

# INSTRUMENTO PARTICULAR DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

## I - PARTES:

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

**TRX SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, cj. 311, parte B, Pinheiros, CEP 05425-070, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Companhia"); e

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

(sendo a Emissora o Agente Fiduciário, adiante designados como "Partes" e, isoladamente, como "Parte")

## II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(i) no dia 12 de abril de 2016 a **PACIFICUS 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, cj. 311, parte B, Pinheiros, CEP 05425-070, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.974.371/0001-00 ("Cedente") e o Agente Fiduciário celebraram o *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças* pelo qual a Emissora emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI"), contando ainda com garantia de alienação fiduciária de imóvel, cedularmente constituída ("Escritura de Emissão");

(ii) no próprio dia 12 de abril de 2016 a Emissora e o Agente Fiduciário celebraram o *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* com o objetivo de vincular a CCI a 14ª série de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Emissora ("Termo de Securitização");

(iii) em virtude de exigências feitas pelo cartório de registro de imóveis fez-se necessária a

retificação da descrição do imóvel na Escritura de Emissão, conforme “*Instrumento Particular de Retificação e Ratificação do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado nessa data pela Cedente e pelo Agente Fiduciário (“Reratificação Escritura de Emissão”); e

(iv) em decorrência da Reratificação Escritura de Emissão faz-se necessário retificar a informação constante do Termo de Securitização.

RESOLVEM celebrar este “*Instrumento Particular de Retificação e Ratificação de Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*” (“Reratificação”) da 14ª série da 1ª emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução CVM nº 414/04 e as cláusulas abaixo redigidas.

### III - CLÁUSULAS:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

1.1. Retificação da Descrição do Imóvel: Em virtude da Reraficação Escritura de Emissão fica retificada a informação referente ao Imóvel mencionada no Termo de Securitização, sendo certo que o Imóvel objeto da Escritura de Emissão é o de matrícula nº 6.375 do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade de Itaitinga, com a seguinte descrição:

Um terreno urbano com formato irregular, situado na Cidade e Comarca de Itaitinga-CE, Bairro Jibóia, com frente para uma Rua Sem Denominação Oficial, perfazendo uma área total de 9.007949ha e perímetros 1.259,30m distando 31,00m oeste/leste para a Rodovia BR 116, KM 22, lado par, com as seguintes medidas e confrontações: AO NORTE (lado esquerdo), inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 13-C, de coordenadas N 9.563.664,674m e E 553.777,950m, deste, segue com azimute de 96°31'57" e distância de 401,60m, 13-B, de coordenadas N 9.563.618,986m e E 554.176,942m; AO LESTE (frente) inicia-se do vértice 11, deste segue com azimute de 275°26'13" e distância de 398,95m, confrontando neste trecho com a área remanescente de propriedade de RTA Participações Ltda., até o vértice 20, de coordenadas N 9.563.435,861m e E 553.735,786m; AO SUL (lado direito) inicia-se do vértice 11, deste, segue com azimute de 275°26'13" e distância de 398,95m, confrontando neste trecho com imóvel de propriedade de RTA Participações Ltda., até o vértice 20 de coordenadas N 9.563.435,861m e E 553.735,786m; AO OESTE (fundos), inicia-se do vértice 20, deste, segue com azimute de 10°26'27" e distância de

232,67m, confrontando neste trecho com área remanescente de propriedade de RTA Participações Ltda., até o vértice 13-C, de coordenadas N 9.563.664,674m, e E 553.777,950M; ponto inicial deste perímetro.

1.1.1. Em virtude da retificação acima ficam alteradas as definições de Imóvel constante da Cláusula Primeira - Definições, bem como do Anexo II do Termo de Securitização.

1.2. Ratificação: Ficam ratificadas todas as demais disposições do Termo de Securitização que não tenham sido expressamente retificadas acima, passando o texto do Termo de Securitização a seguir integralmente o disposto no Anexo A desta Reratificação.

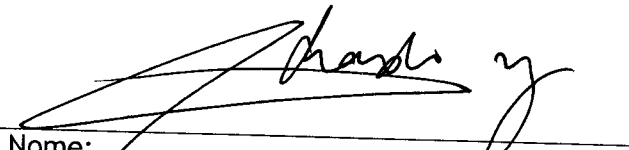
2.1. Legislação: Esta Reratificação é regida pelas Leis da República Federativa do Brasil.


2.2. Foro: Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas desta Reratificação.

São Paulo 17 de maio de 2016

(Página de assinatura 01/01 do "Instrumento Particular de Retificação e Ratificação do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários" celebrado em 17 de maio de 2016, entre a TRX Securitizadora S.A. e a Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)


TRX SECURITIZADORA S.A.

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Eduardo Lins de Lima Menge**  
**RG: 29.986.236-7**  
**CPF: 213.962.008-94**  
**Diretor**


  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: \_\_\_\_\_

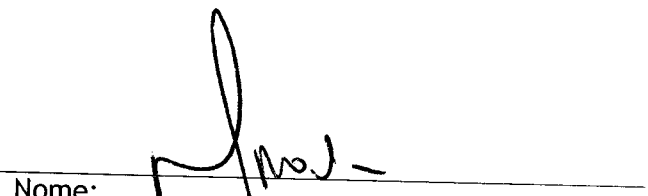
SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Rinaldo Rabello Ferreira**  
**CPF: 509.941.827-91**

  
Nome: \_\_\_\_\_  
Cargo: **Pedro Paulo F.A.F. de Oliveira**  
**CPF: 060.883.727-02**

Testemunhas:

  
Nome: \_\_\_\_\_  
RG: **24.689.690-6**  
CPF: \_\_\_\_\_

  
Nome: \_\_\_\_\_  
RG: **Marcus Venicius B. da Rocha**  
**CPF: 961.101.807-00**  
CPF: \_\_\_\_\_

**ANEXO A - CONSOLIDAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE  
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 14ª SÉRIE**

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI  
DA 14ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**

**TRX SECURITIZADORA S.A.  
CNPJ/MF nº 11.716.471/0001-17**

## ÍNDICE

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES .....	7
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	19
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO .....	20
CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI .....	23
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO VALOR NOMINAL ATUALIZADO, JUROS, AMORTIZAÇÃO E SALDO DEVEDOR .....	24
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO INTEGRAL OU VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI .....	32
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA .....	33
CLÁUSULA OITAVA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	35
CLÁUSULA NONA - AGENTE FIDUCIÁRIO .....	36
CLÁUSULA DEZ - ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	43
CLÁUSULA ONZE - DA ASSEMBLEIA GERAL .....	45
CLÁUSULA DOZE - DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO .....	47
CLÁUSULA TREZE - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI .....	49
CLÁUSULA QUATORZE - PUBLICIDADE .....	53
CLÁUSULA QUINZE - DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO .....	54
CLÁUSULA DEZESSEIS - DOS RISCOS .....	54
RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO .....	54
FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA .....	57
FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA .....	58
FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA .....	59
FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA .....	60
CLÁUSULA DEZESSETE - DISPOSIÇÕES GERAIS .....	64
CLÁUSULA DEZOITO - DAS NOTIFICAÇÕES .....	64
CLÁUSULA DEZENOVE - DO FORO .....	65
ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI .....	66
ANEXO II - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS .....	71

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### I - PARTES:

Pelo presente instrumento particular, e na melhor forma de direito, as partes:

**TRX SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, cj. 311, parte B, Pinheiros, CEP 05425-070, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora" ou "Companhia"); e

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

(sendo a Emissora o Agente Fiduciário, adiante designados como "Partes" e, isoladamente, como "Parte")

RESOLVEM celebrar este "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 14ª série da 1ª emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução CVM nº 414/04 e as cláusulas abaixo redigidas.

### II - CLÁUSULAS:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

"Agente Fiduciário",  
"Instituição Custodiante" ou  
"Agente de Garantias"

A **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;

"Alienação Fiduciária de Bem

A alienação fiduciária do Imóvel constituída pela Cedente

Imóvel”

em favor do Agente de Garantias, representante do Titular da CCI, no âmbito da Escritura de Emissão, nos termos da Lei nº 9.514/97, por meio da qual a Cedente transfere ao Titular da CCI, representado pelo Agente de Garantias, a propriedade fiduciária do Imóvel, de forma a garantir: (i) o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Cedente na Escritura de Emissão; (ii) do adimplemento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; e (iii) do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Cedente no âmbito do Contrato de Cessão, incluindo as obrigações de Recompra Compulsória Integral, Multa e Indenização por Encargos;

“Assembleia Geral”

A assembleia geral dos Titulares dos CRI, conforme prevista na Cláusula Onze deste Termo de Securitização;

“Atualização Monetária”

A atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI a ser feita: (i) mensalmente, a partir da Data de Emissão e até a Data de Aniversário do mês imediatamente posterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício, na Data de Aniversário, pela variação do IGP-M/FGV, sendo o produto da atualização incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI automaticamente; e (ii) anualmente, a partir da Data de Aniversário do mês imediatamente posterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício, tendo como dia de referência para cada atualização anual a Data de Aniversário do mês imediatamente posterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício, conforme disposto na fórmula constante do item 5.1. abaixo;

“BACEN”

O Banco Central do Brasil;

“CCI”

A Cédula de Crédito Imobiliário Integral, emitida pela Cedente, sob a forma escritural, com garantia real imobiliária sob a forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos Créditos



Imobiliários;

“Cedente”

A **PACIFICUS 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, cj. 311, parte B, Pinheiros, CEP 05425-070, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.974.371/0001-00;

“CETIP 21”

O módulo de negociação CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP;

“CETIP”

A **CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS**, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária central de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro;

“Condições Precedentes”

As condições precedentes previstas no item 2.5. do Contrato de Cessão, que devem ser previamente atendidas, para que a Cedente faça jus ao pagamento do Preço de Aquisição pela Emissora;

“Conta Centralizadora”

A conta corrente nº 10.547-3, agência 2372-8, do Banco Bradesco, de titularidade da Emissora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários;

“Conta Livre Movimentação”

A conta corrente nº 22069-6, mantida na agência 185, do Banco Itaú, de titularidade da Cedente, na qual será transferido o Preço de Aquisição, deduzido dos Recursos da Conta Vinculada, observado o disposto no Contrato de Cessão;

“Conta Vinculada”

A conta corrente nº 10.645-3, mantida na agência 2372, do Banco Bradesco, de titularidade da Cedente, movimentável exclusivamente com a anuência da Emissora e do Agente

Fiduciário, conjuntamente, na qual será transferido os Recursos da Conta Vinculada pela Emissora;

“Contrato de Cessão”

O *“Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”* firmado, nesta data, entre a Cedente e a Emissora, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, foram cedidos pela Cedente à Emissora;

“Contrato de Distribuição”

O *“Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora S.A.”* firmado, nesta data, entre a Cedente, a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a oferta pública restrita dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e da Instrução CVM nº 476/03;

“Contrato de Locação Atípica”

O *“Contrato de Locação de Imóvel Comercial na Modalidade Built to Suit e Outras Avenças”* celebrado em 05 de novembro de 2015, entre a Cedente e a Devedora, conforme aditado em 18 de fevereiro de 2016, por meio do qual a Cedente se obrigou a construir o Empreendimento, para, em seguida, locá-lo à Devedora pelo prazo de 15 (quinze) anos contados da Data de Início do Prazo Locatício;

“Coordenador Líder”

O **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira, 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;

“Créditos Imobiliários”:

100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos em face da Devedora os quais abrangem todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas,

reajuste monetário e ações inerentes ao Contrato de Locação Atípica, tais como a indenização a ser paga pela Devedora à Cedente nas hipóteses de rescisão antecipada da locação, juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos durante o referido período;

“CRI em Circulação”, para fins de quorum

São todos os CRI em circulação no mercado, excluídos aqueles que a Emissora, a Cedente e a Devedora possuírem, ou que sejam de propriedade de seus respectivos controladores diretos e/ou controladas;

“CRI”

Os certificados de recebíveis imobiliários da 14ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97;

“CVM”

A Comissão de Valores Mobiliários;

“Data de Aniversário”

Todo dia 10 (dez) de cada mês. Caso o dia 10 (dez) de cada mês não seja Dia Útil, prorroga-se a data para o primeiro Dia Útil subsequente;

“Data de Emissão”

15 de abril de 2016;

“Data de Início do Prazo Locatício”

Corresponde à Data de Aniversário do mês em que ocorrer o último dos eventos a seguir: (i) a entrega do habite-se do Empreendimento; (ii) o auto de vistoria do corpo de bombeiros referente ao Empreendimento; ou (iii) o aceite da obra pela Devedora, conforme descrito no item 2.4.5.3 do Contrato de Cessão, estimada como sendo o dia 12 de dezembro de 2016;

“Data de Liquidação” ou “Data da Integralização”

A efetiva data de integralização dos CRI, que deverá ocorrer em uma única data, conforme prevista no Contrato de Distribuição;

