quitação, sempre que expressamente solicitado, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de pagamento dos **CRI** em Circulação à época da extinção do **REGIME FIDUCIÁRIO**;
- n) convocar, quando cabível ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, a **ASSEMBLEIA GERAL**, conforme prevista no **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, respeitadas outras regras relacionadas às assembleias gerais constantes da **LEI 6.404/76**, conforme alterada; e
- o) nos casos de destituição e substituição da **SECURITIZADORA** e liquidação do **Patrimônio Separado**, conforme instruções dos titulares dos **CRI** que deliberem nesse sentido, (i) declarar o vencimento antecipado dos **CRI**, e (ii) exigir o pagamento, pelo **DEVEDOR** ou pelas **CEDENTES**, conforme o caso, dos valores devidos, observadas as disposições deste **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**.

10.4. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** receberá da **SECURITIZADORA** como remuneração, parcelas anuais de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), na data-base de assinatura do presente instrumento, sendo a primeira parcela devida no 10º (décimo) **DIA ÚTIL** a contar da data de assinatura do presente **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, e as demais parcelas devidas na mesma data dos semestres subsequentes até o resgate total dos **CRI**.

10.4.1. A remuneração definida acima, continuará sendo devida mesmo após o vencimento dos **CRI**, caso o **AGENTE FIDUCIÁRIO** ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

10.4.2. No caso de inadimplemento dos **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, todas as despesas em que o **AGENTE FIDUCIÁRIO** venha comprovadamente incorrer para resguardar os interesses do **INVESTIDOR** deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e adiantadas



pelo Investidor. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciárias de ações propostas pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante do Investidor. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelo Investidor, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, na hipótese de a **SECURITIZADORA** permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) dias corridos, podendo o **AGENTE FIDUCIÁRIO** solicitar garantia dos titulares dos **CRI** para cobertura do risco de sucumbência.

10.4.3. A remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, exemplificativamente: publicações em geral (exemplos: edital de convocação de **ASSEMBLEIA GERAL**, ata da **ASSEMBLEIA GERAL**, anúncio comunicando que o relatório anual do **AGENTE FIDUCIÁRIO** encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, *conference-call*, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, ou, na sua insuficiência, pelos **INVESTIDORES**.

10.4.3.1. A remuneração do **AGENTE FIDUCIÁRIO** definida neste **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, também não inclui as despesas incorridas pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** com a contratação de terceiros especialistas, tais como auditores, fiscais ou advogados, entre outros, nem as despesas com procedimentos legais, incluindo, mas sem limitação, indenizações, depósito judicial e sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos **CRI**, da **SECURITIZADORA** ou do **AGENTE FIDUCIÁRIO** e para realizar os **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** integrante do **PATRIMÔNIO SEPARADO**. Tais despesas incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** ou contra o **AGENTE FIDUCIÁRIO** intentadas, no exercício de suas funções, ou ainda que lhe cause prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos titulares dos **CRI**, que serão suportadas pelo **PATRIMÔNIO SEPARADO** ou, na hipótese de insuficiência deste, pelos Investidores.



10.4.3.2. O pagamento das despesas referidas nos subitens acima será realizado mediante pagamento das respectivas faturas apresentadas pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, acompanhadas dos comprovantes pertinentes, ou mediante reembolso, a exclusivo critério do **AGENTE FIDUCIÁRIO**, após prévia aprovação da despesa por escrito pela **SECURITIZADORA**, na qualidade de administradora do **PATRIMÔNIO SEPARADO**, ou, na insuficiência deste, pelos **INVESTIDORES**, observando-se, neste último caso, que a **SECURITIZADORA** será comunicada sobre tais despesas por escrito.

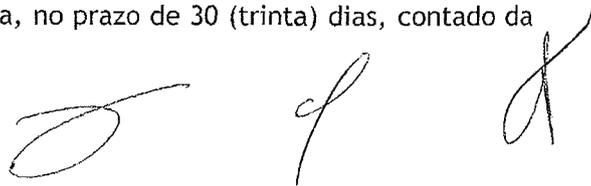
10.4.3.3. O **AGENTE FIDUCIÁRIO**, no entanto, fica desde já ciente e concorda com o risco de não ter tais despesas reembolsadas caso tenham sido realizadas em discordância com (i) critérios de bom senso e razoabilidade geralmente aceitos em relações comerciais do gênero; ou (ii) a função fiduciária que lhe é inerente.

10.4.3.4. No caso de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas acima, o valor em atraso estará sujeito à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IPCA/IBGE, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.4. As parcelas referidas acima, no itens 10.4, acima, serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do IPCA/IBGE ou, na sua falta, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura da celebração do presente **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro-rata die* se necessário.

10.4.5. Todos os valores serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda e ISLL, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.5. Substituição do Agente Fiduciário: O **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias, contado da



ocorrência de qualquer desses eventos, **ASSEMBLEIA GERAL** para que seja eleito o novo **AGENTE FIDUCIÁRIO**.

10.6. Destituição do Agente Fiduciário: O **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá ser destituído:

- a) pela **CVM**, nos termos da legislação em vigor; e
- b) por deliberação em **ASSEMBLEIA GERAL**, independentemente da ocorrência de qualquer fato que imponha ou justifique sua destituição, requerendo-se, para tanto, o voto de maioria absoluta dos titulares dos **CRI**.

10.7. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do Agente Fiduciário Eleito em Substituição: 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**.

10.8. Substituição Permanente: A substituição do **AGENTE FIDUCIÁRIO** em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**.

10.9. Substituto Provisório: Por meio de voto da maioria absoluta dos **TITULARES DOS CRI** em circulação, estes poderão nomear substituto provisório do **AGENTE FIDUCIÁRIO** em caso de vacância temporária.

10.10. Validade das manifestações: 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 das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos **TITULARES DOS CRI** reunidos em **ASSEMBLEIA GERAL**.

10.11. Atuação Vinculada: 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 28/83**, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da **LEI 6.404/76**, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

10.13. Renúncia. O **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá permanecer no exercício de suas funções até a escolha e aprovação do novo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, em caso de renúncia, situação em que se compromete a realizar a devolução de quaisquer valores recebidos referentes ao período após a sua renúncia.

CLÁUSULA ONZE- LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da **SECURITIZADORA**; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas abaixo, o **AGENTE FIDUCIÁRIO**, conforme disposto nos itens acima, deverá realizar imediata e transitória administração do **PATRIMÔNIO SEPARADO**, ou promover a liquidação do **PATRIMÔNIO SEPARADO** na hipótese em que a **ASSEMBLEIA GERAL** venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Convocação da Assembleia Geral: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, do **PATRIMÔNIO SEPARADO**, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá convocar uma **ASSEMBLEIA GERAL**, na forma estabelecida na Cláusula Doze, abaixo, e na **LEI 9.514/97**.

11.3. Deliberação Pela Liquidação do Patrimônio Separado: A **ASSEMBLEIA GERAL** deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova **SECURITIZADORA**, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.



11.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da **SECURITIZADORA**, a critério da **ASSEMBLEIA GERAL**, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do **PATRIMÔNIO SEPARADO** pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, para liquidá-lo:

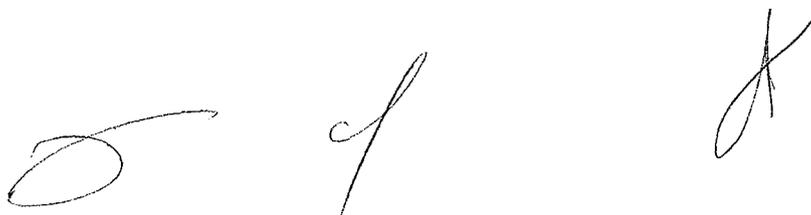
- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da **SECURITIZADORA**;
- b) inadimplemento ou mora, pela **SECURITIZADORA**, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do **PATRIMÔNIO SEPARADO** ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**; ou
- c) inadimplemento ou mora, pela **SECURITIZADORA**, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, incluindo falta de repasse dos valores efetivamente recebidos a títulos de pagamento, antecipado ou não, das **PARCELAS** e dos **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, dentro do prazo que deveriam ser repassados sendo que, nessa hipótese, a liquidação do **PATRIMÔNIO SEPARADO** ocorrerá se tal inadimplemento perdurar por mais de 5 (cinco) dias.

CLÁUSULA DOZE- ASSEMBLEIA GERAL

12.1. Assembleia Geral: Os titulares dos **CRI** poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos titulares dos **CRI**.