“ <u>Devedora</u> ”	A <b>BRF S.A.</b> , sociedade anônima de capital aberto, com sede na Cidade de Itajaí, Estado de Santa Catarina, na Avenida Jorge Tzachel, nº 475, Fazenda, CEP 88301-600, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.838.723/0001-27;
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”	Segunda a sexta-feira, exceto feriados declarados nacionais;
“ <u>Documentos da Operação</u> ”	O Contrato de Locação Atípica, a Escritura de Emissão, o Contrato de Cessão, este Termo de Securitização e o Contrato de Distribuição, quando mencionados em conjunto;
“ <u>Emissão</u> ”	A presente 14ª série, da 1ª emissão, de CRI da Emissora, emitida por meio deste Termo de Securitização;
“ <u>Emissora</u> ”	A <b>TRX SECURITIZADORA S.A.</b> , qualificada no preâmbulo deste Termo de Securitização;
“ <u>Empreendimento</u> ”	O empreendimento logístico a ser construído pela Cedente para a Devedora sobre o Imóvel, de acordo com as características especificadas pela Devedora e previstas no Contrato de Locação Atípica;
“ <u>Escritura de Emissão</u> ”	O <i>“Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças”</i> firmado, nesta data, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, por meio do qual a CCI foi emitida pela Cedente para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Locação Atípica;
“ <u>Evento de Multa</u> ”	A ocorrência de quaisquer um dos seguintes eventos, conforme previstos no Contrato de Cessão: (i) caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, no todo ou em

parte; ou (ii) a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, do Contrato de Locação Atípica, em qualquer caso;

“Eventos de Recompra Compulsória Integral”:

A ocorrência de quaisquer um dos eventos descritos no item 6.1. abaixo;

“Fiança”

A garantia fidejussória outorgada pelo Banco Bradesco S.A., de forma a garantir o adimplemento da Cedente caso: (i) até o dia 10 de março de 2017 a obra não tenha: (a) recebido o habite-se; e (b) sido aceita pela Devedora; ou (ii) tenha ocorrido qualquer evento de Resgate Antecipado Compulsório Integral e/ou Vencimento Antecipado dos CRI, nos termos descritos no Contrato de Locação Atípica, e a Cedente não cumpra com a obrigação de Recompra Compulsória Integral, sendo que a fiança somente será exercida pelo Banco Bradesco S.A. nas condições estabelecidas neste Termo de Securitização;

“Fundo da Fiança”

O fundo a ser constituído no montante equivalente a R\$ 1.978.000,00 (um milhão e novecentos e setenta e oito mil reais), considerando que o montante total da Oferta Restrita foi superior ao valor equivalente ao Valor da Fiança;

“Fundo de Despesa”

O montante equivalente a R\$ 1.298.000,00 (um milhão e duzentos e noventa e oito mil reais), para fazer frente aos pagamentos das despesas relativas à administração do Patrimônio Separado, ao Agente Fiduciário, à Emissora, ao Escriturador, ao Banco Liquidante, à custódia da CCI e aos valores relacionados às despesas e custos a serem incorridos para fins da Oferta Restrita, conforme Anexo III ao Contrato de Cessão;

“Fundo de Reserva”

O montante equivalente: (i) à 3 (três) parcelas do principal da CCI; e (ii) aos custos referentes à Fiança, exceto pelo custo *flat*, a ser retido do Preço de Aquisição, conforme previsto no Contrato de Cessão. O Fundo de Reserva poderá ser aplicado pela Emissora, conforme previsto no item 2.3.2 abaixo;

“Fundo de Obras”

O montante equivalente a R\$ 59.300.000,00 (cinquenta e nove milhões e trezentos mil reais), a ser retido do Preço de Aquisição, conforme previsto no Contrato de Cessão, destinado ao desenvolvimento das obras do Empreendimento;

“IGP-M/FGV”

O Índice Geral de Preços ao Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;

“Imóvel”

O imóvel localizado na BR 116, km 22, no município de Itaitinga, Estado do Ceará, devidamente descrito e caracterizado na matrícula de nº 6.375, do Ofício de Registro de Imóveis de da Comarca de Itaitinga/CE, com a seguinte descrição: Um terreno urbano com formato irregular, situado na Cidade e Comarca de Itaitinga-CE, Bairro Jibóia, com frente para uma Rua Sem Denominação Oficial, perfazendo uma área total de 9.007949ha e perímetros 1.259,30m distando 31,00m oeste/leste para a Rodovia BR 116, KM 22, lado par, com as seguintes medidas e confrontações: AO NORTE (lado esquerdo), inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 13-C, de coordenadas N 9.563.664,674m e E 553.777,950m, deste, segue com azimute de 96°31'57" e distância de 401,60m, 13-B, de coordenadas N 9.563.618,986m e E 554.176,942m; AO LESTE (frente) inicia-se do vértice 11, deste segue com azimute de 275°26'13" e distância de 398,95m, confrontando neste trecho com a área remanescente de propriedade de RTA Participações Ltda., até o vértice 20, de coordenadas N 9.563.435,861m e E 553.735,786m; AO SUL (lado direito)

inicia-se do vértice 11, deste, segue com azimute de 275°26'13" e distância de 398,95m, confrontando neste trecho com imóvel de propriedade de RTA Participações Ltda., até o vértice 20 de coordenadas N 9.563.435,861m e E 553.735,786m; AO OESTE (fundos), inicia-se do vértice 20, deste, segue com azimute de 10°26'27" e distância de 232,67m, confrontando neste trecho com área remanescente de propriedade de RTA Participações Ltda., até o vértice 13-C, de coordenadas N 9.563.664,674m, e E 553.777,950m; ponto inicial deste perímetro.;

“Indenização por Encargos”

A indenização devida pela Cedente à Emissora, nos termos do item 5.7. do Contrato de Cessão, caso venham a incidir sobre os Créditos Imobiliários tributos, contribuições e/ou outros encargos, a serem pagos pela Emissora na qualidade de titular desses créditos, ocasião em que a Cedente deverá indenizar à Emissora no montante do pagamento de tais tributos, contribuições e/ou outros encargos, de forma a que a Emissora receba o valor dos Créditos Imobiliários de forma líquida;

“Instrução CVM nº 28/83”

A Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;

“Instrução CVM nº 414/04”

A Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;

“Instrução CVM nº 476/09”

A Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

“Instrução CVM nº 539/13”

A Instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;

“Instrução CVM nº 555/14”

A Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;

“ <u>IPCA/IBGE</u> ”	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”	Os juros remuneratórios correspondentes a 7,76042242% ao ano, definido por meio do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , calculados de forma exponencial e cumulativa <i>pro rata temporis</i> por dias úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal não amortizado dos CRI atualizado de acordo com a Atualização Monetária dos CRI, conforme fórmula prevista no item 5.2. deste Termo de Securitização;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Multa</u> ”	A multa no valor correspondente ao saldo devedor atualizado dos CRI, na hipótese de ocorrência do Evento de Multa, o que dará ensejo ao Resgate Antecipado Compulsório dos CRI;
“ <u>Oferta Restrita</u> ”	A distribuição pública dos CRI, com esforços restritos de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
“ <u>Opção de Adimplemento</u> ”	A opção da Cedente de realizar o pagamento dos aluguéis devidos nos termos do Contrato de Locação Atípica, caso a Devedora não o faça, conforme prevista no Contrato de Cessão;
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, após a instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina



exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

“Preço de Aquisição”

O preço a ser pago, pela Emissora à Cedente, pela aquisição dos Créditos Imobiliários, que corresponde a importância equivalente a R\$ 66.584.346,15 (sessenta e seis milhões, quinhentos e oitenta e quatro mil, trezentos e quarenta e seis reais e quinze centavos), já considerando a dedução: (i) do Fundo de Despesas; (ii) das despesas decorrente da emissão do CRI; e (iii) das despesas *flat* relacionadas à contratação da Fiança. O Preço de Aquisição será pago na Conta Livre Movimentação e na Conta Vinculada, conforme previsto no Contrato de Cessão;

“Prêmio”

O prêmio a ser pago pela Cedente, nas hipóteses em que venha a ser realizada a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, de acordo com a tabela constante do Contrato de Cessão;

“Recompra Compulsória Integral”

A obrigação irrevogável e irretroatável da Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Integral previstos no Contrato de Cessão, o que dará ensejo ao Resgate Antecipado Compulsório Integral;

“Recompra Facultativa”

A faculdade da Cedente em realizar, por livre iniciativa e observado o quanto previsto neste Termo de Securitização, a recompra total dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra, observado o disposto no item 6.4. abaixo;

“Recursos da Conta Vinculada”

Correspondem aos recursos utilizados para a composição do: (i) Fundo de Reserva;; (ii) Fundo de Obras; e (iii) Fundo da Fiança;



“Regime Fiduciário”

O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI, bem como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes aos Créditos Imobiliários, tais como multas, juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Atípica e da Conta Centralizadora, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI;

“Resgate Antecipado Compulsório Integral”

O resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI, a ser realizado pela Emissora na ocorrência de um dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, Evento de Multa ou de Recompra Facultativa, na forma prevista neste Termo de Securitização;

“Termo de Securitização”

Este Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;

“Titular da CCI”

O titular da CCI, pleno ou fiduciário, a qualquer tempo;

“Titulares de CRI” ou “Investidores”

Os investidores profissionais definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, que tenham subscrito e integralizado os CRI, não existindo reservas antecipadas, nem fixação de lotes máximos ou mínimos;

“Valor da Fiança”

Corresponde a até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais); e

“Valor de Recompra”

Valor correspondente ao saldo devedor dos CRI na data do respectivo pagamento, devidamente atualizado pela Atualização Monetária e pelos Juros Remuneratórios devidos conforme este Termo de Securitização.

## CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI de sua 1ª emissão, 14ª série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.
- 2.2. Valor Nominal: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários de sua titularidade, com valor nominal global de R\$ 126.746.869,32 (cento e vinte e seis milhões, setecentos e quarenta e seis mil, oitocentos e sessenta e nove reais e trinta e dois centavos), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II a este Termo de Securitização.
- 2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pela CCI, emitida pela Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontram-se descritos no Contrato de Cessão.
- 2.2.2. A CCI foi emitida com garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04.
- 2.2.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.
- 2.3. Preço de Aquisição: Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representa, a Emissora pagará à Cedente o Preço de Aquisição, na forma e condições estabelecidas na Cláusula Segunda do Contrato de Cessão, mediante crédito na Conta Vinculada.
- 2.3.1. Caso o valor dos Créditos Imobiliários pagos em um determinado mês seja, por qualquer motivo, superior ao valor da parcela de amortização mensal do CRI devida pela Emissora, conforme previsto neste Termo de Securitização, a Emissora restituirá à Cedente a diferença a maior verificada. Tal restituição deverá ocorrer no prazo máximo de até 5 (cinco) dias corridos contados do pagamento da parcela do CRI pela Emissora.
- 2.3.2. Os Recursos da Conta Vinculada serão aplicados pela Emissora exclusivamente em:
- (i) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em títulos públicos

federais; (ii) certificados de depósitos bancários com liquidez diária emitidos por instituições financeiras de primeira linha cuja classificação de risco em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings e/ou pela Moody's Investors Service, esteja entre as mais altas das instituições financeiras do País ou qualquer de suas representantes; (iii) quotas de emissão de fundos de investimento regulados pela Instrução CVM nº 555/13, com liquidez diária, cuja política de investimento preveja, exclusivamente, o investimento nos ativos elencados nos incisos (i) e (ii) acima, inclusive no que se refere à classificação de risco.

2.4. Titularidade dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão e mediante negociação efetuada perante a CETIP.

### CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Características do CRI: O CRI, objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possui as seguintes características:

- (i) *Emissão*: 1ª;
- (ii) *Série*: 14ª;
- (iii) *Quantidade de CRI*: 71.978;
- (iv) *Valor global da Emissão*: R\$ 71.918.000,00, na Data de Emissão;
- (v) *Valor Nominal Unitário*: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão;
- (vi) *Prazo de Amortização*: 178 (cento e setenta e oito) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização em 14 de março de 2017 e o último em 12 de dezembro de 2031;
- (vii) *Atualização Monetária*: (i) mensalmente, a partir da Data de Integralização, a cada Data de Aniversário, até a Data de Aniversário do mês imediatamente posterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício, pela variação do IGP-M/FGV; e (ii) anualmente, a partir da Data de Aniversário do mês imediatamente posterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício, conforme disposto na fórmula constante do item 5.1. abaixo;

- (viii) *Juros Remuneratórios*: 7,76042242% ao ano, conforme definido por meio do Procedimento de *Bookbuilding* pelo Coordenador Líder, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal não amortizado dos CRI atualizado de acordo com a Atualização Monetária dos CRI, conforme fórmula prevista na Cláusula Quinta deste Termo de Securitização;
- (ix) *Periodicidade de Pagamento da Amortização e dos Juros Remuneratórios*: De acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo de Securitização, utilizando como base a última Atualização Monetária anual;
- (x) *Regime Fiduciário*: Sim;
- (xi) *Garantia*: Não há garantias constituídas no CRI. Não obstante, foi constituída Alienação Fiduciária de Bem Imóvel no âmbito da Escritura de Emissão para garantir: (a) o cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Cedente na Escritura de Emissão; (b) o adimplemento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; e (c) o cumprimento de todas as obrigações *assumidas* pela Cedente no âmbito do Contrato de Cessão, incluindo as obrigações de Recompra Compulsória Integral, Multa e Indenização por Encargos. Adicionalmente, foi constituída Fiança pelo Banco Bradesco S.A., de forma a garantir o adimplemento da Cedente, caso (i) até o dia 10 de março de 2017 a obra não tenha: (a) recebido o habite-se; e (b) sido aceita pela Devedora; ou (ii) tenha ocorrido qualquer evento de Resgate Antecipado Compulsório Integral e/ou Vencimento Antecipado dos CRI, nos termos descritos no Contrato de Locação Atípica, observado, no entanto, a Opção de Adimplemento pela Cedente, e desde que a Cedente não cumpra com a obrigação de efetuar a Recompra Compulsória Integral, sendo que, a Fiança somente será cumprida pelo Banco Bradesco S.A. na ocorrência cumulativa das seguintes hipóteses: (a) após o eventual saldo de recursos na Conta Vinculada seja utilizado para efetuar a Recompra Compulsória Integral com a consequente amortização dos CRI; e (b) desde que concomitantemente haja a transferência da titularidade da CCI para o Banco Bradesco S.A. no âmbito do sistema eletrônico da CETIP;
- (xii) *Ambiente para Depósito, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira*: CETIP;
- (xiii) *Data de Emissão*: 15 de abril de 2016;
- (xiv) *Local de Emissão*: São Paulo, SP;

- (xv) *Data de Vencimento Final*: 12 de dezembro de 2031;
- (xvi) *Taxa de Amortização*: Variável de acordo com a tabela de amortização dos CRI constante do Anexo I a este Termo de Securitização;
- (xvii) *Código ISIN*: BRTRXSRI095; e
- (xviii) *Riscos*: Conforme Cláusula Dezesesseis deste Termo de Securitização.

3.2. Registro de Distribuição e Negociação: Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário de acordo através do MDA e CETIP21, ambos administrado e operacionalizado pela CETIP.

3.3. Oferta Restrita: A emissão dos CRI é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. A Oferta Restrita será registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), nos termos do artigo 1º, parágrafo 1º, do “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários” (“Código ANBIMA”) e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, expedida pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

3.3.1. A Oferta Restrita é destinada apenas a investidores profissionais, conforme definidos na Instrução CVM nº 539/13.

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

3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, pelo Valor Nominal Unitário, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- (i) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e

(ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

3.3.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta foi informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.3.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.3.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contado do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto de outra forma vier a ser definido pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

3.3.7. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação prevista no subitem 3.3.6 acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento.

3.3.8. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelo investidor.

3.3.9. Os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM, nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/76 e da Instrução CVM nº 400/03 e apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

#### **CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

4.1. Integralização dos CRIs: Os CRI serão integralizados na Data da Integralização, pelo seu Valor Nominal Unitário, não sendo esse valor objeto de Atualização Monetária e/ou de acréscimo de Juros

Remuneratórios.

4.2. Forma de Integralização: A integralização será realizada de acordo com os procedimentos da CETIP.

4.3. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão.

#### CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO VALOR NOMINAL ATUALIZADO, JUROS, AMORTIZAÇÃO E SALDO DEVEDOR

5.1. Atualização Monetária: A atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI a ser feita: (i) mensalmente, a partir da Data de Integralização, a cada Data de Aniversário, até a Data de Aniversário do mês imediatamente posterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício, pela variação do IGP-M/FGV; e (ii) anualmente, a partir da Data de Aniversário do mês imediatamente posterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício, conforme disposto na fórmula abaixo:

$$Vna = VNb \times C$$

Onde:

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNb = Valor Nominal Unitário dos CRI na Data de Integralização, ou o saldo do Valor Nominal Unitário após a amortização ou atualização monetária, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

C = Fator da variação acumulada do índice utilizado, IGP-M/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}, \text{ onde:}$$

(i) A partir da Data de Integralização até a próxima Data de Aniversário, e entre as demais Datas de Aniversário, até a Data de Aniversário do mês imediatamente posterior ao mês da Data de Início do





Prazo Locatício, inclusive, período no qual a atualização monetária será mensal, sendo:

$NI_n$  = valor do número-índice do IGP-M/FGV do segundo mês anterior a cada Data de Aniversário, sendo que para a primeira atualização monetária mensal  $NI_1$  será o número-índice do IGP-M/FGV do mês de março de 2016;

$NI_0$  = valor do número-índice do IGP-M/FGV do mês anterior ao mês de  $NI_n$ , sendo que para a primeira atualização monetária mensal  $NI_0$  será o número-índice do IGP-M/FGV do mês de Fevereiro de 2016, observado o que trata a Cláusula 5.1.3 abaixo; e

(ii) A partir da Data de Aniversário do mês imediatamente posterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício (“Data de Início da Atualização Monetária Anual”), a atualização monetária passará a ser anual, sendo a primeira atualização anual realizada na 12ª Data de Aniversário após a Data de Início da Atualização Monetária Anual, sendo:

$NI_n$  = valor do número-índice do IGP-M/FGV do segundo mês anterior ao mês de cada Data de Atualização Monetária Anual;

$NI_0$  = valor do número-índice do IGP-M/FGV do segundo mês anterior ao mês de cada Data de Atualização Monetária Anual do ano anterior ao do número-índice  $NI_n$ .

5.1.1. Caso o IGP-M/FGV seja extinto ou considerado legalmente inaplicável ao presente, fica estabelecido, desde já, que os valores passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IPCA/IBGE ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, a ser definido conforme estabelecido no Contrato de Locação Atípica. Nos termos do Contrato de Locação Atípica o novo índice deverá ser definido de comum acordo entre as partes desse contrato.

5.1.2. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora previstas neste Termo de Securitização não houver divulgação do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo nos termos do item 5.1.1. acima, será aplicado o último índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

5.1.3. O IGP-M/FGV deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável pelo seu cálculo. O fator “C” será acumulado mensalmente

pelo critério de dias úteis existentes entre as Datas de Aniversário, sendo que no período entre a Data de Integralização e a próxima Data de Aniversário, o fator “C” será totalmente acumulado dentro do período de dias úteis entre a Data de Integralização e a próxima Data de Aniversário.

5.2. Juros Remuneratórios: A partir da Data de Integralização, os CRI farão jus a um percentual equivalente a 7,76042242% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidente sobre o valor nominal não amortizado dos CRI atualizado de acordo com a Atualização Monetária dos CRI, conforme fórmula, abaixo:

$$J = VNa \times (\text{Fator de Juros} - 1),$$

Onde:

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VNa = Conforme definido no item 5.1. acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento.

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

taxa = 7,76042242% ao ano;

DP = número de Dias Úteis entre a Data de Integralização ou a data de pagamento dos Juros Remuneratórios imediatamente anterior, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo "DP" um número inteiro.

5.2.1. Os Juros Remuneratórios são devidos mensalmente, sendo que, a partir de 12 de maio de 2016, inclusive, e até 14 de fevereiro de 2017, inclusive, os juros serão incorporados ao Valor Nominal Unitário dos CRI. O primeiro pagamento mensal de Juros Remuneratórios será em 14 de março de 2017 e o último na Data de Vencimento, conforme tabela constante no Anexo I a este Termo de Securitização.

5.3. Cálculo da Amortização dos CRI: O valor da amortização e dos Juros Remuneratórios dos CRI serão pagos, conforme estipulado no cronograma constante no Anexo I a este Termo de Securitização, que já contempla as condições de prorrogação de prazos previstas no item 5.5 abaixo. A amortização será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times Tai,$$

Onde:

$AM_i$ : valor unitário da  $i$ -ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VNa$  = Conforme definido no subitem 5.1. acima;

$Tai$  =  $i$ -ésima taxa de amortização informada 4 (quatro) casas decimais, conforme definido na tabela de amortização dos CRI constante no Anexo I a este Termo de Securitização.

5.4. Saldo Devedor: O valor do Saldo Devedor unitário será calculado somando-se (i) o valor presente das parcelas de pagamento vincendas anteriores à data da próxima atualização monetária ( $VP1$ ) ao (ii) valor presente das parcelas de pagamento vincendas a partir da data da próxima atualização monetária (inclusive) ( $VP2$ ), utilizando-se o fator de atualização monetária “C” pro-rata por dias corridos, desde a Data da Integralização até a data do cálculo. O Saldo Devedor será apurado conforme fórmulas a seguir:

$$SD = VP1 + VP2$$

$$VP1 = \sum \left[ \left( \frac{PGA_i}{\left[ (1+i)^{\frac{di}{252}} \right]} \right) \right]$$

$$VP2 = \sum \left[ \left( \frac{PGA_f}{\left[ (1+i)^{\frac{df}{252}} \right]} \right) \right]$$

$$PGA_f = PGA * C$$

Onde:

$PGA_i$  : valor de cada parcela “i” anteriores à data da próxima atualização monetária.

$i$  : 7,76042242% ao ano.

$d_i$  : número de dias úteis entre a data de cálculo do Saldo Devedor e a data de vencimento de cada parcela “ $PGA_i$ ”;

$PGA_f$  : valor de cada parcela “f” a partir da data da próxima atualização monetária (inclusive), atualizada monetariamente pro-rata dia até a data de cálculo do Saldo Devedor.

$d_f$  : número de dias úteis entre a data de cálculo do Saldo Devedor e a data de vencimento de cada parcela “ $PGA_f$ ”.

5.5. Prorrogação de Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente dos CRI (a) até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja um Dia Útil, sem que haja nenhum acréscimo aos valores a serem pagos; e (b) pelo número de dias necessários para assegurar que entre a data do recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e a data do pagamento das obrigações referentes aos CRI sempre decorra 2 (dois) Dias Úteis, sendo os valores de pagamento aqueles apurados na Data de Aniversário, sem qualquer acréscimo.

5.6. Amortização Ordinária dos CRI: Os CRI serão amortizados, tanto o valor principal, quanto os Juros Remuneratórios, de acordo com a tabela constante do Anexo I a este Termo de Securitização.

## CLÁUSULA SEXTA - RECOMPRA COMPULSÓRIA INTEGRAL, RECOMPRA FACULTATIVA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E MULTA

6.1. Recompra Compulsória Integral: A Cedente deverá recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra caso seja verificada a ocorrência de qualquer uma das hipóteses abaixo (“Eventos de Recompra Compulsória Integral”):

- (i) caso os Créditos Imobiliários venham a ser reclamados por terceiros credores ou titulares de ônus, gravames ou encargos constituídos previamente à aquisição dos referidos Créditos Imobiliários pela Emissora;
- (ii) caso os Créditos Imobiliários sejam considerados nulos ou inexigíveis, ou caso tenham sua executividade suspensa, proibida ou prejudicada por qualquer autoridade brasileira, liminarmente ou de forma definitiva;
- (iii) não cumprimento, pela Cedente, de quaisquer obrigações assumidas por força deste Contrato de Cessão, que não tenha sido sanado no prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, no caso de obrigações pecuniárias, ou de 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação enviada pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, no caso de obrigações não pecuniárias, salvo se outro prazo específico tenha sido previsto no Contrato de Cessão;
- (iv) caso ocorra a desapropriação total ou parcial do Imóvel, sendo que, no caso de desapropriação parcial, desde que afete o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários;
- (v) liquidação, dissolução ou extinção, da Cedente e/ou da Devedora;
- (vi) caso a Devedora não realize quaisquer dos pagamentos relativos ao Contrato de Locação Atípica em razão de descumprimento das obrigações da Cedente oriundas do Contrato de Cessão, devidamente justificada e comprovada pela Devedora, e desde que a Cedente não arque com tais pagamentos;
- (vii) caso quaisquer declarações da Cedente feitas nos Documentos da Operação sejam comprovadamente falsas, inconsistentes ou incorretas, de forma a afetar os Créditos Imobiliários;
- (viii) questionamento, pela Cedente, da validade, eficácia e/ou exequibilidade de qualquer das garantias previstas no Contrato de Cessão;
- (ix) em caso de paralisação total das atividades da Devedora no Imóvel, em decorrência de imposições por parte das autoridades competentes, às quais a Cedente tenha comprovadamente dado causa, por ação ou omissão culposas, sem que tal paralisação tenha sido elidida nos termos do Contrato de Locação Atípica;

- (x) caso até o dia 31 de março de 2017 a obra não tenha sido aceita pela Devedora nos termos descritos no Contrato de Locação Atípica;
- (xi) se, por vistoria, for constatada inobservância reiterada e material das normas de segurança para a realização das obras do Empreendimento, conforme a legislação em vigor e desde que uma vez notificada pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário a Cedente não cumpra materialmente com tais normas no prazo de 60 (sessenta) Dias Úteis;
- (xii) não se verifique, a apresentação, pela Cedente, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias após a conclusão das obras do Empreendimento (a) da CND-INSS referente à obra; e, (b) comprovação de quitação de todas as responsabilidades e obrigações legais e contratuais da Cedente, relacionadas com o Empreendimento, especialmente às referentes ao Instituto Nacional de Seguro Social - INSS, ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço- FGTS e às Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal, excetuadas as hipóteses de caso fortuito e de força maior, bem como eventuais alterações do Contrato de Locação Atípica nesse sentido; ou
- (xiii) pedido de falência, pedido de insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial ou procedimento equivalente, formulado pela Cedente que não seja extinto ou rejeitado dentro de até 60 (sessenta) dias contados da data da sua propositura.

6.2. Valor de Recompra: Na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória Integral, os recursos da Conta Vinculada serão utilizados para a recompra dos Créditos Imobiliários, sendo que o valor de recompra será calculado pelo valor do saldo devedor dos CRI, atualizado monetariamente e acrescido de juros remuneratórios, nos termos da Cláusula Quinta deste Termo de Securitização, na data do efetivo pagamento .

6.3. Prazo para Pagamento do Valor de Recompra: O pagamento do Valor de Recompra, a ser feito pela Cedente à Emissora em caso de verificação de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral, deverá ser efetuado em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente seguinte (i) ao recebimento, pela Cedente, de notificação informando a ocorrência de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral em que já tenha sido dada a oportunidade para remediação desse evento; ou (ii) ao recebimento, pela Cedente, de notificação informando a ocorrência de um ou mais Eventos de Recompra Compulsória Integral que não contemplem prazo de remediação específico e que não tenham sido remediados em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da referida notificação.