12.2. Convocação da Assembleia dos Titulares dos CRI : A **ASSEMBLEIA GERAL** poderá ser convocada pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO**, pela **SECURITIZADORA** e/ou por **TITULARES DOS CRI** que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos **CRI** em Circulação.

12.3. Aplicação Subsidiária: Aplicar-se-á subsidiariamente à **ASSEMBLEIA GERAL**, no que couber, o disposto na **LEI 9.514/97**, bem como o disposto na **LEI 6.404/76**, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.



12.4. Formalidades da Convocação: A **ASSEMBLEIA GERAL** será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, no jornal de publicação legal da **SECURITIZADORA** e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de titulares dos **CRI** que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos **CRI** em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se quórum maior não for exigido pela legislação aplicável.

12.5. Votos: Cada **CRI** conferirá a seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, titulares dos **CRI** ou não, observadas as disposições da **LEI 6.404/76**.

12.6. CRI em Circulação: Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Doze, “CRI em circulação” serão todos aqueles subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria **SECURITIZADORA** e os de titularidade de sociedades por ela controladas. Para efeitos de *quórum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

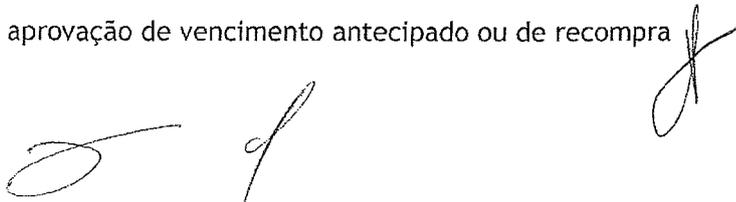
12.7. Presença dos Representantes: Será facultada a presença dos representantes legais da **SECURITIZADORA** nas assembleias gerais.

12.8. Comparecimento do Agente Fiduciário: O **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá comparecer à **ASSEMBLEIA GERAL** e prestar aos **TITULARES DOS CRI** as informações que lhe forem solicitadas.

12.9. Presidência da Assembleia Geral de titulares dos CRI: A presidência da **ASSEMBLEIA GERAL** dos Titulares dos **CRI** caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**; (ii) ao Diretor-Presidente ou Diretor de Relações com Investidores da **SECURITIZADORA**; ou (iii) ao titular do **CRI** eleito pelos **TITULARES DOS CRI** presentes.

12.10. Quórum de Deliberação. Exceto conforme estabelecido neste **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, as deliberações serão tomadas por 50% (cinquenta por cento) mais um dos **CRI** em circulação (maioria absoluta).

12.11. Quórum Qualificado: As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos **CRI**; (ii) aos eventos de liquidação do **PATRIMÔNIO SEPARADO**, inclusive nos casos de renúncia ou perdão temporário; (iii) aos quóruns de deliberação dos **TITULARES DOS CRI** em **ASSEMBLEIA GERAL**; (iv) a eventual não aprovação de vencimento antecipado ou de recompra



compulsória no caso de ocorrência de algum dos **EVENTOS DE VENCIMENTO ANTECIPADO** ou de **RECOMPRA COMPULSÓRIA**; e (v) à declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da **ASSEMBLEIA GERAL** ou em qualquer convocação subsequente, por titulares dos **CRI** que representem 67% (sessenta e sete por cento) dos **CRI** em Circulação.

12.12. Deliberações acerca do Desdobramento dos CRI : A deliberação acerca do desdobramento dos **CRI** será tomada por titulares dos **CRI** que representem a maioria absoluta dos **CRI** em circulação.

12.13. Comparecimento da totalidade dos titulares dos CRI : Independentemente das formalidades previstas na lei e neste **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, será considerada regular a **Assembleia Geral** a que comparecerem os titulares de todos os **CRI** em circulação.

12.14. Dispensa de Convocação: É dispensada a convocação e realização de **ASSEMBLEIA GERAL** para a aprovação de atos e decisões necessários para o cumprimento de exigências legais ou de exigências apresentadas da **CVM**, cartórios de títulos e documentos, cartórios de registro de imóveis ou quaisquer outros órgãos regulatórios pertinentes, e ainda para a alteração de erro de redação que não altere materialmente o presente **TERMO DE SECURITIZAÇÃO** e os direitos dos titulares dos **CRI**.

12.15. Deliberações Específicas: Especificamente no caso de deliberação de alguma matéria aqui prevista, por parte da **SECURITIZADORA**, esta sempre deverá se valer de deliberação por parte dos titulares dos **CRI**, por meio de convocação de **ASSEMBLEIA GERAL**.

12.16. Encaminhamento de Documentos para a CVM: As atas lavradas das assembleias gerais serão encaminhadas somente à **CVM** via Sistema de Envio de Informações Periódicas e Eventuais - IPE, não sendo necessário a sua publicação em jornais de grande circulação, desde que a deliberação em **ASSEMBLEIA GERAL** seja divergente a esta disposição.

CLÁUSULA TREZE- DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

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



- a) as despesas com a gestão, rating, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** e do Patrimônio Separado, incluindo a remuneração do **AGENTE FIDUCIÁRIO**;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos **CRI** e realização dos **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** e Garantias integrantes do **PATRIMÔNIO SEPARADO**, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos titulares dos **CRI**. No caso do risco de sucumbência, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** poderá solicitar adiantamento aos titulares dos **CRI**.
- c) as despesas com publicações em jornais ou outros meios de comunicação, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de **AGENTE FIDUCIÁRIO**, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pelo **PATRIMÔNIO SEPARADO**, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pela **SECURITIZADORA**;
- d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do **PATRIMÔNIO SEPARADO**;
- e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da **DATA DE EMISSÃO** dos **CRI**, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do **PATRIMÔNIO SEPARADO**, sobre os **CRI** e/ou sobre os **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** e **GARANTIAS**;
- f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos **CRI**, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da **SECURITIZADORA** ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade do **DEVEDOR** ou puderem ser a ele atribuídos como de sua responsabilidade;



g) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos titulares dos CRI; e

h) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**.

13.2. Despesas Suportadas pelos titulares dos CRI : Considerando-se que a responsabilidade da **SECURITIZADORA** se limita ao **PATRIMÔNIO SEPARADO**, nos termos da **LEI 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.

13.2.1. As despesas do Patrimônio Separado serão arcadas pelos **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, representados pelas **CCI** que remuneram aos **CRI** objeto desta **EMISSÃO**.

13.3. Repasse de Rendimentos: Na hipótese de existência de rendimentos dos recursos depositados na **CONTA CENTRALIZADORA** entre o período de recebimento dos **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** e o efetivo pagamento das parcelas dos **CRI**, a **SECURITIZADORA** realizará o repasse destes rendimentos aos **TITULARES DOS CRI**, líquidos de tributos, ressalvado a esta os benefícios fiscais oriundos destes rendimentos.

13.4. Responsabilidades dos titulares dos CRI : São de responsabilidade dos **TITULARES DOS CRI**:

a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos **CRI** não compreendidas acima;

b) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em **CRI**.

13.4.1. No caso de transferência da administração do **PATRIMÔNIO SEPARADO** para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos titulares dos **CRI**, deverão ser previamente aprovadas pelos **TITULARES DOS CRI** e adiantadas ao **AGENTE FIDUCIÁRIO**, na proporção de **CRI** detidos, na data da respectiva aprovação.



CLÁUSULA QUATORZE- TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores: As regras gerais relativas aos principais tributos aplicáveis aos investimentos em CRI encontram-se descritos a seguir. Todos os tributos abaixo mencionados são de responsabilidade dos INVESTIDORES. Cada INVESTIDOR deve avaliar os impactos tributários relativos ao seu investimento em CRI, não devendo considerar unicamente as informações contidas abaixo. Recomendamos que cada Investidor consulte seus próprios assessores quanto à tributação a que deve estar sujeito na qualidade de TITULAR DE CRI, levando em consideração as circunstâncias específicas de seu investimento.

14.1.1. Pessoas físicas residentes no Brasil: A remuneração produzida por CRI está isenta do imposto de renda por força do artigo 3º, II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.

14.1.2. Não há, para fins de aplicação do dispositivo legal acima mencionado, uniformidade de interpretação a respeito da definição e abrangência do termo “remuneração”. De acordo com o entendimento da Secretaria da Receita Federal do Brasil (artigo 37, parágrafo 9º, e artigo. 44, parágrafo único, II, da Instrução Normativa RFB nº 1.022/10), referida isenção abrange rendimentos decorrentes da aplicação em CRI, mas não o ganho de capital auferido na alienação ou cessão do CRI, o qual deve ser tributado pelo Imposto de Renda Retido na Fonte (“IRRF”), independentemente de a operação ser realizada em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas, mediante aplicação das seguintes alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação:

- a) até 180 dias, 22,5%;
- b) de 181 a 360 dias, 20%;
- c) de 361 a 720 dias, 17,5%; e
- d) acima de 720 dias, 15%.