6.3.1. Os pagamentos recebidos pela Emissora nos termos desta Cláusula deverão ser creditados na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente para o resgate antecipado dos CRI, sendo que a CETIP deverá ser comunicada de tal evento com 3 (três) Dias Úteis de antecedência.

6.4. Recompra Facultativa: Além dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, fica facultado à Cedente realizar, por livre iniciativa e observado o quanto previsto abaixo, a recompra total dos Créditos Imobiliários pelo Valor de Recompra, mediante prévia notificação por escrito à Emissora, com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência da data de recompra, e mediante o pagamento do Valor de Recompra, acrescido dos prêmios previstos abaixo.

6.4.1. A Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, pela Cedente, poderá ocorrer a partir do 36º (trigéssimo sexto) mês a contar da Data de Emissão do CRI (conforme definido no Termo de Securitização), mediante pagamento do Valor de Recompra, acrescido dos seguintes prêmios conforme tabela abaixo:

<i>Data da Recompra Facultativa (a contar da Data de Emissão)</i>	<i>Prêmio de Recompra</i>
<b>37º mês (inclusive) ao 72º mês (inclusive)</b>	3,00% (três por cento)
<b>72º mês ao 108º mês (inclusive)</b>	2,00% (dois por cento)
<b>108º mês ao 144º mês (inclusive)</b>	1,00% (um por cento)
<b>144º mês até a Data de Vencimento</b>	0,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento)

6.4.2. Exercida a Recompra Facultativa, mediante o pagamento do respectivo Valor de Recompra Facultativa, a Emissora se obriga, desde logo, a retroceder à Cedente, sem coobrigação, a proporção dos Créditos Imobiliários adquiridos facultativamente pela Cedente, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, até o 1º (primeiro) Dia Útil seguinte à data de pagamento do Valor de Recompra Facultativa, obrigando-se a tomar todas as providências e formalidades cabíveis para fazer da referida retrocessão boa, firme e valiosa.

6.4.3. Caso depois de notificada a intenção da Recompra Facultativa a Cedente decida não concretizá-la, a Cedente incorrerá em multa no valor de 2% (dois por cento) do Valor de Recompra Facultativa, a ser paga em até 5 (cinco) dias contados do prazo em que o Valor de

Recompra seria devido.

## **CLÁUSULA SÉTIMA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA, RESGATE ANTECIPADO COMPULSÓRIO INTEGRAL OU VENCIMENTO ANTECIPADO DOS CRI**

7.1. Amortização Extraordinária: A Emissora não poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização.

7.2. Resgate Antecipado Compulsório Integral: Os CRI serão objeto de Resgate Antecipado Compulsório Integral na hipótese de ocorrência de um evento de Recompra Compulsória Integral, de um Evento de Multa, de Recompra Facultativa, conforme previstos no Contrato de Cessão.

7.2.1. Nos termos do Contrato de Cessão será considerado um Evento de Multa caso a legitimidade, existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários seja prejudicada, no todo ou em parte, ou a ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia ou inexigibilidade dos Créditos Imobiliários seja reconhecida em decisão judicial ou arbitral com base na invalidação, nulificação, anulação, declaração de ineficácia, resolução, rescisão, resilição, denúncia, total ou parcial, do Contrato de Locação Atípica, em qualquer caso, a Cedente se obriga, desde logo, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar à Emissora, mediante crédito na Conta Centralizadora, multa no valor correspondente ao saldo devedor dos CRI, calculado conforme disposto neste Termo de Securitização.

7.2.2. Na ocorrência de (i) qualquer um dos Eventos de Recompra Compulsória Integral, a Cedente realizará a Recompra Compulsória Integral dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, mediante o pagamento do Valor de Recompra, na data do seu efetivo pagamento pela Cedente; (ii) Evento de Multa, a Cedente realizará o pagamento da Multa, em valor correspondente ao Valor de Recompra; ou (iii) Recompra Facultativa, a Cedente pagará valor correspondente ao Valor de Recompra acrescido do Prêmio.

7.2.3. Os valores recebidos pela Emissora a título de Recompra Compulsória Integral, Multa ou de Recompra Facultativa, nos termos do item 7.2.3 acima serão utilizados para o resgate dos CRI, mediante o pagamento do saldo devedor atualizado dos CRI aos Titulares dos CRI, acrescido do eventual Prêmio se aplicável, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos pela Emissora, e após o pagamento de todas as despesas da Emissão de responsabilidade do Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização.





7.2.4. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário e à CETIP, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis (i) da data de recebimento dos recursos decorrentes da Recompra Compulsória Integral, da Multa ou da Recompra Facultativa ou (ii) da data em que for verificada a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória Integral, Evento de Multa ou da Recompra Facultativa, o que for anterior, para que o Agente Fiduciário publique aviso aos Titulares dos CRI a respeito do Resgate Antecipado Compulsório Integral dos CRI.

7.2.5. O Resgate Antecipado Compulsório dos CRI será realizado sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, a totalidade dos CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário atualizado na data do evento.

7.3. Vencimento Antecipado dos CRI: A ocorrência das seguintes hipóteses poderá importar no vencimento antecipado dos CRI:

(i) inadimplemento pela Devedora de suas obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, conforme prazos estabelecidos no Contrato de Locação Atípica, salvo na hipótese da Cedente utilizar-se da Opção de Adimplemento; e

(ii) ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória Integral ou Evento de Multa, conforme previsto no Contrato de Cessão.

7.3.1. A ocorrência de qualquer dos eventos de vencimento antecipado previstos acima acarretará no vencimento antecipado automático dos CRI, cabendo ao Agente Fiduciário convocar uma Assembleia Geral, que contará com a participação da Emissora e da Cedente, em até 5 (cinco) dias corridos da data da ocorrência de qualquer um dos eventos acima, nos termos da Cláusula 12.3 abaixo, para deliberar sobre o não vencimento antecipado dos CRI.

7.3.2. A deliberação pelo não vencimento antecipado dos CRI deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

## CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Fatos Relevantes: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão, bem como aqueles relativos à própria Emissora, mediante publicação na imprensa, no

jornal indicado no item 14.1 deste Termo de Securitização, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

8.2. Relatório Anual: A Emissora obriga-se a elaborar um relatório mensal e colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) saldo devedor dos CRI;
- (ii) saldo devedor dos Créditos Imobiliários vinculados aos CRI;
- (iii) critério de correção dos CRI;
- (iv) valor pago ao Titular dos CRI no mês;
- (v) despesas recorrentes do CRI no mês e valor do Fundo de Despesas;
- (vi) valor do Fundo de Reserva;
- (vii) valor aplicado na Conta Vinculada;
- (viii) valor recebido da Devedora no mês; e
- (ix) Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI.

8.2.2. Os referidos relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

8.2.3. Sem prejuízo do disposto acima a Emissora fornecerá anualmente, até 31 de março de cada ano, as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

8.3. Responsabilidade da Emissora: A Emissora 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 da Operação, para verificação de sua legalidade,

veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI.

8.4. Divulgação de Informações: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários de sua competência, desde que devidamente solicitadas através do envio de notificação prévia, devendo ainda enviar para o Agente Fiduciário o comprovante do envio da notificação para a Devedora acerca da celebração do Contrato de Cessão, no prazo de até 5 (cinco) dias corridos contado do prazo que originalmente a Emissora deveria enviar a notificação para a Devedora nos termos do Contrato de Cessão.

8.5. Administração dos Créditos Imobiliários: A administração dos Créditos Imobiliários será exercida pela Emissora, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização.

#### CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Regime Fiduciário: Na forma dos artigos 9º e 10 da Lei nº 9.514/1997, a Emissora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização e sobre a Garantia.

9.2. Separação Patrimonial: Os Créditos Imobiliários e a Garantia sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate dos CRI.

9.3. Responsabilidade do Patrimônio Separado: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários e a Garantia estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, o disposto no artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente, sujeita às disposições do Contrato de Cessão e deste Termo de Securitização, o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento recebidos na Conta Centralizadora, bem como das parcelas de amortização do principal, Juros Remuneratórios e demais encargos acessórios.

9.5. Responsabilidade da Emissora: A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo patrimônio, bem como em caso de descumprimento das disposições previstas no Contrato de Cessão e no Termo de Securitização, e/ou descumprimento de diretriz expressa do Agente Fiduciário.

9.6. Responsabilidade da Cedente: A Cedente obrigou-se a arcar com as todas despesas relacionadas com a Emissão do CRI e da Oferta Restrita, incluindo, mas não limitando, aos custos relacionados ao registro dos CRI perante a CETIP, emissão, custódia e registro dos Documentos da Operação, honorários relativos aos assessores e remuneração do Coordenador Líder.

#### CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. Agente Fiduciário: A Emissora nomeia o Agente Fiduciário da Emissão, que formalmente aceita a nomeação para, nos termos da lei, regulamentação e do presente Termo de Securitização, representar os interesses da comunhão dos Titulares dos CRI.

10.2. Declarações do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário declara que:

- (i) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- (ii) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições;
- (iii) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- (iv) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- (v) sob as penas da lei, não tem qualquer impedimento legal, para exercer a função que lhe é conferida, conforme § 3º do artigo 66 da Lei nº 6.404/76;

(vi) não se encontra em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM nº 28;

(vii) não tem qualquer ligação com a Emissora que o impeça de exercer suas funções;

(viii) ter analisado diligentemente os Documentos da Operação, para verificação de sua legalidade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora e pela Cedente; e

(ix) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 10 da Instrução CVM nº 28, tratamento equitativo a todos os Titulares dos CRI de eventuais emissões de CRI realizadas pela Emissora em que venha atuar na qualidade de agente fiduciário.

10.3. Início das Funções: O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a Data de Vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição.

10.4. Obrigações do Agente Fiduciário: São obrigações do Agente Fiduciário:

(i) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, acompanhando a atuação da Emissora na gestão do Patrimônio Separado, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios bens;

(ii) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

(iii) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados com o exercício de suas funções;

(iv) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas nos Documentos da Operação, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(v) acompanhar a observância da periodicidade na prestação das informações obrigatórias, alertando os Titulares dos CRI acerca de eventuais omissões ou inverdades constantes de tais informações;

- (vi) emitir parecer sobre a suficiência das informações constantes das propostas de modificações nas condições dos CRI;
- (vii) verificar a regularidade da constituição das Garantias reais, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade;
- (viii) examinar a proposta de substituição de bens dados em garantia, quando esta estiver autorizada por este Termo de Securitização, manifestando a sua expressa e justificada concordância;
- (ix) intimar a Cedente a reforçar a garantia dada, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- (x) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, Juntas de Conciliação e Julgamento, Procuradoria da Fazenda Pública, onde se localiza a sede do estabelecimento principal da Cedente e, também, da localidade onde se situe o Imóvel;
- (xi) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora e/ou na Cedente;
- (xii) convocar, quando necessário, a assembléia de titulares do CRI, através de anúncio publicado, pelo menos por três vezes, nos órgãos de imprensa onde a Emissora deve efetuar suas publicações;
- (xiii) comparecer à assembléia de titulares do CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- (xiv) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e seus endereços, mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- (xv) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer;
- (xvi) notificar os Titulares dos CRI, se possível individualmente, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, de qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações assumidas no Termo de

Securitização, indicando o local em que fornecerá aos interessados maiores esclarecimentos, sendo que comunicação de igual teor deve ser enviada à CVM e à Cetip;

(xvii) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários vinculados ao Patrimônio Separado, incluindo a execução da Garantia, conforme a ordem deliberada pelos Titulares dos CRI;

(xviii) exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão dos Documentos da Operação, bem como na ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3. abaixo, a administração do Patrimônio Separado, observado o disposto neste Termo de Securitização;

(xix) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

(xx) verificar, no relatório anual que lhe será disponibilizado pela Emissora, o adimplemento dos Créditos Imobiliários;

(xxi) promover o registro deste Termo de Securitização, bem como de seus aditamentos, na Instituição Custodiante, caso a Emissora não o faça, sanando as lacunas e irregularidades porventura existentes nesses registros;

(xxii) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, na sede da Emissora, na sua própria sede, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, (i) eventual omissão ou inverdade, de que tenha conhecimento, contida nas informações divulgadas pela Emissora ou, ainda, o inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Emissora; (ii) alterações estatutárias ocorridas no período; (iii) comentários sobre as demonstrações financeiras da Emissora, enfocando os indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa; (iv) posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado; (v) resgate, amortização, e pagamento dos Juros Remuneratórios dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas dos CRI efetuadas pela Emissora; (vi) acompanhamento da destinação dos recursos captados através da emissão dos CRI, de acordo com os dados obtidos junto aos administradores da Emissora; (vii) relação dos bens e valores entregues à sua administração; (viii) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Emissora no Termo de Securitização; (ix) declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias dos CRI; (x) existência de outras emissões de CRI, públicas ou privadas, feitas por

sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado como agente fiduciário no período, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: (1) denominação da companhia ofertante; (2) valor da emissão; (3) quantidade de CRI emitidos; (4) espécie; (5) prazo de vencimento dos CRI; (6) tipo e valor dos bens dados em garantia e denominação dos garantidores; (7) eventos de resgate, amortização, repactuação e inadimplemento no período; e (xi) declaração sobre sua aptidão para continuar exercendo a função de Agente fiduciário;

(xxiii) colocar o relatório de que trata o subitem “v” acima à disposição dos Titulares dos CRI no prazo máximo de 4 (quatro) meses a contar do encerramento do exercício social da Emissora, ao menos nos seguintes locais: (i) na sede da Emissora; (ii) no seu escritório; (iii) na CVM; na (iv) Cetip; e (v) no Coordenador Líder;

(xxiv) publicar em jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, e às expensas da Emissora, anúncio comunicando aos Investidores que o relatório mencionado no subitem “v” acima se encontra nos locais indicados acima; e

(xxv) divulgar as informações de que tratam os subitens “w” e “x” acima em sua página da rede mundial de computadores, tão logo delas tenha conhecimento.