14.1.3. Particularmente no caso de operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros ou assemelhadas, pode haver argumentos para se sustentar que o referido ganho de capital deve ser tributado na forma de “ganho líquido”, sujeitando-se ao imposto de renda à alíquota de 15% e havendo retenção na fonte à alíquota de 0,005%,



o qual deve ser posteriormente compensado com o imposto de renda pago pela pessoa física.

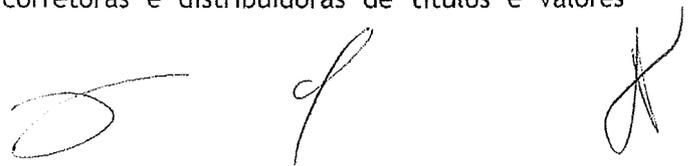
14.1.4. Pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil: O tratamento tributário de investimentos em CRI é, via de regra, o mesmo aplicável a investimentos em títulos de renda fixa:

a) rendimentos decorrentes de investimentos em CRI devem compor o lucro real ou presumido e a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”) da pessoa jurídica investidora. Além disso, tais rendimentos devem ser tributados pelo IRRF às alíquotas regressivas mencionadas acima. O IRRF pago de acordo com essas regras deve ser considerado antecipação do imposto de renda devido pela pessoa jurídica ao término do respectivo período de apuração. Aplicam-se, aqui, os mesmos comentários feitos acima a respeito da interpretação da Secretaria da Receita Federal do Brasil quanto à tributação dos ganhos de capital auferidos na alienação ou cessão do CRI e a eventual possibilidade de outra linha de interpretação;

b) com relação à contribuição ao Programa de Integração Social (“PIS”) e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”), rendimentos e ganhos de capital decorrentes de investimento em CRI não devem estar sujeitos à incidência destas contribuições, ou devem estar sujeitos à incidência destas contribuições à alíquota zero, dependendo do regime de apuração dessas contribuições ao qual o Investidor se sujeita.

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.

14.1.5. Outras pessoas jurídicas domiciliadas no Brasil: os rendimentos e ganhos de capital auferidos em investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores



mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil também devem compor o lucro real e base de cálculo da CSLL dessas pessoas jurídicas. Tais rendimentos e ganho de capital, contudo, não estão sujeitos ao IRRF. Pode haver incidência do PIS e da COFINS, a depender das circunstâncias específicas do Investidor.

14.1.6. Fundos de investimento constituídos no Brasil: Como regra geral, rendimentos e ganhos de capital auferidos por fundos de investimento brasileiros em decorrência de investimentos que compõem sua carteira não estão sujeitos a tributação.

14.1.7. Residentes ou domiciliados no exterior: Relativamente a investidores residentes ou domiciliados no exterior que invistam em CRI no País de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n° 2.689, de 26 de janeiro de 2000):

- a) investidores pessoas físicas estão isentos do IRRF sobre a remuneração produzida por CRI;
- b) no caso de investidores que não sejam residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20%, os rendimentos, exceto aqueles referidos no item a) acima, decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF à alíquota de 15%, inclusive no caso de operações realizadas no mercado de balcão ou em bolsa;
- c) no caso de investidores residentes ou domiciliados em jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota inferior a 20%, os rendimentos, exceto aqueles referidos no item a) acima, decorrentes de investimento em CRI devem, via de regra, sujeitar-se ao IRRF de acordo com as mesmas regras aplicáveis aos residentes ou domiciliados no Brasil, acima descritas; e
- d) independentemente das características do Investidor residente ou domiciliado no exterior, a liquidação da operação de câmbio relativa ao ingresso de recursos no Brasil para investimento em CRI sujeita-se ao Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio") à alíquota zero. A liquidação da operação de câmbio para saída de recursos relativa ao mesmo investimento sujeita-se ao IOF/Câmbio à alíquota zero. A alíquota do IOF/Câmbio pode ser aumentada a qualquer tempo para até 25%, por meio de decreto presidencial.

14.2. IOF: Ainda, com relação aos Investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 6% (seis por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 7.330/2010. Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo;

14.2.1.IOF/TVM: O Imposto sobre Operações Relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/TVM") não incide sobre investimentos em CRI com prazo superior a 30 dias. No entanto, se houver resgate, cessão ou repactuação de CRI em prazo inferior a 30 dias, o IOF/TVM incide à alíquota de 1% 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/TVM pode ser aumentada para até 1,5% ao dia, por meio de decreto presidencial.

14.2.2.Lei nº 12.431: Sem prejuízo do disposto acima caso o CRI atenda ao disposto na Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011:

- a) ficará reduzida a 0 (zero) a alíquota do imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos definidos nos termos da alínea "a" do § 2º do artigo 81 da Lei no 8.981, de 20 de janeiro de 1995, produzidos pelo 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) a alíquota do IOF/Câmbio ficará reduzida para 0 (zero).

CLÁUSULA QUINZE - PUBLICIDADE

15.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos **TITULARES DOS CRI**, bem como as convocações para as respectivas **ASSEMBLEIAS GERAIS**, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a **SECURITIZADORA** publica seus atos societários, sendo certo que, após a autorização dos **TITULARES DOS CRI**, todas as despesas com as referidas publicações, serão arcadas pelo **PATRIMÔNIO SEPARADO**.



CLÁUSULA DEZESSEIS- REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro do Termo de Securitização: O presente **TERMO DE SECURITIZAÇÃO** será registrado na **INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE**, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da **LEI 10.931/04**, ocasião em que a **INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE** emitirá a declaração constante do anexo III.

CLÁUSULA DEZESSETE - NOTIFICAÇÕES

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

Se para a **SECURITIZADORA**:

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo

Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, andar: 31, conj: 311, CEP 05.425-070, Pinheiros

At.: Eduardo Lins de Lima Menge | Luiz Augusto Faria do Amaral

Tel.: (11) 4872-2600

E-mail: ri@trxsecuritizadora.com.br

Se para o **AGENTE FIDUCIÁRIO**:

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

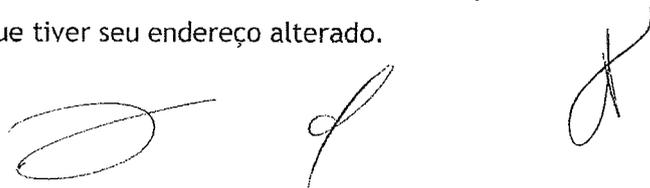
Rua Sete de Setembro, 99 - 24º andar, Rio de Janeiro - RJ - CEP 20050-005

At.: Carlos Alberto Bacha e Rinaldo Rabello Ferreira

Tel.: (21)2507-1949

E-mail: carlos.bacha@simplificpavarini.com.br e rinaldo@simplificpavarini.com.br

17.2. Consideração das Comunicações: 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**. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). 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 pela parte que tiver seu endereço alterado.



CLÁUSULA DEZOITO - RISCOS

18.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Securitizadora de Honrar suas Obrigações Decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, os quais foram vinculados aos CRI por meio do TERMO DE SECURITIZAÇÃO, no qual foi instituído o REGIME FIDUCIÁRIO e constituído o PATRIMÔNIO SEPARADO. Os CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS representam créditos detidos pela SECURITIZADORA contra o DEVEDOR. O PATRIMÔNIO SEPARADO constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia fluante ou coobrigação da SECURITIZADORA.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares dos CRI dos montantes devidos depende do pagamento dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS pelo DEVEDOR, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira do DEVEDOR poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela SECURITIZADORA.

No caso de inadimplemento dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS pelo DEVEDOR o valor a ser recebido pelos titulares dos CRI poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o PATRIMÔNIO SEPARADO, nem mesmo a SECURITIZADORA, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos titulares dos CRI.

b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da SECURITIZADORA para fins de pagamento aos titulares dos CRI decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS e/ou da liquidação das GARANTIAS previstas neste TERMO DE SECURITIZAÇÃO. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois

de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** e suas Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a **SECURITIZADORA** não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos titulares dos CRI.

c) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

d) 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 titulares dos CRI que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até sua data de vencimento final.

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

Por força da norma acima citada, os **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** e os recursos dele decorrentes, inclusive as **GARANTIAS**, não obstante serem objeto do **PATRIMÔNIO SEPARADO**, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da **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,

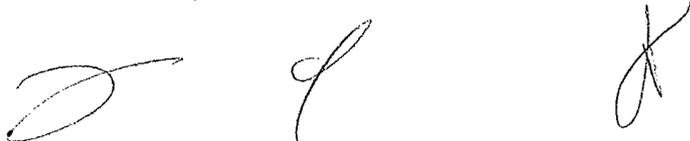


concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

f) Risco da não realização da carteira de ativos: A **SECURITIZADORA** é uma companhia **SECURITIZADORA** de títulos representativos de **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, tendo como objeto social a aquisição e securitização de **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** através da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, cujos patrimônios são administrados separadamente. O **PATRIMÔNIO SEPARADO** tem como principal fonte de recursos os **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**. Desta forma, qualquer atraso ou falta de recebimento de tais valores pela **SECURITIZADORA** poderá afetar negativamente a capacidade da **SECURITIZADORA** de honrar as obrigações decorrentes dos CRI. Na hipótese de a **SECURITIZADORA** ser declarada insolvente, o **AGENTE FIDUCIÁRIO** deverá assumir a custódia e administração dos **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS** e dos demais direitos e acessórios que integram o **PATRIMÔNIO SEPARADO**. Em **ASSEMBLEIA GERAL**, os **TITULARES DOS CRI** poderão deliberar sobre as novas normas de administração do **PATRIMÔNIO SEPARADO** ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para o cumprimento das obrigações da **SECURITIZADORA** perante os titulares dos CRI.

g) Falência, recuperação judicial ou extrajudicial da SECURITIZADORA: Ao longo do prazo de duração dos CRI, a **SECURITIZADORA** poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Dessa forma, apesar de terem sido constituídos o **REGIME FIDUCIÁRIO** e o **PATRIMÔNIO SEPARADO** sobre os **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, eventuais contingências da **SECURITIZADORA**, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, poderão afetar tais **CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**, principalmente em razão da falta de jurisprudência em nosso país sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

h) Originação de Novos Negócios ou Redução da Demanda por CRI : A **SECURITIZADORA** depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos CRI de sua emissão. No que se refere à originação, a **SECURITIZADORA** busca sempre identificar oportunidades de negócios que podem ser objeto de securitização imobiliária. No que se refere aos riscos relacionados aos investidores, inúmeros fatores podem afetar a demanda dos investidores pela aquisição de CRI. Por exemplo, alterações na legislação tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderão reduzir a demanda dos



investidores pela aquisição de CRI. Caso a **SECURITIZADORA** não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de CRI venha a ser reduzida, a **SECURITIZADORA** poderá ser afetada.

i) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: Caso a **SECURITIZADORA** não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de CRI.

j) Crescimento da SECURITIZADORA e de seu Capital: O capital atual da **SECURITIZADORA** poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a **SECURITIZADORA** pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a **SECURITIZADORA** necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da **SECURITIZADORA**.

k) A Importância de uma Equipe Qualificada: A perda de membros da equipe operacional da **SECURITIZADORA** e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado, pode ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da **SECURITIZADORA**. O ganho da **SECURITIZADORA** provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico de nossos produtos. Assim, a eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos poderia afetar a nossa capacidade de geração de resultado.

l) Inexistência de Jurisprudência Firmada Acerca da Securitização: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta **EMISSÃO** considera um conjunto de rigores e obrigações estipuladas através de contratos elaborados nos termos da legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse poderá haver perdas por parte dos Investidores, inclusive decorrentes do dispêndio de tempo e recursos necessários para fazer valer as disposições contidas nos documentos desta operação.

m) Risco de Estrutura: a presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura



do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos titulares dos CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos.

- n) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: a elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos titulares dos CRI por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.
- o) Risco Tributário: este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a **SECURITIZADORA** ou os titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas.
- p) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da SECURITIZADORA: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a **SECURITIZADORA** e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da **SECURITIZADORA**, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a **SECURITIZADORA** será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos titulares dos CRI por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.
- q) Risco em Função da Dispensa de Registro e da Oferta: a oferta dos CRI, distribuída nos termos da **INSTRUÇÃO CVM 476/09**, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela **SECURITIZADORA**, pelo **COORDENADOR LÍDER** e pelo **AGENTE FIDUCIÁRIO** não foram objeto de análise pela referida autarquia federal. Adicionalmente, os CRI distribuídos nos termos da **INSTRUÇÃO**



CVM 476/09 estão sujeitos à restrições a negociação, o que poderá afetar a liquidez do CRI no mercado secundário em razão destas restrições.

r) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, a eventos de amortização extraordinária total ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos titulares dos CRI à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

s) Risco de não constituição das garantias: conforme previsto no **CONTRATO DE CESSÃO**, foi concedido às **CEDENTES** e ao **DEVEDOR**, conforme o caso, um prazo para a efetiva constituição das **GARANTIAS**. Não obstante a possibilidade de **RECOMPRA COMPULSÓRIA** no caso de não haver o efetivo registro das **GARANTIAS**, o não cumprimento pelas **CEDENTES** ou pelo **DEVEDOR** da referida obrigação poderá acarretar a insuficiência de **GARANTIAS** no âmbito da **EMISSÃO** e eventuais prejuízos aos titulares dos CRI no caso de inadimplemento das **OBRIGAÇÕES GARANTIDAS**.

t) Risco de ausência de Quórum para deliberação em Assembleia Geral: Determinadas deliberações no âmbito da **ASSEMBLEIA GERAL** necessitam de quórum qualificado para serem aprovados. O respectivo quórum qualificado pode não ser atingido e portanto a deliberação pode não ser aprovada, o que poderá impactar os CRI.

u) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA DEZENOVE - LEI APLICÁVEL E FORO

19.1. Interpretação: Este **TERMO DE SECURITIZAÇÃO** deverá ser interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

19.2. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste **TERMO DE SECURITIZAÇÃO**, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.



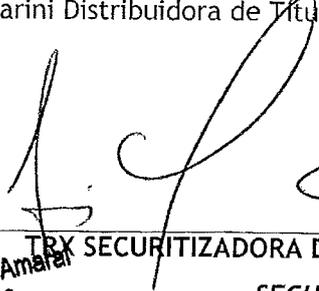
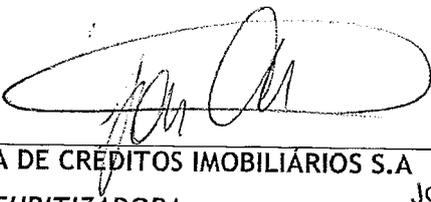
O presente **TERMO DE SECURITIZAÇÃO** é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 08 de dezembro de 2014.

(o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco)

Two handwritten signatures in black ink, positioned at the bottom right of the page. The first signature is a large, stylized cursive letter 'D'. The second signature is a smaller, more complex cursive mark.

(Página de assinaturas do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários - Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., celebrado em 08 de dezembro de 2014, entre TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. e Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

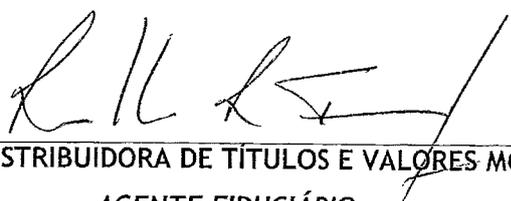



TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A
SECURITIZADORA

Nome: **Luiz Augusto Faria Amara**
RG: 300031452
CPF: 287.209.408-31

Nome: **José Alves Neto**
RG: 27.544.132-5
CPF: 277.920.228-97

Cargo: _____

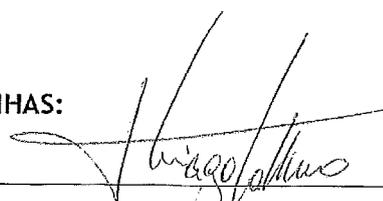
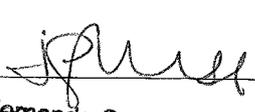


SIMPLIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
AGENTE FIDUCIÁRIO

Nome: **Rinaldo Rabello Ferreira**
CPF: 509.941.827-91

Cargo: _____

TESTEMUNHAS:

Nome: **Thiago Takano**
RG nº: **337.278.978-48**
CPF/MF nº: **36.589.614-7**

Nome: **Fernanda Garcia Kneese**
RG nº: **26.522.240-0**
CPF/MF nº: **225.273.578-30**