10.4.1. A Emissora obriga-se a, no que lhe for aplicável, tomar todas as providências necessárias de forma que o Agente Fiduciário possa cumprir suas obrigações acima, quando aplicável.

10.4.2. Adicionalmente, no caso de inadimplemento da Emissora, o Agente Fiduciário deverá usar de toda e qualquer ação para proteger direitos ou defender interesses dos titulares dos CRI, bem como à realização dos créditos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça, devendo para tanto: (i) declarar, observadas as condições deste Termo de Securitização, antecipadamente vencidas os CRI e cobrar seu principal e acessórios; (ii) executar garantias reais, aplicando o produto no pagamento, integral ou proporcional, dos titulares dos CRI; (iii) tomar qualquer providência necessária para que os titulares dos CRI realizem seus créditos; (iv) requerer a falência da Emissora se não existirem garantias reais; e (v) representar os titulares dos CRI em processos de falência, concordata, intervenção ou liquidação extrajudicial da Emissora.

10.4.3. O Agente Fiduciário somente se eximirá da responsabilidade pela não adoção das



medidas contempladas no item 10.4.2. acima se, convocada a assembléia dos titulares dos CRI, esta assim o autorizar por deliberação da unanimidade dos CRI em circulação. Na hipótese do inciso (v), será suficiente a deliberação da maioria dos CRI em circulação.

10.4.4. O Agente Fiduciário figura como agente fiduciário nas seguintes emissões de CRI da Securitizadora:

Série	Emissão
6ª Série	1ª Emissão
7ª Série	1ª Emissão
8ª Série	1ª Emissão
9ª Série	1ª Emissão
10ª Série	1ª Emissão
11ª Série	1ª Emissão
12ª Série	1ª Emissão
13ª Série	1ª Emissão

10.5. Remuneração do Agente Fiduciário: Pelo exercício de suas atribuições, o Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo:

(i) parcelas anuais, antecipadas, de R\$ 12.000,00 (doze mil reais) sendo a primeira parcela paga no 5º dia útil após a celebração do Termo de Securitização e as demais a cada período de 12 (doze) meses. Tal remuneração do Agente Fiduciário será acrescida 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;

(ii) a remuneração prevista no item (i) acima será devida mesmo após o vencimento dos CRIs, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas pela Emissora, remuneração essa que será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário;

(iii) as parcelas referidas acima, nos itens (i) e (ii) acima, serão atualizadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV ou, na sua falta, pelo índice oficial que vier a substituí-lo, a partir da data de assinatura da celebração do respectivo contrato, até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas pro-rata die se necessário.

(iv) em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida em decorrência dos honorários, os débitos estarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento).

(v) o Agente Fiduciário será reembolsado pela Emissora, por todas as despesas razoáveis que comprovadamente incorrer para proteger os direitos e interesses dos Investidores ou para realizar seus créditos, no prazo de até 10 (dez) dias contados da entrega dos documentos comprobatórios de: (a) publicação de relatórios; editais de convocação; avisos e notificações, conforme previsto; gastos com honorários advocatícios de terceiros; depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, ou decorrentes de ações contra ela propostas no exercício de sua função, ou ainda, que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, e outras que vierem a ser exigidas por regulamentos aplicáveis. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pela Emissora ou pelo Investidor; (b) locomoções dentro e entre Estados da Federação e respectivas hospedagens e alimentações, quando necessárias ao desempenho das funções, desde que as despesas sejam razoáveis, comprovadas; (c) extração de certidões e eventuais levantamentos adicionais e especiais ou periciais que vierem a ser imprescindíveis, se ocorrerem omissões e/ou obscuridades nas informações pertinentes aos estritos interesses dos Investidores.

10.6. Despesas do Agente Fiduciário: Enquanto a Emissora estiver administrando o Patrimônio Separado esta ressarcirá o Agente Fiduciário de todas as despesas com cartórios, publicações, transportes, alimentação, viagens e estadias por ela incorridas, desde que tenha, comprovadamente, incorrido para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realizar seus créditos. O ressarcimento a que se refere esta cláusula será efetuado em até 15 (quinze) Dias Úteis após a entrega à Emissora dos documentos comprobatórios das despesas efetivamente incorridas.

10.7. 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 contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.8. Destituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

(i) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI, ou



(ii) por deliberação em Assembleia Geral, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

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

10.8.2. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, devendo o mesmo ser registrado na Instituição Custodiante e comunicada à CVM.

10.9. Inadimplemento da Emissora: No caso de inadimplemento da Emissora acerca das obrigações por ela assumidas perante os Titulares dos CRI, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas por estes. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em atraso com relação ao pagamento dos CRI por um período superior a 60 (sessenta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

10.10. Outras Despesas: As despesas que forem consideradas como de responsabilidade da Cedente e/ou da Emissora que venham a ser honradas pelo Patrimônio Separado continuarão como de responsabilidade destas e deverão ser ressarcidas, podendo ser cobradas pelos Titulares dos CRI judicial ou extrajudicialmente.

## **CLÁUSULA ONZE - ASSUNÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

11.1. Assunção do Patrimônio Separado: Caso seja verificada a ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 10.1.3 abaixo, o Agente Fiduciário, deverá imediatamente assumir a gestão do Patrimônio Separado e convocar uma Assembleia Geral para deliberar sobre a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não.

11.1.1. A Assembleia Geral a que se refere o item 10.1. acima deverá ser convocada, na forma estabelecida na cláusula a seguir, em até 5 (cinco) dias a contar da data em que o Agente Fiduciário tomar conhecimento da ocorrência de qualquer dos eventos previstos no item 11.1.3. abaixo.

11.1.2. A Assembleia Geral deverá deliberar pela: (a) liquidação do Patrimônio Separado observado o disposto no item 11.1.5. abaixo; (b) gestão pelo Agente Fiduciário, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira; ou (c) não liquidação do Patrimônio Separado, hipótese na qual deverá ser deliberado a continuidade da administração do Patrimônio Separado por nova securitizadora ou nomeação de outra instituição administradora, fixando, em ambos os casos, as condições e termos para sua administração, bem como sua remuneração.

11.1.3. A critério da Assembleia Geral, conforme previsto no item 11.1. acima, a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme os itens acima:

- (i) pedido, por parte da Emissora, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (ii) requerimento, pela Emissora, de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora, e não devidamente elidido, no prazo legal;
- (iv) decretação de falência ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (v) não pagamento, pela Emissora, das obrigações pecuniárias devidas a qualquer dos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados das datas previstas neste Termo de Securitização, desde que esta tenha recebido os Créditos Imobiliários nos seus respectivos vencimentos;

(vi) falta de cumprimento, pela Emissora, de qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação, desde que não sanado no prazo de 30 (trinta) dias ou outro prazo, na hipótese de prazo específico para cumprimento de tal obrigação ter sido estipulado neste Termo de Securitização, contado a partir do recebimento de notificação a respeito enviada pelo Agente Fiduciário;

(vii) ocorrência de uma ou mais Hipóteses de Recompra Compulsória Integral, sem o pagamento do respectivo Valor de Recompra, conforme previsto no Contrato de Cessão e dentro do prazo ali estabelecido; ou

(viii) a constituição de ônus e gravames sobre os Créditos Imobiliários sem a expressa anuência dos Titulares dos CRI, através de Assembleia Geral.

11.1.4. Sem prejuízo da assunção imediata da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário nos termos do item 11.1 acima, a deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares dos CRI que representem a maioria dos presentes na Assembleia Geral, desde que correspondam a 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, conforme procedimento de convocação abaixo.

11.1.5. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos Titulares dos CRI), na qualidade de representante dos Titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

## CLÁUSULA DOZE - DA ASSEMBLEIA GERAL

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

12.1.1. Sem prejuízo do disposto neste Termo de Securitização a Emissora se compromete a submeter previamente aos Titulares dos CRI qualquer decisão que necessite ser tomada no âmbito do Contrato de Locação Atípica, incluindo, mas sem limitação, acerca da decisão de qual destino terá a eventual indenização paga em decorrência do seguro patrimonial de que trata os itens 19.2. a 19.7 do Contrato de Locação Atípica.

12.2. Competência de Convocação: A Assembleia Geral dos titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (i) pelo Agente Fiduciário;
- (ii) pela Emissora;
- (iii) pela CVM; ou
- (iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

12.3. Forma de Convocação: A convocação da Assembleia Geral far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias, ou no prazo mínimo permitido pela lei, em um jornal de grande circulação, utilizado pela Emissora para divulgação de suas informações societárias, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação, em segunda convocação, com qualquer número, sendo válida as deliberações tomadas de acordo com o disposto no item 12.8. abaixo.

12.4. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da Assembleia Geral nomeará, primeiramente, o presidente da Assembleia Geral.

12.5. Participação de Terceiros na Assembleia Geral: Sem prejuízo do disposto no item 11.6. abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.6. Participação do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas, sendo certo que deve agir conforme instrução dos Titulares dos CRI nas decisões relativas à administração e execução da Garantia, caso necessário.

12.7. Direito de Voto: A cada CRI em Circulação corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos primeiro e segundo do Artigo

126 da Lei nº 6.404/76.

12.7.1. Tendo em vista que somente os CRI em Circulação terão direito a voto, fica estabelecido que o valor dos CRI que não sejam CRI em Circulação será deduzido do valor total dos créditos para fim de verificação de quóruns de instalação e deliberação, ressalvado a esses Titulares de CRI, contudo, o direito de serem convocados e de comparecerem a quaisquer Assembleias Gerais.

12.8. Deliberações da Assembleia Geral: As deliberações das Assembleias Gerais deverão ser tomadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares que representem a maioria dos presentes na Assembleia Geral, desde que representem 25% (vinte e cinco por cento) dos CRI em Circulação, observados os quóruns estabelecidos neste Termo de Securitização, serão consideradas existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a Emissora e a todos os Titulares dos CRI.

12.8.1. As alterações relativas (i) às datas de amortização dos CRI, (ii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iii) aos Eventos de Recompra Compulsória Integral; e (iv) aos Eventos de Multa, deverão ser aprovadas, seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares dos CRI que representem no mínimo 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação presentes na Assembleia Geral.

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

### **CLÁUSULA TREZE - DAS DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

13.1. Despesas do Patrimônio Separado: Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário assumir a sua administração;

(ii) as eventuais despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os

interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado, não compreendidas as despesas de que trata o item 10.10. acima;

(iii) as eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais em razão da cobrança, realização, administração e liquidação do Patrimônio Separado;

(iv) despesas relacionadas à remuneração recebida pelo Agente de Medição;

(v) honorários e demais verbas e despesas ao Agente Fiduciário, bem como demais prestadores de serviços eventualmente contratados mediante aprovação prévia em Assembleia Geral, em razão do exercício de suas funções nos termos deste Termo de Securitização;

(vi) despesas com registros e movimentação perante a CVM, CETIP, BM&FBOVESPA, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos, conforme o caso, da documentação societária da Emissora relacionada aos CRI, a este Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, bem como de eventuais aditamentos aos mesmos;

(vii) despesas com a publicação de atos societários da Emissora e necessárias à realização de Assembleias Gerais, na forma da regulamentação aplicável;

(viii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas (incluindo verbas de sucumbência) incorridas pela Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário na defesa de eventuais processos administrativos, arbitrais e/ou judiciais propostos contra o Patrimônio Separado;

(ix) honorários e despesas incorridas na contratação de serviços para procedimentos extraordinários especificamente previstos nos Documentos da Operação e que sejam atribuídos à Emissora;

(x) os tributos incidentes sobre a distribuição de rendimentos dos CRI, que, pela legislação então em vigor, sejam ou venham a ser devidos pelo Patrimônio Separado;

(xi) os tributos incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e a Garantia, desde que os Titulares dos CRI sejam considerados responsáveis tributários;

(xii) quaisquer tributos ou encargos, presentes e futuros, que sejam imputados por lei ao Patrimônio Separado; e



(xiii) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios, arbitrados pelo juiz, resultantes, diretamente da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas que: (a) forem resultantes de inadimplemento ou dolo por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas; ou (b) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuída como de sua responsabilidade.

13.2. Remuneração da Emissora: Em função da realização da Oferta Restrita, a Emissora receberá remuneração equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) do valor total da Oferta Restrita, paga pela Cedente diretamente à Emissora na Data de Liquidação, sendo que essa despesa não será de responsabilidade do Patrimônio Separado.

13.2.1. Constituição despesas de responsabilidade dos Titulares de CRI, que não incidem no Patrimônio Separado, os tributos previstos na Cláusula Treze, abaixo.

13.2.2. Em caso de vencimento antecipado, de insuficiência de recursos no Fundo de Reserva e/ou não recebimento de recursos do(s) devedor(es) dos Créditos Imobiliários, as Despesas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso não seja suficiente, pelos Titulares do CRI. Em última instância, as Despesas do Patrimônio Separado que eventualmente não tenham sido salgadas na forma deste item serão acrescidas à dívida dos Créditos Imobiliários.