ANEXO I - CCI 1 E CCI 2

CARACTERÍSTICAS DA CCI 02

CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 08 de dezembro de 2014 (exclusivamente para fins de cálculo da CCI Maui 09)
--------------------------------	---

SÉRIE	AT05	NÚMERO	XPAVAT	TIPO DE CCI	Integral
-------	------	--------	--------	-------------	----------

1.EMISSION							
MAUI 09 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 11.314.863/0001-50							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 8.501							
COMPLEMENTO	andar: 31, conj: 311	CIDADE	SÃO PAULO	UF	SP	CEP	05.425-070

2.INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50							
ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro, 99							
COMPLEMENTO	24° andar, Centro	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20050-005

3.DEVEDOR							
<p>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDOM 02, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.035.124/0001-05, representado por seu administrador, BANCO PETRA S.A., instituição financeira com sede na Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, Batel, Curitiba - PR, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.758.741/0001-52, devidamente autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.821, expedido em 18 de julho de 2012</p>							

4. TÍTULO

Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, firmado em 28 de novembro de 2014, entre as Emissoras, na qualidade de promitentes alienantes, e o Fundo, na qualidade de promissário adquirente, por meio do qual as Emissoras se comprometeram a alienar o Imóvel ao Fundo ("Compromisso de Venda e Compra").

5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS MAUI 09: R\$ 3.113.466,31 (três milhões, cento e treze mil, quatrocentos e sessenta e seis reais e trinta e um centavos), em 08 de dezembro de 2014.

6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localizado na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua Alexandre Rodrigues, nº 30, objeto da matrícula nº 76.917 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santos - SP.

7. CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1. PRAZO	180 (meses).
7.2. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Varição acumulada da Taxa Referencial - TR ("TR"), divulgada pelo Banco Central do Brasil, incidente sobre as Parcelas, com data de aniversário no dia 06 de cada mês, e acumulação, desde 06 de janeiro de 2015, data da primeira incidência de atualização monetária, até a efetiva data de pagamento de cada uma das Parcelas, mesmo que este dia não seja dia útil.
7.3. JUROS REMUNERATÓRIOS	Taxa efetiva de 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, acumulados e capitalizados mensalmente (base 30 dias), de forma exponencial <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, e incidentes sobre cada uma das Parcelas, desde 06 de janeiro de 2015, data da primeira incidência de juros remuneratórios, sendo certo que os valores das Parcelas,



	devidamente acrescidos dos juros remuneratórios, sem considerar a incidência mensal da TR, para fins informativos, encontram-se previstos no item 9 abaixo (“ <u>Valor da Parcela com Juros</u> ”)
7.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL	06 de dezembro de 2029
7.5. MULTA MORATÓRIA	2% (dois por cento) sobre o valor devido
7.6. JUROS DE MORA	1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido
7.7. DATA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DAS PARCELAS	Mensal, todo dia 06 do mês, ou no primeiro dia útil subsequente, sendo a primeira data de pagamento das parcelas o dia 06 de janeiro de 2015, conforme estipulado no Compromisso de Venda e Compra.

8. GARANTIAS

A CCI Maui 09 não possui garantia real. No entanto, os Créditos Imobiliários Maui 09 contam com as garantias previstas no Contrato de Cessão.

9. TABELA DE AMORTIZAÇÃO DAS PARCELAS MAUI 09*

Mês	Data de Pagamento	Tai
1	06/01/2015	0,4205%
2	06/02/2015	0,1893%
3	06/03/2015	0,1912%
4	06/04/2015	0,1930%
5	06/05/2015	0,1949%
6	06/06/2015	0,1968%
7	06/07/2015	0,1988%
8	06/08/2015	0,2007%
9	06/09/2015	0,2144%
10	06/10/2015	0,2165%
11	06/11/2015	0,2187%
12	06/12/2015	0,2209%
13	06/01/2016	0,2231%
14	06/02/2016	0,2253%

15	06/03/2016	0,2276%
16	06/04/2016	0,2299%
17	06/05/2016	0,2322%
18	06/06/2016	0,2346%
19	06/07/2016	0,2370%
20	06/08/2016	0,2394%
21	06/09/2016	0,2540%
22	06/10/2016	0,2566%
23	06/11/2016	0,2593%
24	06/12/2016	0,2620%
25	06/01/2017	0,2647%
26	06/02/2017	0,2675%
27	06/03/2017	0,2703%
28	06/04/2017	0,2732%
29	06/05/2017	0,2761%
30	06/06/2017	0,2790%
31	06/07/2017	0,2820%
32	06/08/2017	0,2850%
33	06/09/2017	0,3007%
34	06/10/2017	0,3040%
35	06/11/2017	0,3073%
36	06/12/2017	0,3106%
37	06/01/2018	0,3140%
38	06/02/2018	0,3175%
39	06/03/2018	0,3210%
40	06/04/2018	0,3246%
41	06/05/2018	0,3282%
42	06/06/2018	0,3318%
43	06/07/2018	0,3355%
44	06/08/2018	0,3393%
45	06/09/2018	0,3564%
46	06/10/2018	0,3605%
47	06/11/2018	0,3646%
48	06/12/2018	0,3688%
49	06/01/2019	0,3731%

[Handwritten signatures]

50	06/02/2019	0,3774%
51	06/03/2019	0,3818%
52	06/04/2019	0,3863%
53	06/05/2019	0,3908%
54	06/06/2019	0,3954%
55	06/07/2019	0,4001%
56	06/08/2019	0,4048%
57	06/09/2019	0,4237%
58	06/10/2019	0,4289%
59	06/11/2019	0,4341%
60	06/12/2019	0,4394%
61	06/01/2020	0,4448%
62	06/02/2020	0,4503%
63	06/03/2020	0,4558%
64	06/04/2020	0,4615%
65	06/05/2020	0,4673%
66	06/06/2020	0,4731%
67	06/07/2020	0,4791%
68	06/08/2020	0,4852%
69	06/09/2020	0,5064%
70	06/10/2020	0,5130%
71	06/11/2020	0,5197%
72	06/12/2020	0,5265%
73	06/01/2021	0,5334%
74	06/02/2021	0,5404%
75	06/03/2021	0,5476%
76	06/04/2021	0,5550%
77	06/05/2021	0,5624%
78	06/06/2021	0,5700%
79	06/07/2021	0,5778%
80	06/08/2021	0,5857%
81	06/09/2021	0,6100%
82	06/10/2021	0,6186%
83	06/11/2021	0,6273%
84	06/12/2021	0,6362%

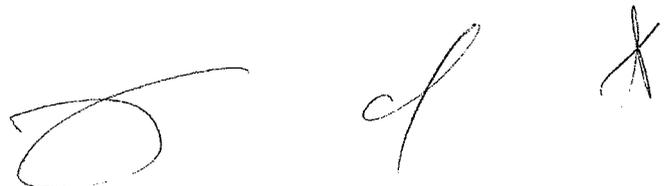
  

85	06/01/2022	0,6453%
86	06/02/2022	0,6545%
87	06/03/2022	0,6640%
88	06/04/2022	0,6737%
89	06/05/2022	0,6835%
90	06/06/2022	0,6936%
91	06/07/2022	0,7039%
92	06/08/2022	0,7145%
93	06/09/2022	0,7431%
94	06/10/2022	0,7545%
95	06/11/2022	0,7662%
96	06/12/2022	0,7781%
97	06/01/2023	0,7904%
98	06/02/2023	0,8029%
99	06/03/2023	0,8157%
100	06/04/2023	0,8289%
101	06/05/2023	0,8423%
102	06/06/2023	0,8561%
103	06/07/2023	0,8703%
104	06/08/2023	0,8848%
105	06/09/2023	0,9196%
106	06/10/2023	0,9354%
107	06/11/2023	0,9516%
108	06/12/2023	0,9682%
109	06/01/2024	0,9853%
110	06/02/2024	1,0029%
111	06/03/2024	1,0210%
112	06/04/2024	1,0396%
113	06/05/2024	1,0588%
114	06/06/2024	1,0785%
115	06/07/2024	1,0988%
116	06/08/2024	1,1196%
117	06/09/2024	1,1639%
118	06/10/2024	1,1869%
119	06/11/2024	1,2105%

[Handwritten signature]

120	06/12/2024	1,2349%
121	06/01/2025	1,2601%
122	06/02/2025	1,2862%
123	06/03/2025	1,3132%
124	06/04/2025	1,3410%
125	06/05/2025	1,3699%
126	06/06/2025	1,3998%
127	06/07/2025	1,4308%
128	06/08/2025	1,4629%
129	06/09/2025	1,5232%
130	06/10/2025	1,5588%
131	06/11/2025	1,5959%
132	06/12/2025	1,6345%
133	06/01/2026	1,6746%
134	06/02/2026	1,7165%
135	06/03/2026	1,7601%
136	06/04/2026	1,8057%
137	06/05/2026	1,8533%
138	06/06/2026	1,9030%
139	06/07/2026	1,9551%
140	06/08/2026	2,0097%
141	06/09/2026	2,1007%
142	06/10/2026	2,1625%
143	06/11/2026	2,2276%
144	06/12/2026	2,2962%
145	06/01/2027	2,3685%
146	06/02/2027	2,4450%
147	06/03/2027	2,5258%
148	06/04/2027	2,6116%
149	06/05/2027	2,7026%
150	06/06/2027	2,7994%
151	06/07/2027	2,9025%
152	06/08/2027	3,0127%
153	06/09/2027	3,1768%
154	06/10/2027	3,3067%

155	06/11/2027	3,4466%
156	06/12/2027	3,5975%
157	06/01/2028	3,7609%
158	06/02/2028	3,9385%
159	06/03/2028	4,1320%
160	06/04/2028	4,3438%
161	06/05/2028	4,5766%
162	06/06/2028	4,8336%
163	06/07/2028	5,1189%
164	06/08/2028	5,4373%
165	06/09/2028	5,8727%
166	06/10/2028	6,2879%
167	06/11/2028	6,7622%
168	06/12/2028	7,3094%
169	06/01/2029	7,9475%
170	06/02/2029	8,7012%
171	06/03/2029	9,6050%
172	06/04/2029	10,7087%
173	06/05/2029	12,0869%
174	06/06/2029	13,8562%
175	06/07/2029	16,2108%
176	06/08/2029	19,4984%
177	06/09/2029	24,7086%
178	06/10/2029	33,0739%
179	06/11/2029	49,8052%
180	06/12/2029	100,0000%

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. There are three distinct marks: a large, stylized signature on the left, a smaller signature in the middle, and a set of initials on the right.

CARACTERÍSTICAS DA CCI 2

CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	DATA DE EMISSÃO: 08 de dezembro de 2014 (exclusivamente para fins de cálculo da CCI Maui 10)
---------------------------------------	--

SÉRIE	AT06	NÚMERO	XPAVAT	TIPO DE CCI	Integral
--------------	------	---------------	--------	--------------------	----------

1. EMISSOR							
MAUI 10 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 11.314.810/0001-39							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 8.501							
COMPLEMENTO	andar: 31, conj: 311	CIDADE	SÃO PAULO	UF	SP	CEP	05.425-070

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE							
SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50							
ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro, 99							
COMPLEMENTO	24º andar, Centro	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20050-005

3. DEVEDOR							
<p>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EDOM 02, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 17.035.124/0001-05, representado por seu administrador, BANCO PETRA S.A., instituição financeira com sede na Rua Pasteur, nº 463, 11º andar, Batel, Curitiba - PR, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.758.741/0001-52, devidamente autorizada pela CVM para exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 11.821, expedido em 18 de julho de 2012</p>							

4.TÍTULO

Instrumento Particular de Compromisso Irrevogável e Irretratável de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, firmado em 28 de novembro de 2014, entre as Emissoras, na qualidade de promitentes alienantes, e o Fundo, na qualidade de promissário adquirente, por meio do qual as Emissoras se comprometeram a alienar o Imóvel ao Fundo (“Compromisso de Venda e Compra”).

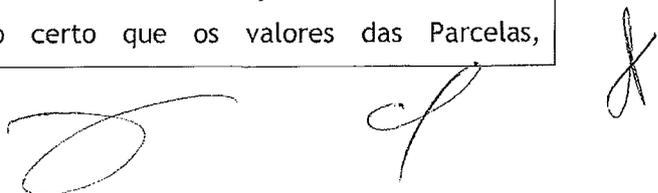
5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS MAUI 10: R\$ 36.006.533,69 (trinta e seis milhões, seis mil, quinhentos e trinta e três reais e sessenta e nove centavos), em 08 de dezembro de 2014.

6.IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel localizado na Cidade de Santos, Estado de São Paulo, na Rua Alexandre Rodrigues, nº 30, objeto da matrícula nº 76.917 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Santos - SP.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO

7.1.PRAZO	180 (meses).
7.2.ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação acumulada da Taxa Referencial - TR (“TR”), divulgada pelo Banco Central do Brasil, incidente sobre as Parcelas, com data de aniversário no dia 06 de cada mês, e acumulação, desde 06 de janeiro de 2015, data da primeira incidência de atualização monetária, até a efetiva data de pagamento de cada uma das Parcelas, mesmo que este dia não seja dia útil.
7.3.JUROS REMUNERATÓRIOS	Taxa efetiva de 9,80% (nove inteiros e oitenta centésimos por cento) ao ano, acumulados e capitalizados mensalmente (base 30 dias), de forma exponencial <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, e incidentes sobre cada uma das Parcelas, desde 06 de janeiro de 2015, data da primeira incidência de juros remuneratórios, sendo certo que os valores das Parcelas,



	devidamente acrescidos dos juros remuneratórios, sem considerar a incidência mensal da TR, para fins informativos, encontram-se previstos no item 9 abaixo (“Valor da Parcela com Juros”)
7.4.DATA DE VENCIMENTO FINAL	06 de dezembro de 2029
7.5.MULTA MORATÓRIA	2% (dois por cento) sobre o valor devido
7.6.JUROS DE MORA	1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido
7.7. DATA E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DAS PARCELAS	Mensal, todo dia 06 do mês, ou no primeiro dia útil subsequente, sendo a primeira data de pagamento das parcelas o dia 06 de janeiro de 2015, conforme estipulado no Compromisso de Venda e Compra.

8.GARANTIAS

A CCI Maui 10 não possui garantia real. No entanto, os Créditos Imobiliários Maui 10 contam com as garantias previstas no Contrato de Cessão.

9.TABELA DE AMORTIZAÇÃO DAS PARCELAS MAUI 10

Mês	Data de Pagamento	Tai
1	06/01/2015	0,4205%
2	06/02/2015	0,1893%
3	06/03/2015	0,1912%
4	06/04/2015	0,1930%
5	06/05/2015	0,1949%
6	06/06/2015	0,1968%
7	06/07/2015	0,1988%
8	06/08/2015	0,2007%
9	06/09/2015	0,2144%
10	06/10/2015	0,2165%
11	06/11/2015	0,2187%
12	06/12/2015	0,2209%
13	06/01/2016	0,2231%
14	06/02/2016	0,2253%

15	06/03/2016	0,2276%
16	06/04/2016	0,2299%
17	06/05/2016	0,2322%
18	06/06/2016	0,2346%
19	06/07/2016	0,2370%
20	06/08/2016	0,2394%
21	06/09/2016	0,2540%
22	06/10/2016	0,2566%
23	06/11/2016	0,2593%
24	06/12/2016	0,2620%
25	06/01/2017	0,2647%
26	06/02/2017	0,2675%
27	06/03/2017	0,2703%
28	06/04/2017	0,2732%
29	06/05/2017	0,2761%
30	06/06/2017	0,2790%
31	06/07/2017	0,2820%
32	06/08/2017	0,2850%
33	06/09/2017	0,3007%
34	06/10/2017	0,3040%
35	06/11/2017	0,3073%
36	06/12/2017	0,3106%
37	06/01/2018	0,3140%
38	06/02/2018	0,3175%
39	06/03/2018	0,3210%
40	06/04/2018	0,3246%
41	06/05/2018	0,3282%
42	06/06/2018	0,3318%
43	06/07/2018	0,3355%
44	06/08/2018	0,3393%
45	06/09/2018	0,3564%
46	06/10/2018	0,3605%
47	06/11/2018	0,3646%
48	06/12/2018	0,3688%
49	06/01/2019	0,3731%

[Handwritten signatures]