#### **CLÁUSULA QUATORZE - DO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI**

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

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

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

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

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de

previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

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

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

Nos casos de CRI emitidos observando o disposto no artigo 1º, parágrafo 1º-A, inciso III, da Lei nº 12.431/11, fica reduzida a zero a alíquota do IRF sobre os rendimentos auferidos por investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em tais CRI de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento).

(ii) 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 0% (zero por cento). 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.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários.

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

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

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

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

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

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98 pela Lei nº 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

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

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

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

## **CLÁUSULA QUINZE - PUBLICIDADE**

15.1. Local de Publicação dos Fatos e Atos Relevantes: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão objeto de publicação no jornal Valor Econômico, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares.

15.1.1. As despesas decorrentes do acima disposto serão pagas pela Emissora com recursos do Patrimônio Separado.

15.2. Local de Divulgação Demais Informações: As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, através do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais (“IPE”).

## CLÁUSULA DEZESSEIS - DO REGISTRO DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO

16.1. Registro da Instituição Custodiante: O Termo de Securitização será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

## CLÁUSULA DEZESSETE - DOS RISCOS

17.1. Fatores de Risco: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto à Devedora e aos próprios CRI objeto desta Emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo de Securitização, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessário antes de tomar uma decisão de investimento:

### RISCOS RELACIONADOS AO AMBIENTE MACROECONÔMICO

#### *Política Econômica do Governo Federal*

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

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevêê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;

- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- política fiscal e regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

A Emissora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

### Efeitos da Política Anti-Inflacionária

Historicamente, o Brasil enfrentou índices de inflação consideráveis. A inflação e as medidas do Governo Federal para combatê-la, combinadas com a especulação de futuras políticas de controle inflacionário, contribuíam para a incerteza econômica e aumentavam a volatilidade do mercado de capitais brasileiro. Mais recentemente, os índices de inflação nos últimos anos foram de 4,46% em 2007, 5,90% em 2008, 4,32% em 2009, 5,90% em 2010, 6,5% em 2011, 5,84% em 2012, 5,91% em 2013, 6,14% em 2014, e 10,67% em 2015, de acordo com o IPCA, divulgado pelo IBGE. As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Futuras medidas tomadas pelo Governo Federal, incluindo ajustes na taxa de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real, podem ter um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira e sobre os ativos que lastreiam esta Emissão.

Caso o Brasil venha a vivenciar uma significativa inflação no futuro, é possível que a Devedora não tenha capacidade de acompanhar estes efeitos da inflação. Como o repagamento dos Investidores está baseado no pagamento pela Devedora, isto pode alterar o retorno previsto pelos Investidores.

### *Instabilidade da taxa de câmbio e desvalorização do Real*

A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos de tempo mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio do Real frente ao Dólar em outras



moedas. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio entre o Real e o Dólar irá permanecer nos níveis atuais.

As depreciações do Real frente ao Dólar também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez da Devedora.

#### *Mudanças na economia global e outros mercados emergentes*

O mercado de títulos e valores mobiliários nacional é influenciado, em vários graus, pela economia e condições dos mercados globais, e especialmente pelos mercados dos países da América Latina e de outros emergentes. A reação dos Investidores ao desenvolvimento em outros países pode ter um impacto desfavorável no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países emergentes ou políticas econômicas de outros países, dos Estados Unidos em particular, podem reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias brasileiras. Qualquer dos acontecimentos mencionados acima pode afetar desfavoravelmente a liquidez do mercado e até mesmo a qualidade do portfólio dos Créditos Imobiliários que lastreiam o CRI.

#### *Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de juros*

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do investidor por títulos e valores mobiliários de companhias 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.

#### *Efeitos da Retração no Nível da Atividade Econômica*

Nos últimos anos o crescimento da economia brasileira, aferido por meio do Produto Interno Bruto (“PIB”) tem desacelerado. Mais recentemente, pode-se verificar que o índice anual do PIB, percentualmente foi de 7,5% no ano de 2010, 2,7% no ano de 2011, 1,00% no ano de 2012, 2,7% no ano de 2013, 0,10% no ano de 2014 e -2,50% no ano de 2015. A retração no nível da atividade econômica poderá significar uma diminuição na securitização dos recebíveis imobiliários, trazendo, por consequência, uma ociosidade operacional à Emissora.

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



O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora 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 Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa ou a sua lucratividade se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

## FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

*Recente desenvolvimento da securitização imobiliária pode gerar risco judiciais aos Investidores.*

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no mercado de capitais brasileiro. A Lei n.º 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos 10 anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora.

Dessa forma, por se tratar de um mercado recente no Brasil, com aproximadamente vinte anos de existência no País, ele ainda não se encontra totalmente regulamentado, podendo ocorrer situações em que ainda não existam regras que o direcionem, gerando assim um risco aos Investidores, uma vez que o Poder Judiciário poderá, ao analisar a Emissão e interpretar as normas que regem o assunto, proferir decisões desfavoráveis aos interesses dos Investidores.

*Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores*

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico acerca da securitização considera um conjunto de direitos e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação à estruturas de securitização, em situações adversas poderá haver perdas por parte dos Titulares de CRI em razão do dispêndio de tempo e recursos para execução judicial desses direitos.

## FATORES DE RISCO RELACIONADOS À EMISSORA

Os principais fatores de risco aplicáveis à Emissora são:

### *Registro de Companhia Aberta na CVM*

A Companhia atua no mercado como securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514/97, e sua atuação depende do registro de emissor de valores mobiliários junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos por essa D. Autarquia, em relação ao emissor de valores mobiliários, sua autorização poderá ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária.

### *Crescimento da Companhia e seu Capital*

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

### *A Importância de uma Equipe Qualificada*

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

### *Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificado de Recebíveis Imobiliários*

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária, bem como da demanda de investidores pela aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários de sua emissão. No que se refere à originação à Emissora 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 Certificado de Recebíveis Imobiliários. Exemplo disso decorria de eventual alteração na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização imobiliária atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificado de Recebíveis Imobiliários venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

#### *Os Incentivos Fiscais para Aquisição de CRI*

Parcela relevante da receita futura da Companhia será decorrente da venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários a pessoas físicas, que são atraídos, em grande parte, pela isenção de Imposto de Renda concedida pela Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, que pode sofrer alterações. Caso tal incentivo deixe de existir, a demanda de pessoas físicas por CRI provavelmente diminuirá, ou estas passarão a exigir uma remuneração superior, de forma que o ganho advindo da receita de intermediação nas operações com tal público de investidores poderá ser reduzido.

#### *Fornecedores da Emissora*

A Companhia tem como fornecedores diversos prestadores de serviços para a execução de atividades diversas, tais como auditores independentes, escritórios de advocacia, dentre outros. Desta forma, um mau desempenho ou uma interrupção por parte dos fornecedores na prestação dos referidos serviços pode vir a impactar negativamente nos negócios da Companhia.

#### *Regulamentação dos Setores de Construção Civil e Incorporação Imobiliária*

Parte da receita da Emissora provém da securitização de recebíveis imobiliários comerciais. Alterações regulamentares no setor da construção civil e de incorporação imobiliária afetam diretamente a oferta de recebíveis, de modo que estas poderiam reduzir o escopo de atuação da Companhia, principalmente no que tange à compra de carteiras de recebíveis comerciais para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

#### **FATORES DE RISCO RELACIONADOS À DEVEDORA**

A Devedora é a única responsável pelo pagamento dos Créditos Imobiliários conforme Contrato de Locação Atípica. A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da



emissão de CRI depende do pagamento, pela Devedora, dos respectivos Créditos Imobiliários. Portanto, a ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de suportar as suas obrigações estabelecidas no Termo de Securitização. Sendo assim, é fundamental que o Investidor saiba de todos os riscos que podem influenciar a situação econômico-financeira da Devedora.

## **FATORES DE RISCO RELACIONADOS AOS CRI E À OFERTA**

### *Risco de liquidez dos Créditos Imobiliários*

A Emissora poderá passar por um período de falta de liquidez na hipótese de descasamento entre o recebimento dos Créditos Imobiliários em relação aos pagamentos derivados dos CRI.

### *Risco de crédito*

A Emissora está exposta ao risco de crédito decorrente do não recebimento dos Créditos Imobiliários que lastreiam os CRI. Essa impontualidade, se reiterada, poderá importar a insolvência da Emissora.

### *Risco da situação patrimonial e financeira da Cedente*

Uma vez que a Cedente pode vir a ser obrigada a realizar a Recompra Compulsória Integral ou o pagamento da Multa, os Titulares dos CRI estão sujeitos ao risco de crédito da Cedente nesses casos. Os Titulares de CRI poderão perder total ou parcialmente seu investimento realizado nos CRI caso a Cedente não tenha recursos suficientes para honrar com o pagamento da (i) da Multa; e (ii) do Valor de Recompra, conforme anteriormente indicado.

### *Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade*

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação da Garantia prevista no 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 da Garantia, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o

pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

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

#### *Risco do Quórum de deliberação em assembleia geral de Titulares dos CRI*

As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas por quóruns qualificados em relação ao CRI. Os Investidores que detenham pequena quantidade de CRIs, apesar de discordarem de alguma deliberação a ser votada em assembleia geral de Titulares dos CRIs, podem ter que aceitar as decisões tomadas pelos detentores da maioria qualificada dos CRIs. Como não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral, os Investidores poderão ser prejudicados em decorrência de deliberações tomadas em desacordo com os seus interesses.

#### *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. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão.

#### *Risco de conflito de interesses entre a Emissora e a Cedente*

A Emissora faz parte do Grupo Econômico da TRX, sendo que a gestora desse grupo atualmente é a gestora do fundo de investimento em participações que controla a Cedente. Essa relação poderá eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento nas atividades de cobrança e administração dos Créditos Imobiliários pela Emissora.

#### *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, estabelece 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 a Garantia, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, 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.

#### *Riscos relacionados à Tributação dos CRI*

Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Titulares de CRI estão isentos de IRRF - Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.

#### *Risco da ocorrência de eventos que possam ensejar o inadimplemento ou determinar a antecipação dos pagamentos*

A ocorrência de qualquer evento de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, bem como de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, acarretará o pré-pagamento parcial ou total, conforme o caso, dos CRIs, podendo gerar dificuldade de reinvestimento do capital investido pelos investidores à mesma taxa estabelecida para os CRI.

#### *Riscos de Atraso ou de não Entrega do Empreendimento, Inclusive pela Não Obtenção do Habite-se*

Nos termos do Contrato de Locação Atípica, a Devedora somente tem a obrigação de pagamento dos valores relacionados aos Créditos Imobiliários na hipótese da entrega do Empreendimento, que, nos termos do Contrato de Locação Atípica, ocorre, entre outras condições, após a obtenção do habite-se do Empreendimento. A Devedora pode se recusar a realizar qualquer pagamento oriundo do Contrato de Locação Atípica em decorrência do atraso na entrega ou até a não entrega do Empreendimento, nos termos do Contrato de Locação Atípica. Caso isso ocorra, não haverá o início do prazo locatício, bem como os Créditos Imobiliários deixarão de existir o que poderá causar prejuízos para os Titulares dos CRI.

#### *Risco decorrente de sinistro no Imóvel objeto do Contrato de Locação Atípica*

Nos termos do Contrato de Locação Atípica no caso de sinistro no Imóvel a Devedora, conforme seja o caso, poderá vir a deixar de ser obrigada a pagar os Créditos Imobiliários. Nesse caso, a Cedente terá que acionar o seguro patrimonial ou, conforme seja o caso, solicitar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários. O não pagamento da indenização pela seguradora ou o inadimplemento da Recompra Compulsória poderá prejudicar os Titulares dos CRI.

#### *Risco decorrente da Desapropriação do Imóvel*

No caso de desapropriação do Imóvel o Contrato de Locação Atípica poderá ser rescindido antecipadamente, ocasião em que não caberá qualquer obrigação de pagamento da Devedora ou ainda ter o valor dos seus alugueis reduzido. Em qualquer um dos casos caberá aos Titulares dos CRI o direito de receber a totalidade da indenização ser paga pelo poder público expropriante. Não há qualquer garantia que a indenização a ser paga pelo poder público expropriante será em valor necessário para a amortização integral dos CRIs. Nesse caso caberá a Emissora somente solicitar a Recompra Compulsória Integral. E caso a Cedente não cumpra integralmente com a obrigação de Recompra Compulsória Integral os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados.

#### *Riscos Relativos à Responsabilização da Emissora por prejuízos ao Patrimônio Separado*

Nos termos do Parágrafo Único do Artigo 12 da Lei 9.514/1997, a totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado. No entanto, o capital social da Emissora é de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), que corresponde à pouco menos de 0,3% do total da Emissão. Sendo assim, caso a Emissora seja responsabilizada pelos prejuízos ao Patrimônio Separado, o patrimônio da

Emissora não será suficiente para indenizar os Titulares dos CRI.

#### *Risco Relativo à Fiança prestada pelo Banco Bradesco S.A.*

A Fiança somente será cumprida pelo Banco Bradesco S.A. na ocorrência cumulativa das seguintes hipóteses: (a) após o eventual saldo de recursos na Conta Vinculada seja utilizado para efetuar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários com a consequente amortização dos CRI; e (b) desde que haja a transferência da titularidade da CCI para o Banco Bradesco S.A. no âmbito do sistema eletrônico da CETIP. Caso não sejam observadas tais condições cumulativas, a Fiança não será cumprida pelo Banco Bradesco S.A., hipótese em que não haverá recursos para efetuar a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários com a consequente amortização dos CRI.

#### **CLÁUSULA DEZOITO - DISPOSIÇÕES GERAIS**

18.1. Relatório de Gestão: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização.

18.2. Prevalência das Disposições do Termo de Securitização: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes a substituírem a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

18.3. Mora: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos titulares de CRI e não sanada no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após o efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente acrescidos da remuneração respectiva, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 1% (um por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e de 3% (três) por cento no caso de atraso superior a 5 (cinco) dias corridos e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

#### **CLÁUSULA DEZENOVE - DAS NOTIFICAÇÕES**

19.1. Comunicações: Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados nos termos



deste Termo de Securitização deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

**TRX SECURITIZADORA S.A.**

At.: Sr. Luiz Augusto Faria do Amaral e Sr. Eduardo Menge  
Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, cj. 311, parte B, Pinheiros  
CEP 05425-070, São Paulo - SP  
Telefone: (11) 4872-2600  
Fax: (11) 4872-2622  
E-mail: [ri@trxsecuritizadora.com.br](mailto:ri@trxsecuritizadora.com.br)

Para o Agente Fiduciário

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

At.: Sr. Carlos Alberto Bacha | Sr. Rinaldo Rabello Ferreira  
Rua Sete de Setembro, 99, 24º andar, Centro  
CEP 20050-005, Rio de Janeiro - RJ  
Telefone: (21) 2507-1949  
Fax: (21) 2507-1773  
E-mail: [fiduciario@simplificpavarini.com.br](mailto:fiduciario@simplificpavarini.com.br)

19.1.1. Todas as comunicações decorrentes deste Termo de Securitização serão consideradas eficazes quando entregues pessoalmente à pessoa a ser notificada, mediante protocolo ou “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos.

**CLÁUSULA VINTE - DO FORO**

20.1. Foro: As partes elegem 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.

**ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

PERÍODO	DATA APURACAO	DATA PAGAMENTO	PRESTACAO BRUTA	JUROS (J)	AMORTIZACAO (Am)	SALDO DEVEDOR (Vnb)	Tai
0	15/04/16					71,978.00	
1	10/05/16	12/05/16	0.00	342.38	-342.38	72,320.38	-0.4757%
2	10/06/16	14/06/16	0.00	473.43	-473.43	72,793.81	-0.6546%
3	11/07/16	13/07/16	0.00	454.80	-454.80	73,248.61	-0.6248%
4	10/08/16	12/08/16	0.00	479.51	-479.51	73,728.11	-0.6546%
5	12/09/16	14/09/16	0.00	482.64	-482.64	74,210.76	-0.6546%
6	10/10/16	13/10/16	0.00	441.51	-441.51	74,652.27	-0.5949%
7	10/11/16	14/11/16	0.00	466.41	-466.41	75,118.68	-0.6248%
8	12/12/16	14/12/16	0.00	469.33	-469.33	75,588.00	-0.6248%
9	10/01/17	12/01/17	0.00	472.26	-472.26	76,060.26	-0.6248%
10	10/02/17	14/02/17	0.00	520.62	-520.62	76,580.88	-0.6845%
11	10/03/17	14/03/17	712.06	409.93	302.13	76,278.75	0.3945%
12	10/04/17	12/04/17	712.06	476.57	235.49	76,043.26	0.3087%
13	10/05/17	12/05/17	712.06	429.73	282.33	75,760.93	0.3713%
14	12/06/17	14/06/17	712.06	518.57	193.49	75,567.44	0.2554%
15	10/07/17	12/07/17	712.06	427.04	285.02	75,282.42	0.3772%
16	10/08/17	14/08/17	712.06	515.30	196.76	75,085.65	0.2614%
17	11/09/17	13/09/17	712.06	469.12	242.94	74,842.71	0.3236%
18	10/10/17	13/10/17	712.06	467.60	244.46	74,598.25	0.3266%
19	10/11/17	14/11/17	712.06	466.07	245.99	74,352.27	0.3297%
20	11/12/17	13/12/17	712.06	442.35	269.71	74,082.55	0.3627%
21	10/01/18	12/01/18	712.06	440.75	271.31	73,811.24	0.3662%
22	14/02/18	16/02/18	712.06	505.23	206.83	73,604.41	0.2802%
23	12/03/18	14/03/18	712.06	393.99	318.07	73,286.34	0.4321%
24	10/04/18	12/04/18	712.06	436.01	276.05	73,010.29	0.3767%
25	10/05/18	14/05/18	712.06	456.15	255.91	72,754.38	0.3505%
26	11/06/18	13/06/18	712.06	454.55	257.51	72,496.87	0.3539%
27	10/07/18	12/07/18	712.06	452.95	259.12	72,237.76	0.3574%
28	10/08/18	14/08/18	712.06	494.46	217.60	72,020.15	0.3012%
29	10/09/18	12/09/18	712.06	428.48	283.58	71,736.57	0.3938%
30	10/10/18	15/10/18	712.06	469.61	242.45	71,494.11	0.3380%
31	12/11/18	14/11/18	712.06	446.68	265.38	71,228.73	0.3712%
32	10/12/18	12/12/18	712.06	402.52	309.54	70,919.19	0.4346%
33	10/01/19	14/01/19	712.06	443.09	268.97	70,650.22	0.3793%
34	11/02/19	13/02/19	712.06	462.50	249.57	70,400.66	0.3532%
35	11/03/19	13/03/19	712.06	376.85	335.22	70,065.44	0.4762%
36	10/04/19	12/04/19	712.06	458.67	253.39	69,812.05	0.3617%

37	10/05/19	14/05/19	712.06	415.34	296.72	69,515.32	0.4250%
38	10/06/19	12/06/19	712.06	434.32	277.74	69,237.58	0.3995%
39	10/07/19	12/07/19	712.06	432.58	279.48	68,958.10	0.4037%
40	12/08/19	14/08/19	712.06	472.01	240.05	68,718.05	0.3481%
41	10/09/19	12/09/19	712.06	429.34	282.72	68,435.32	0.4114%
42	10/10/19	14/10/19	712.06	448.00	264.06	68,171.26	0.3859%
43	11/11/19	13/11/19	712.06	446.27	265.79	67,905.47	0.3899%
44	10/12/19	12/12/19	712.06	404.00	308.06	67,597.40	0.4537%
45	10/01/20	14/01/20	712.06	422.33	289.73	67,307.67	0.4286%
46	10/02/20	12/02/20	712.06	420.52	291.54	67,016.14	0.4331%
47	10/03/20	12/03/20	712.06	378.71	333.35	66,682.79	0.4974%
48	10/04/20	14/04/20	712.06	456.43	255.63	66,427.16	0.3833%
49	11/05/20	13/05/20	712.06	355.58	356.49	66,070.68	0.5367%
50	10/06/20	15/06/20	712.06	432.52	279.54	65,791.13	0.4231%
51	10/07/20	14/07/20	712.06	411.05	301.01	65,490.12	0.4575%
52	10/08/20	12/08/20	712.06	409.17	302.89	65,187.23	0.4625%
53	10/09/20	14/09/20	712.06	426.73	285.33	64,901.90	0.4377%
54	13/10/20	15/10/20	712.06	424.87	287.20	64,614.71	0.4425%
55	10/11/20	12/11/20	712.06	365.14	346.92	64,267.79	0.5369%
56	10/12/20	14/12/20	712.06	420.71	291.35	63,976.44	0.4533%
57	11/01/21	13/01/21	712.06	380.62	331.44	63,645.00	0.5181%
58	10/02/21	12/02/21	712.06	416.64	295.42	63,349.58	0.4642%
59	10/03/21	12/03/21	712.06	339.10	372.96	62,976.62	0.5887%
60	12/04/21	14/04/21	712.06	412.26	299.80	62,676.82	0.4760%
61	10/05/21	12/05/21	712.06	354.19	357.87	62,318.95	0.5710%
62	10/06/21	14/06/21	712.06	407.96	304.10	62,014.85	0.4880%
63	12/07/21	14/07/21	712.06	405.97	306.09	61,708.76	0.4936%
64	10/08/21	12/08/21	712.06	385.54	326.52	61,382.24	0.5291%
65	10/09/21	14/09/21	712.06	401.83	310.24	61,072.00	0.5054%
66	11/10/21	14/10/21	712.06	381.57	330.50	60,741.51	0.5412%
67	10/11/21	12/11/21	712.06	361.38	350.69	60,390.82	0.5773%
68	10/12/21	14/12/21	712.06	377.31	334.75	60,056.07	0.5543%
69	10/01/22	12/01/22	712.06	375.22	336.84	59,719.23	0.5609%
70	10/02/22	14/02/22	712.06	408.77	303.29	59,415.93	0.5079%
71	10/03/22	14/03/22	712.06	318.05	394.02	59,021.92	0.6631%
72	11/04/22	13/04/22	712.06	386.37	325.69	58,696.23	0.5518%
73	10/05/22	12/05/22	712.06	331.70	380.36	58,315.87	0.6480%
74	10/06/22	14/06/22	712.06	399.16	312.90	58,002.97	0.5366%
75	11/07/22	13/07/22	712.06	345.08	366.98	57,635.99	0.6327%
76	10/08/22	12/08/22	712.06	377.30	334.76	57,301.23	0.5808%
77	12/09/22	14/09/22	712.06	375.11	336.95	56,964.28	0.5880%
78	10/10/22	13/10/22	712.06	338.90	373.16	56,591.12	0.6551%

*[Handwritten marks and signatures]*

79	10/11/22	14/11/22	712.06	353.57	358.49	56,232.63	0.6335%
80	12/12/22	14/12/22	712.06	351.33	360.73	55,871.90	0.6415%
81	10/01/23	12/01/23	712.06	349.08	362.99	55,508.91	0.6497%
82	10/02/23	14/02/23	712.06	379.95	332.11	55,176.80	0.5983%
83	10/03/23	14/03/23	712.06	295.35	416.71	54,760.10	0.7552%
84	10/04/23	12/04/23	712.06	325.79	386.27	54,373.82	0.7054%
85	10/05/23	12/05/23	712.06	323.49	388.57	53,985.25	0.7146%
86	12/06/23	14/06/23	712.06	353.40	358.66	53,626.60	0.6644%
87	10/07/23	12/07/23	712.06	319.05	393.02	53,233.58	0.7329%
88	10/08/23	14/08/23	712.06	364.38	347.69	52,885.90	0.6531%
89	11/09/23	13/09/23	712.06	330.42	381.64	52,504.25	0.7216%
90	10/10/23	13/10/23	712.06	328.04	384.03	52,120.23	0.7314%
91	10/11/23	14/11/23	712.06	325.64	386.42	51,733.80	0.7414%
92	11/12/23	13/12/23	712.06	307.78	404.28	51,329.53	0.7815%
93	10/01/24	12/01/24	712.06	305.38	406.68	50,922.85	0.7923%
94	14/02/24	16/02/24	712.06	348.56	363.50	50,559.35	0.7138%
95	11/03/24	13/03/24	712.06	270.64	441.42	50,117.92	0.8731%
96	10/04/24	12/04/24	712.06	313.13	398.93	49,718.99	0.7960%
97	10/05/24	14/05/24	712.06	310.63	401.43	49,317.56	0.8074%
98	10/06/24	12/06/24	712.06	293.41	418.65	48,898.91	0.8489%
99	10/07/24	12/07/24	712.06	320.11	391.96	48,506.95	0.8016%
100	12/08/24	14/08/24	712.06	332.02	380.04	48,126.91	0.7835%
101	10/09/24	12/09/24	712.06	300.69	411.37	47,715.54	0.8548%
102	10/10/24	14/10/24	712.06	312.36	399.70	47,315.84	0.8377%
103	11/11/24	13/11/24	712.06	309.74	402.32	46,913.52	0.8503%
104	10/12/24	12/12/24	712.06	279.11	432.95	46,480.57	0.9229%
105	10/01/25	14/01/25	712.06	290.40	421.66	46,058.91	0.9072%
106	10/02/25	12/02/25	712.06	287.77	424.29	45,634.61	0.9212%
107	10/03/25	12/03/25	712.06	244.28	467.79	45,166.83	1.0251%
108	10/04/25	14/04/25	712.06	309.16	402.90	44,763.93	0.8920%
109	12/05/25	14/05/25	712.06	252.96	459.10	44,304.83	1.0256%
110	10/06/25	12/06/25	712.06	276.81	435.25	43,869.58	0.9824%
111	10/07/25	14/07/25	712.06	274.09	437.97	43,431.60	0.9984%
112	11/08/25	13/08/25	712.06	284.32	427.75	43,003.86	0.9849%
113	10/09/25	12/09/25	712.06	281.52	430.55	42,573.31	1.0012%
114	10/10/25	14/10/25	712.06	278.70	433.36	42,139.95	1.0179%
115	10/11/25	12/11/25	712.06	263.28	448.78	41,691.17	1.0650%
116	10/12/25	12/12/25	712.06	272.92	439.14	41,252.03	1.0533%
117	12/01/26	14/01/26	712.06	257.73	454.33	40,797.70	1.1013%
118	10/02/26	12/02/26	712.06	254.90	457.17	40,340.54	1.1206%
119	10/03/26	12/03/26	712.06	215.94	496.12	39,844.41	1.2298%
120	10/04/26	14/04/26	712.06	260.83	451.23	39,393.18	1.1325%

Handwritten marks: a checkmark, a signature, and a large 'X'.