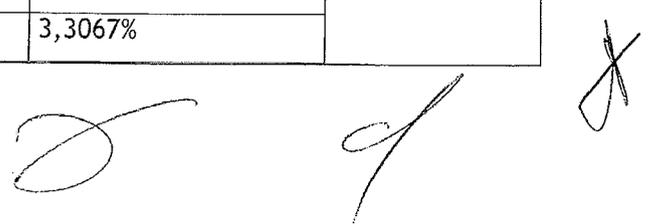
50	06/02/2019	0,3774%
51	06/03/2019	0,3818%
52	06/04/2019	0,3863%
53	06/05/2019	0,3908%
54	06/06/2019	0,3954%
55	06/07/2019	0,4001%
56	06/08/2019	0,4048%
57	06/09/2019	0,4237%
58	06/10/2019	0,4289%
59	06/11/2019	0,4341%
60	06/12/2019	0,4394%
61	06/01/2020	0,4448%
62	06/02/2020	0,4503%
63	06/03/2020	0,4558%
64	06/04/2020	0,4615%
65	06/05/2020	0,4673%
66	06/06/2020	0,4731%
67	06/07/2020	0,4791%
68	06/08/2020	0,4852%
69	06/09/2020	0,5064%
70	06/10/2020	0,5130%
71	06/11/2020	0,5197%
72	06/12/2020	0,5265%
73	06/01/2021	0,5334%
74	06/02/2021	0,5404%
75	06/03/2021	0,5476%
76	06/04/2021	0,5550%
77	06/05/2021	0,5624%
78	06/06/2021	0,5700%
79	06/07/2021	0,5778%
80	06/08/2021	0,5857%
81	06/09/2021	0,6100%
82	06/10/2021	0,6186%
83	06/11/2021	0,6273%
84	06/12/2021	0,6362%



85	06/01/2022	0,6453%
86	06/02/2022	0,6545%
87	06/03/2022	0,6640%
88	06/04/2022	0,6737%
89	06/05/2022	0,6835%
90	06/06/2022	0,6936%
91	06/07/2022	0,7039%
92	06/08/2022	0,7145%
93	06/09/2022	0,7431%
94	06/10/2022	0,7545%
95	06/11/2022	0,7662%
96	06/12/2022	0,7781%
97	06/01/2023	0,7904%
98	06/02/2023	0,8029%
99	06/03/2023	0,8157%
100	06/04/2023	0,8289%
101	06/05/2023	0,8423%
102	06/06/2023	0,8561%
103	06/07/2023	0,8703%
104	06/08/2023	0,8848%
105	06/09/2023	0,9196%
106	06/10/2023	0,9354%
107	06/11/2023	0,9516%
108	06/12/2023	0,9682%
109	06/01/2024	0,9853%
110	06/02/2024	1,0029%
111	06/03/2024	1,0210%
112	06/04/2024	1,0396%
113	06/05/2024	1,0588%
114	06/06/2024	1,0785%
115	06/07/2024	1,0988%
116	06/08/2024	1,1196%
117	06/09/2024	1,1639%
118	06/10/2024	1,1869%
119	06/11/2024	1,2105%

120	06/12/2024	1,2349%
121	06/01/2025	1,2601%
122	06/02/2025	1,2862%
123	06/03/2025	1,3132%
124	06/04/2025	1,3410%
125	06/05/2025	1,3699%
126	06/06/2025	1,3998%
127	06/07/2025	1,4308%
128	06/08/2025	1,4629%
129	06/09/2025	1,5232%
130	06/10/2025	1,5588%
131	06/11/2025	1,5959%
132	06/12/2025	1,6345%
133	06/01/2026	1,6746%
134	06/02/2026	1,7165%
135	06/03/2026	1,7601%
136	06/04/2026	1,8057%
137	06/05/2026	1,8533%
138	06/06/2026	1,9030%
139	06/07/2026	1,9551%
140	06/08/2026	2,0097%
141	06/09/2026	2,1007%
142	06/10/2026	2,1625%
143	06/11/2026	2,2276%
144	06/12/2026	2,2962%
145	06/01/2027	2,3685%
146	06/02/2027	2,4450%
147	06/03/2027	2,5258%
148	06/04/2027	2,6116%
149	06/05/2027	2,7026%
150	06/06/2027	2,7994%
151	06/07/2027	2,9025%
152	06/08/2027	3,0127%
153	06/09/2027	3,1768%
154	06/10/2027	3,3067%



155	06/11/2027	3,4466%
156	06/12/2027	3,5975%
157	06/01/2028	3,7609%
158	06/02/2028	3,9385%
159	06/03/2028	4,1320%
160	06/04/2028	4,3438%
161	06/05/2028	4,5766%
162	06/06/2028	4,8336%
163	06/07/2028	5,1189%
164	06/08/2028	5,4373%
165	06/09/2028	5,8727%
166	06/10/2028	6,2879%
167	06/11/2028	6,7622%
168	06/12/2028	7,3094%
169	06/01/2029	7,9475%
170	06/02/2029	8,7012%
171	06/03/2029	9,6050%
172	06/04/2029	10,7087%
173	06/05/2029	12,0869%
174	06/06/2029	13,8562%
175	06/07/2029	16,2108%
176	06/08/2029	19,4984%
177	06/09/2029	24,7086%
178	06/10/2029	33,0739%
179	06/11/2029	49,8052%
180	06/12/2029	100,0000%

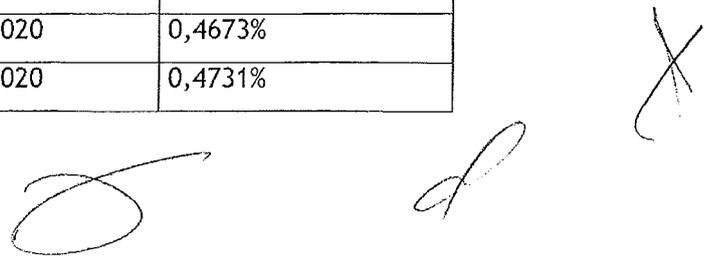


ANEXO II - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

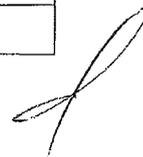
Mês	Data de Pagamento CRI	Tai
1	06/01/2015	0,4205%
2	06/02/2015	0,1893%
3	06/03/2015	0,1912%
4	06/04/2015	0,1930%
5	06/05/2015	0,1949%
6	06/06/2015	0,1968%
7	06/07/2015	0,1988%
8	06/08/2015	0,2007%
9	06/09/2015	0,2144%
10	06/10/2015	0,2165%
11	06/11/2015	0,2187%
12	06/12/2015	0,2209%
13	06/01/2016	0,2231%
14	06/02/2016	0,2253%
15	06/03/2016	0,2276%
16	06/04/2016	0,2299%
17	06/05/2016	0,2322%
18	06/06/2016	0,2346%
19	06/07/2016	0,2370%
20	06/08/2016	0,2394%
21	06/09/2016	0,2540%
22	06/10/2016	0,2566%
23	06/11/2016	0,2593%
24	06/12/2016	0,2620%
25	06/01/2017	0,2647%
26	06/02/2017	0,2675%
27	06/03/2017	0,2703%
28	06/04/2017	0,2732%
29	06/05/2017	0,2761%
30	06/06/2017	0,2790%
31	06/07/2017	0,2820%

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large stylized signature on the left and several smaller initials on the right.

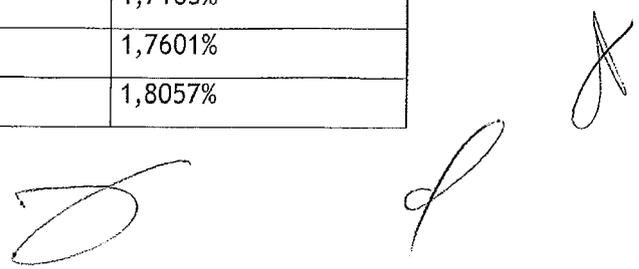
32	06/08/2017	0,2850%
33	06/09/2017	0,3007%
34	06/10/2017	0,3040%
35	06/11/2017	0,3073%
36	06/12/2017	0,3106%
37	06/01/2018	0,3140%
38	06/02/2018	0,3175%
39	06/03/2018	0,3210%
40	06/04/2018	0,3246%
41	06/05/2018	0,3282%
42	06/06/2018	0,3318%
43	06/07/2018	0,3355%
44	06/08/2018	0,3393%
45	06/09/2018	0,3564%
46	06/10/2018	0,3605%
47	06/11/2018	0,3646%
48	06/12/2018	0,3688%
49	06/01/2019	0,3731%
50	06/02/2019	0,3774%
51	06/03/2019	0,3818%
52	06/04/2019	0,3863%
53	06/05/2019	0,3908%
54	06/06/2019	0,3954%
55	06/07/2019	0,4001%
56	06/08/2019	0,4048%
57	06/09/2019	0,4237%
58	06/10/2019	0,4289%
59	06/11/2019	0,4341%
60	06/12/2019	0,4394%
61	06/01/2020	0,4448%
62	06/02/2020	0,4503%
63	06/03/2020	0,4558%
64	06/04/2020	0,4615%
65	06/05/2020	0,4673%
66	06/06/2020	0,4731%

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page, including a large stylized signature on the left and a large 'X' mark on the right.

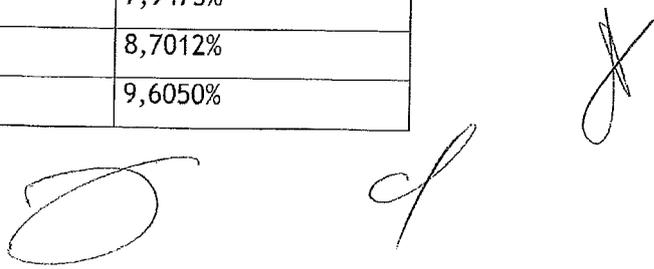
67	06/07/2020	0,4791%
68	06/08/2020	0,4852%
69	06/09/2020	0,5064%
70	06/10/2020	0,5130%
71	06/11/2020	0,5197%
72	06/12/2020	0,5265%
73	06/01/2021	0,5334%
74	06/02/2021	0,5404%
75	06/03/2021	0,5476%
76	06/04/2021	0,5550%
77	06/05/2021	0,5624%
78	06/06/2021	0,5700%
79	06/07/2021	0,5778%
80	06/08/2021	0,5857%
81	06/09/2021	0,6100%
82	06/10/2021	0,6186%
83	06/11/2021	0,6273%
84	06/12/2021	0,6362%
85	06/01/2022	0,6453%
86	06/02/2022	0,6545%
87	06/03/2022	0,6640%
88	06/04/2022	0,6737%
89	06/05/2022	0,6835%
90	06/06/2022	0,6936%
91	06/07/2022	0,7039%
92	06/08/2022	0,7145%
93	06/09/2022	0,7431%
94	06/10/2022	0,7545%
95	06/11/2022	0,7662%
96	06/12/2022	0,7781%
97	06/01/2023	0,7904%
98	06/02/2023	0,8029%
99	06/03/2023	0,8157%
100	06/04/2023	0,8289%
101	06/05/2023	0,8423%



102	06/06/2023	0,8561%
103	06/07/2023	0,8703%
104	06/08/2023	0,8848%
105	06/09/2023	0,9196%
106	06/10/2023	0,9354%
107	06/11/2023	0,9516%
108	06/12/2023	0,9682%
109	06/01/2024	0,9853%
110	06/02/2024	1,0029%
111	06/03/2024	1,0210%
112	06/04/2024	1,0396%
113	06/05/2024	1,0588%
114	06/06/2024	1,0785%
115	06/07/2024	1,0988%
116	06/08/2024	1,1196%
117	06/09/2024	1,1639%
118	06/10/2024	1,1869%
119	06/11/2024	1,2105%
120	06/12/2024	1,2349%
121	06/01/2025	1,2601%
122	06/02/2025	1,2862%
123	06/03/2025	1,3132%
124	06/04/2025	1,3410%
125	06/05/2025	1,3699%
126	06/06/2025	1,3998%
127	06/07/2025	1,4308%
128	06/08/2025	1,4629%
129	06/09/2025	1,5232%
130	06/10/2025	1,5588%
131	06/11/2025	1,5959%
132	06/12/2025	1,6345%
133	06/01/2026	1,6746%
134	06/02/2026	1,7165%
135	06/03/2026	1,7601%
136	06/04/2026	1,8057%

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page. There are three distinct marks: a large, stylized signature on the left, a smaller signature in the middle, and a set of initials on the right.

137	06/05/2026	1,8533%
138	06/06/2026	1,9030%
139	06/07/2026	1,9551%
140	06/08/2026	2,0097%
141	06/09/2026	2,1007%
142	06/10/2026	2,1625%
143	06/11/2026	2,2276%
144	06/12/2026	2,2962%
145	06/01/2027	2,3685%
146	06/02/2027	2,4450%
147	06/03/2027	2,5258%
148	06/04/2027	2,6116%
149	06/05/2027	2,7026%
150	06/06/2027	2,7994%
151	06/07/2027	2,9025%
152	06/08/2027	3,0127%
153	06/09/2027	3,1768%
154	06/10/2027	3,3067%
155	06/11/2027	3,4466%
156	06/12/2027	3,5975%
157	06/01/2028	3,7609%
158	06/02/2028	3,9385%
159	06/03/2028	4,1320%
160	06/04/2028	4,3438%
161	06/05/2028	4,5766%
162	06/06/2028	4,8336%
163	06/07/2028	5,1189%
164	06/08/2028	5,4373%
165	06/09/2028	5,8727%
166	06/10/2028	6,2879%
167	06/11/2028	6,7622%
168	06/12/2028	7,3094%
169	06/01/2029	7,9475%
170	06/02/2029	8,7012%
171	06/03/2029	9,6050%



172	06/04/2029	10,7087%
173	06/05/2029	12,0869%
174	06/06/2029	13,8562%
175	06/07/2029	16,2108%
176	06/08/2029	19,4984%
177	06/09/2029	24,7086%
178	06/10/2029	33,0739%
179	06/11/2029	49,8052%
180	06/12/2029	100,0000%

[Handwritten signature]

ANEXO III - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI 10.931/04

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, instituição financeira, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50 ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário identificadas nesta declaração ("CCI"), emitidas por meio de Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Integrais sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural ("Escritura de Emissão"), firmado, em 08 de dezembro de 2014, entre a Maui 09 Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.314.863/0001-50 e a Maui 10 Empreendimentos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.314.810/0001-39, na qualidade de emissoras, e a Instituição Custodiante, na qualidade de instituição custodiante, e a TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, na qualidade de interveniente anuente ("Securitizadora"), por meio do qual as CCI foram emitidas, **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foram entregues para custódia as CCI e que estas se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A., sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante ("Termo de Securitização"), em 08 de dezembro de 2014, tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/97. Regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e a Escritura de Emissão, por meio da qual as CCI foram emitidas, encontra-se custodiadas nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei nº 10.931/2004.

Rio de Janeiro, 08 de dezembro de 2014.

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Instituição Custodiante

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:



ANEXO IV - DECLARAÇÃO DA SECURITIZADORA

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Emissora”), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, em que o BANCO BRADESCO BBI S.A., atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) e a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, instituição financeira, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, (i) a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão; e (ii) a regularidade da constituição das garantias da Emissão, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade.

São Paulo, 08 de dezembro de 2014.

TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.

Securitizadora

Nome:

Nome:

Cargo:

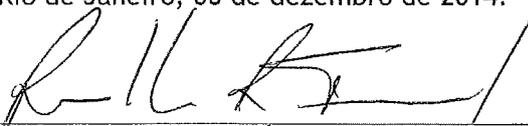
Cargo:



ANEXO V - DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, instituição financeira, com sede no Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50 (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17 (“Emissora”), em que o BANCO BRADESCO BBI S.A., atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e o Coordenador Líder: (i) a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão; e (ii) a regularidade da constituição das garantias da Emissão, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade, nos termos do artigo 12, inciso IX, da Instrução CVM nº 28.

Rio de Janeiro, 08 de dezembro de 2014.



SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome:

Rinaldo Rabello Ferreira

Nome:

Cargo:

CPF: 509.941.827-91

Cargo:



ANEXO VI - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER

BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.450, 8º andar, Bela Vista, CEP 01310-917, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 06.271.464/0073-93, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Coordenador Líder”) da oferta pública de distribuição, com esforços restritos de distribuição, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 10ª Série da 1ª Emissão (“Emissão”) da TRX SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17 (“Emissora”), considerando que:

(i) a Emissora e o Coordenador Líder constituíram assessor legal para auxiliá-los na implementação da Emissão e da distribuição pública dos CRI; (ii) foram disponibilizados pela Emissora os documentos considerados relevantes para a Emissão e a distribuição pública dos CRI; e (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos à distribuição pública dos CRI.

declara, conforme previsto no item 15 do anexo III da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, o agente fiduciário da Emissão e os respectivos assessores legais contratados no âmbito da Emissão, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

As palavras e expressões iniciadas em letra maiúscula que não sejam definidas nesta declaração terão o significado previsto no Termo de Securitização.

São Paulo, 08 de dezembro de 2014

BANCO BRADESCO BBI S.A.

Coordenador Líder

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