121	11/05/26	13/05/26	712.06	222.61	489.45	38,903.74	1.2425%
122	10/06/26	12/06/26	712.06	243.06	469.00	38,434.74	1.2055%
123	10/07/26	14/07/26	712.06	251.60	460.46	37,974.28	1.1980%
124	10/08/26	12/08/26	712.06	237.26	474.81	37,499.48	1.2503%
125	10/09/26	14/09/26	712.06	245.48	466.58	37,032.90	1.2442%
126	13/10/26	15/10/26	712.06	242.43	469.63	36,563.26	1.2682%
127	10/11/26	12/11/26	712.06	206.62	505.44	36,057.82	1.3824%
128	10/12/26	14/12/26	712.06	236.04	476.02	35,581.81	1.3201%
129	11/01/27	13/01/27	712.06	211.69	500.37	35,081.44	1.4063%
130	10/02/27	12/02/27	712.06	208.71	503.35	34,578.09	1.4348%
131	10/03/27	12/03/27	712.06	205.72	506.34	34,071.75	1.4643%
132	12/04/27	14/04/27	712.06	223.04	489.02	33,582.73	1.4353%
133	10/05/27	12/05/27	712.06	189.78	522.28	33,060.45	1.5552%
134	10/06/27	14/06/27	712.06	216.42	495.64	32,564.81	1.4992%
135	12/07/27	14/07/27	712.06	213.18	498.88	32,065.93	1.5320%
136	10/08/27	12/08/27	712.06	200.34	511.72	31,554.21	1.5958%
137	10/09/27	14/09/27	712.06	206.56	505.50	31,048.71	1.6020%
138	11/10/27	14/10/27	712.06	193.99	518.08	30,530.63	1.6686%
139	10/11/27	12/11/27	712.06	181.64	530.42	30,000.21	1.7373%
140	10/12/27	14/12/27	712.06	187.44	524.63	29,475.58	1.7487%
141	10/01/28	12/01/28	712.06	184.16	527.90	28,947.68	1.7910%
142	10/02/28	14/02/28	712.06	198.14	513.92	28,433.76	1.7753%
143	10/03/28	14/03/28	712.06	160.68	551.38	27,882.38	1.9392%
144	10/04/28	12/04/28	712.06	174.20	537.86	27,344.52	1.9290%
145	10/05/28	12/05/28	712.06	154.53	557.53	26,786.99	2.0389%
146	12/06/28	14/06/28	712.06	183.35	528.71	26,258.28	1.9737%
147	10/07/28	12/07/28	712.06	148.39	563.67	25,694.61	2.1466%
148	10/08/28	14/08/28	712.06	175.88	536.19	25,158.42	2.0868%
149	11/09/28	13/09/28	712.06	157.18	554.88	24,603.55	2.2055%
150	10/10/28	13/10/28	712.06	153.72	558.34	24,045.20	2.2694%
151	10/11/28	14/11/28	712.06	150.23	561.83	23,483.37	2.3366%
152	11/12/28	13/12/28	712.06	139.71	572.35	22,911.02	2.4373%
153	10/01/29	12/01/29	712.06	136.31	575.75	22,335.27	2.5130%
154	14/02/29	16/02/29	712.06	152.88	559.18	21,776.09	2.5036%
155	12/03/29	14/03/29	712.06	116.56	595.50	21,180.59	2.7346%
156	10/04/29	12/04/29	712.06	126.01	586.05	20,594.54	2.7669%
157	10/05/29	14/05/29	712.06	128.67	583.39	20,011.15	2.8327%
158	11/06/29	13/06/29	712.06	125.03	587.04	19,424.12	2.9335%
159	10/07/29	12/07/29	712.06	121.36	590.70	18,833.41	3.0411%
160	10/08/29	14/08/29	712.06	128.91	583.15	18,250.26	3.0964%
161	10/09/29	12/09/29	712.06	108.58	603.48	17,646.78	3.3067%
162	10/10/29	15/10/29	712.06	115.52	596.54	17,050.24	3.3804%

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

163	12/11/29	14/11/29	712.06	106.53	605.53	16,444.71	3.5515%
164	10/12/29	12/12/29	712.06	92.93	619.13	15,825.58	3.7649%
165	10/01/30	14/01/30	712.06	98.87	613.19	15,212.39	3.8747%
166	11/02/30	13/02/30	712.06	99.58	612.48	14,599.91	4.0262%
167	11/03/30	13/03/30	712.06	78.15	633.91	13,966.00	4.3419%
168	10/04/30	12/04/30	712.06	91.43	620.64	13,345.37	4.4439%
169	10/05/30	14/05/30	712.06	79.40	632.66	12,712.70	4.7407%
170	10/06/30	12/06/30	712.06	79.43	632.63	12,080.07	4.9764%
171	10/07/30	12/07/30	712.06	75.47	636.59	11,443.48	5.2697%
172	12/08/30	14/08/30	712.06	78.33	633.73	10,809.75	5.5379%
173	10/09/30	12/09/30	712.06	67.54	644.52	10,165.23	5.9624%
174	10/10/30	14/10/30	712.06	66.54	645.52	9,519.71	6.3502%
175	11/11/30	13/11/30	712.06	62.32	649.74	8,869.97	6.8252%
176	10/12/30	12/12/30	712.06	52.77	659.29	8,210.68	7.4328%
177	10/01/31	14/01/31	712.06	51.30	660.76	7,549.91	8.0476%
178	10/02/31	12/02/31	712.06	47.17	664.89	6,885.02	8.8066%
179	10/03/31	12/03/31	712.06	36.85	675.21	6,209.82	9.8069%
180	10/04/31	15/04/31	712.06	42.51	669.56	5,540.26	10.7822%
181	12/05/31	14/05/31	712.06	31.31	680.75	4,859.51	12.2874%
182	10/06/31	13/06/31	712.06	30.36	681.70	4,177.81	14.0282%
183	10/07/31	14/07/31	712.06	26.10	685.96	3,491.85	16.4191%
184	11/08/31	13/08/31	712.06	22.86	689.20	2,802.65	19.7375%
185	10/09/31	12/09/31	712.06	18.35	693.71	2,108.93	24.7521%
186	10/10/31	14/10/31	712.06	13.81	698.26	1,410.68	33.1094%
187	10/11/31	12/11/31	712.06	8.81	703.25	707.43	49.8518%
188	10/12/31	12/12/31	712.06	4.63	707.43	0.00	100.0000%

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

## ANEXO II - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO				DATA DE EMISSÃO: 15 de abril de 2016			
SÉRIE	RBF2	NÚMERO	XPAVAT	TIPO DE CCI		INTEGRAL	
<b>1. EMISSORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: PACIFICUS 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.							
CNPJ/MF: 19.974.371/0001-00							
ENDEREÇO: Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, cj. 311, parte B, Pinheiros							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	05425-070
<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE:</b>							
RAZÃO SOCIAL: SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.							
CNPJ/MF: 15.227.994/0001-50							
ENDEREÇO: Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de janeiro	UF	RJ	CEP	20050-005
<b>3. DEVEDORA:</b>							
RAZÃO SOCIAL: BRF S.A.							
CPF/MF: 01.838.723/0001-27							
ENDEREÇO: Avenida Jorge Tzachel, nº 475, Fazenda							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Itajaí	UF	SC	CEP	88301-600
<b>4. TÍTULO</b>							
<p>“Contrato de Locação de Imóvel Comercial na Modalidade Built to Suit e Outras Avenças” celebrado em 05 de novembro de 2015, entre a Emissora e a Devedora, conforme aditado em 18 de fevereiro de 2016, por meio do qual a Emissora se obrigou a construir um empreendimento logístico para a Devedora sobre o Imóvel, de acordo com as características especificadas pela Devedora e previstas no Contrato de Locação Atípica, para, em seguida, locá-lo à Devedora pelo prazo de 15 (quinze) anos contados do início do prazo locatício definido nos termos do Contrato de Locação Atípica.</p>							
<p><b>5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO:</b> R\$ 126.746.869,32 (cento e vinte e seis milhões, setecentos e quarenta e seis mil, oitocentos e sessenta e nove reais e trinta e dois centavos), correspondente a 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários detidos em face da Devedora os quais abrangem todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, reajuste monetário e ações inerentes ao Contrato de Locação Atípica, tais como a indenização a ser paga pela Devedora à Emissora nas hipóteses de rescisão antecipada da locação, juros, penalidades, e demais acessórios eventualmente devidos</p>							

durante o referido período.							
<b>6. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:</b>							
ENDEREÇO: BR 116, km 22							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Itaitinga	UF	CE	CEP	
CARTÓRIO	Ofício de Registro de Imóveis de Itaitinga/CE;						
Nº MATRÍCULA	6.375						
DESCRIÇÃO	Um terreno urbano com formato irregular, situado na Cidade e Comarca de Itaitinga-CE, Bairro Jibóia, com frente para uma Rua Sem Denominação Oficial, perfazendo uma área total de 9.007949ha e perímetros 1.259,30m distando 31,00m oeste/leste para a Rodovia BR 116, KM 22, lado par, com as seguintes medidas e confrontações: AO NORTE (lado esquerdo), inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 13-C, de coordenadas N 9.563.664,674m e E 553.777,950m, deste, segue com azimute de 96°31'57" e distância de 401,60m, 13-B, de coordenadas N 9.563.618,986m e E 554.176,942m; AO LESTE (frente) inicia-se do vértice 11, deste segue com azimute de 275°26'13" e distância de 398,95m, confrontando neste trecho com a área remanescente de propriedade de RTA Participações Ltda., até o vértice 20, de coordenadas N 9.563.435,861m e E 553.735,786m; AO SUL (lado direito) inicia-se do vértice 11, deste, segue com azimute de 275°26'13" e distância de 398,95m, confrontando neste trecho com imóvel de propriedade de RTA Participações Ltda., até o vértice 20 de coordenadas N 9.563.435,861m e E 553.735,786m; AO OESTE (fundos), inicia-se do vértice 20, deste, segue com azimute de 10°26'27" e distância de 232,67m, confrontando neste trecho com área remanescente de propriedade de RTA Participações Ltda., até o vértice 13-C, de coordenadas N 9.563.664,674m, e E 553.777,950M; ponto inicial deste perímetro.						
<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>							
PRAZO REMANESCENTE	5.717 (cinco mil setecentos e dezessete) dias corridos, a partir da Data de Emissão, sendo certo que o primeiro pagamento será realizado no dia 10 de março de 2017.						
FORMA DE REAJUSTE	Anualmente pela variação do IPG-M/FGV						
DATA DE VENCIMENTO INICIAL:	10/03/2017						
DATA DE VENCIMENTO FINAL:	10/12/2031						
MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS:	juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (ii)						



	correção com base no IPG-M/FGV; e (iii) multa de 1%.
<b>7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO</b>	Mensal
<b>8. GARANTIAS ADICIONAIS</b>	
Alienação Fiduciária do Imóvel em garantia (i) do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emissora na Escritura de Emissão; (ii) do adimplemento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI; e (iii) do cumprimento de todas as obrigações assumidas pela Emissora no âmbito do Contrato de Cessão, incluindo as obrigações de recompra compulsória, multa e indenização por encargos	
<b>9. LOCAL DE EMISSÃO</b>	
São Paulo - SP.	

ANEXO III - DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM  
Nº 414

TRX SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, cj. 311, parte B, Pinheiros, CEP 05425-070, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, 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 14ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que o BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira 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, atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) e a SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, 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, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 12 de abril de 2016.

TRX SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Eduardo Lins de Lima Menge  
RG: 29.986.236-7  
CPF: 213.962.008-94  
Diretor

Nome:

Cargo:

**ANEXO IV - DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004 E NO ARTIGO 12, INCISO IX, DA INSTRUÇÃO CVM Nº 28/83**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **TRX SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, cj. 311, parte B, Pinheiros, CEP 05425-070, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, em que o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira 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, 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 verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 12 de abril de 2016.

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_



**ANEXO V - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA  
INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004**

**BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira 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 dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **TRX SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, cj. 311, parte B, Pinheiros, CEP 05425-070, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, 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.


São Paulo, 12 de abril de 2016.

**BANCO BRADESCO BBI S.A.**  
*Coordenador Líder*

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo:

SM



**ANEXO VI - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DA CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004**

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Rua Sete de Setembro, nº 99, 24º andar, Centro, CEP 20050-005, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.227.994/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do "*Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédula de Créditos Imobiliários com Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural e Constituição de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*" firmado, em 12 de abril de 2016, entre a **PACIFICUS 47 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, cj. 311, parte B, Pinheiros, CEP 05425-070, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.974.371/0001-00 e a Instituição Custodiante ("Escritura de Emissão"), por meio do qual foi emitida a Cédula de Crédito Imobiliário identificada nesta declaração ("CCI"), emitida por meio do, **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão e que a CCI se encontra devidamente vinculada aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 14ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **TRX SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 31º andar, cj. 311, parte B, Pinheiros, CEP 05425-070, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.716.471/0001-17 ("Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados pela CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a Instituição Custodiante ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre a CCI e os créditos imobiliários que ela representa, nos termos da Lei nº 9.514/1997. 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 a CCI foi emitida, encontram-se, respectivamente, registrado e custodiada nesta instituição custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 12 de abril de 2016.

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Instituição Custodiante*

BM

Nome:  
Cargo:

Nome:  
Cargo: