

---

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
5ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

*Companhia Aberta*

CNPJ/MF nº 13.349.677/0001-81

---

①

## ÍNDICE

I - PARTES:	3
II - CONSIDERANDO QUE:	3
III - CLÁUSULAS:	4
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	4
CLÁUSULA SEGUNDA - ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS DA ESTRUTURA DA EMISSÃO	17
CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	18
CLÁUSULA QUARTA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	20
CLÁUSULA QUINTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI	22
CLÁUSULA SEXTA - CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI	23
CLÁUSULA SÉTIMA - RECOMPRA	25
CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	26
CLÁUSULA NONA - GARANTIAS	31
CLÁUSULA DEZ - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	32
CLÁUSULA ONZE - AGENTE FIDUCIÁRIO	33
CLÁUSULA DOZE - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	40
CLÁUSULA TREZE - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES	42
CLÁUSULA QUATORZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	44
CLÁUSULA QUINZE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	47
CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE	51
CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DO TERMO	51
CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES	51
CLÁUSULA DEZENOVE - DESDOBRAMENTO DOS CRI	52
CLÁUSULA VINTE - DISPOSIÇÕES GERAIS	53
CLÁUSULA VINTE E UM - RISCOS	53
CLÁUSULA VINTE DOIS - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	58
CLÁUSULA VINTE E TRÊS - FORO	58

R 2

## TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

### I - PARTES:

Pelo presente instrumento particular, as partes:

**REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Emissora" ou "Securitizedora");

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, salas 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, por seu representante legal abaixo subscrito ("Agente Fiduciário" ou "Agente de Garantia");

### II - CONSIDERANDO QUE:

- a) A Cedente e a Termini constituíram o Consórcio Prima;
- b) De acordo com os termos do Consórcio Prima, a Cedente, por suas filiais localizadas na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo localizadas na (i) Avenida Cruzeiro do Sul, nº 1.800, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0029-06, (ii) Rua Mário de Andrade, nº 664, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0031-12, e (iii) Rua dos Jequitibás, s/nº, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0032-01; obteve permissão exclusiva para a exploração dos Imóveis, relacionados especificamente a todos os serviços inerentes à operação dos Terminais, nos termos dos Contratos dos Terminais;
- c) A Cedente locou espaços comerciais livres dos Terminais para a Devedora, nos termos do Contrato de Locação;
- d) Em contraprestação à locação dos Imóveis, a Devedora pagará à Cedente os Créditos Imobiliários Totais;



- e) Em 17 de setembro de 2014, a Cedente cedeu os Créditos Imobiliários Cedidos, representados pelas CCI 1, à Emissora, que, na sequência os vinculou aos CRI 1;
- f) Em 02 de fevereiro de 2015, a Cedente e a Socicam Terminais celebraram o Contrato de Locação Complementar, tendo como objeto a locação dos Imóveis, mediante a ocorrência das Condições Suspensivas;
- g) Ocorrendo as Condições Suspensivas, o Contrato de Locação Complementar entrará em vigor e a Cedente fará jus ao recebimento do aluguel nos valores previstos naquele instrumento;
- h) A Cedente pretende ceder à Emissora, e a Emissora pretende adquirir os Créditos Imobiliários, os quais estão representados pelas CCI;
- i) A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, constituída na forma da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei nº 9.514/97"), tendo por finalidade precípua a aquisição e a securitização de créditos imobiliários, mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários;
- j) A Emissora pretende vincular os Créditos Imobiliários aos CRI, nos termos deste Termo; e
- k) Os recursos, em moeda corrente nacional, decorrentes da emissão dos CRI pela Securitizadora serão transferidos à Cedente em contrapartida à cessão das CCI.
- Firmam, as Partes, o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 2ª Emissão da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

### III - 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:

<p>“<u>Agência Classificadora de Risco</u>”:</p>	<p>Liberum Rating Serviços Financeiros Ltda., sociedade limitada com sede na Rua Tabapuã, 145, conjunto 29, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.222.571/0001-85, responsável pela análise e atribuição da nota de classificação de risco dos CRI;</p>
<p>“<u>Agente de Garantia</u>”:</p>	<p>Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificado;</p>
<p>“<u>Agente Fiduciário</u>”:</p>	<p>Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificado;</p>
<p>“<u>Banco Liquidante</u>” ou “<u>Agente de Pagamento</u>”:</p>	<p>Banco Itaú-Unibanco S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04;</p>
<p>“<u>Boletins de Subscrição</u>”:</p>	<p>São os boletins de subscrição dos CRI, pelo qual os Investidores formalizarão o seu investimento;</p>
<p>“<u>Cedente</u>”:</p>	<p>É a <b>SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.</b>, com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Alberto de Cerqueira Lima, nº 657, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0001-05, por suas filiais localizadas na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo localizadas na (i) Avenida Cruzeiro do Sul, nº 1.800, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0029-06, (ii) Rua Mário de Andrade, nº 664, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0031-12, e (iii) Rua dos Jequitibás, s/nº, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0032-01;</p>
<p>“<u>CCI</u>”:</p>	<p>Quando mencionadas em conjunto, a CCI Complementar e a CCI Locação;</p>
<p>“<u>CCI Complementar</u>”:</p>	<p>A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Cedente para representar os Créditos Imobiliários Complementar, nos termos previstos na Escritura de Emissão de CCI;</p>
<p>“<u>CCI Locação</u>”:</p>	<p>A cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Cedente para representar os Créditos Imobiliários Locação, nos termos previstos na Escritura de Emissão de CCI;</p>
<p>“<u>CCI 1</u>”:</p>	<p>A cédula de crédito imobiliário fracionária, sem garantia real</p>

	imobiliária, sob a forma escritural, emitida pela Cedente para representar os Créditos Imobiliários Cedidos, nos termos previstos na Escritura de Emissão de CCI 1, e que serviu de lastro para emissão da 4ª Série da 2ª Emissão de CRI da Securitizadora;
“ <u>Cessão de Créditos</u> ”:	É a cessão dos Créditos Imobiliários, representadas pelas CCI, pela Cedente à Cessionária, pelo Valor da Cessão, nos termos previstos no Contrato de Cessão de Créditos;
“ <u>Cessão Fiduciária de Recebíveis</u> ”:	É a cessão fiduciária dos Recebíveis, pela Socicam Administração e pela Socicam Terminais, em garantia das Obrigações Garantidas;
“ <u>Cessionária</u> ”:	É a Emissora;
“ <u>CETIP</u> ”:	CETIP S.A. - Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia eletrônica de ativos escriturais e liquidação financeira;
“ <u>Condições Suspensivas</u> ”:	(i) rescisão/resilição/resolução do Contrato de Locação; (ii) término do prazo de vigência do Contrato de Locação, sem que haja a sua expressa renovação nos mesmos termos e condições; e/ou (iii) em razão de qualquer outro motivo pelo qual ocorra a vacância dos Imóveis;
“ <u>Consórcio Prima</u> ”:	Consórcio constituído entre a Cedente e a Termini, nos termos do <i>Instrumento Particular de Constituição de Consórcio</i> celebrado entre a Cedente e a Termini em 20 de julho de 1989;
“ <u>Conta CRI 1</u> ”:	Conta corrente aberta pela Emissora, a qual é integrante do patrimônio separado dos CRI da 4ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora, na qual os Créditos Imobiliários Cedidos estão sendo destinados após o recebimento dos Créditos Imobiliários Totais na Conta Vinculada;
“ <u>Conta CRI 2</u> ”:	Conta corrente nº 25944-0, mantida na Agência 001, do Banco Paulista S.A., de titularidade da Emissora e integrante do Patrimônio Separado, na qual (i) os Créditos Imobiliários serão depositados após o recebimento dos Créditos Imobiliários Totais na Conta Vinculada, e seus recursos destinados ao pagamento dos CRI, (ii) será mantido o Fundo de Reserva e o Fundo de Liquidez; e (iii) poderão ser repassados recursos constantes da Conta Garantia para

	pagamento dos CRI, quando necessário, em cumprimento ao disposto no Contrato de Cessão e na Cessão Fiduciária de Recebíveis;
<u>“Conta Garantia”:</u>	Conta vinculada nº 8541, mantida na Agência 19578-3 do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, na qual passarão a ser pagos os Recebíveis;
<u>“Conta Vinculada”:</u>	Conta vinculada nº 8541, mantida na Agência 19570-0 do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora, na qual passarão a ser pagos os Créditos Imobiliários Totais;
<u>“Contrato de Arrendamento Terminal Jabaquara”:</u>	<i>Contrato de Arrendamento da Exploração Comercial do Terminal Intermunicipal do Jabaquara nº 015198003</i> , celebrado entre o Consórcio Prima e a Companhia do Metropolitano de São Paulo - Metrô;
<u>“Contrato de Arrendamento Terminal Tietê”:</u>	<i>Contrato de Arrendamento da Exploração Comercial do Terminal Rodoviário Governador Carvalho Pinto (Tietê) nº 0151980001</i> , conforme aditado, pela última vez, em 13 de maio de 2009, celebrado entre o Consórcio Prima e a Companhia do Metropolitano de São Paulo - Metrô;
<u>“Contrato de Cessão de Créditos”:</u>	<i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças</i> , celebrado em 02 de fevereiro de 2015, pelo qual a Cedente cedeu a totalidade dos Créditos Imobiliários à Emissora;
<u>“Contrato de Comodato Terminal Barra Funda”:</u>	<i>Contrato de Comodato nº 0051321101</i> , conforme aditado pela última vez em 22 de novembro de 2006, celebrado entre o Consórcio Prima e a Companhia do Metropolitano de São Paulo - Metrô;
<u>“Contratos de Concessão Garantia”:</u>	Quando mencionados em conjunto, os (i) Termo de Contrato nº 572/2003, celebrado em 01 de setembro de 2003, entre a Socicam Terminais e a Prefeitura Municipal de Guarujá; (ii) Contrato nº 094/2008, celebrado em 29 de maio de 2008, entre a Socicam Administração e o Município de Mogi Mirim; (iii) Contrato de Concessão nº 11, celebrado em 12 de março de 1987, entre a Socicam Terminais e a Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes, conforme aditado em 25 de junho de 2001; (iv) Contrato nº 062/06cp-DO, celebrado em 23 de outubro de 2006, entre a Socicam Administração e a Urbanizadora Municipal S.A. no município de São José dos

	Campos; (v) Contrato de Outorga de Concessão Onerosa de Serviços Públicos de Exploração Comercial, Administração, Manutenção e Conservação dos Terminais Turístico e Rodoviário Intermunicipal de Poços de Caldas, celebrado em 29 de outubro de 2007, entre a Socicam Administração e o Município de Poços de Caldas, conforme aditado em 31 de outubro de 2013; (vi) <i>Contrato de Concessão nº 131/2010</i> , celebrado em 13 de setembro de 2010, entre a Socicam Administração e a Prefeitura do Município de Jundiáí; (vii) Contrato de Concessão Remunerada de Uso - PJ-32/99, celebrado em 20 de outubro de 1999, entre a Socicam Administração o Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de Sergipe - DER/SE; e (viii) Contrato de Concessão de Serviço Público Para Operação, Manutenção e Administração de Terminais Rodoviários No Estado de Pernambuco, Com Execução de Obras de Reforma e Construção, Incluindo Ainda, a Cessão de Uso de Espaços Para Exploração Comercial Através de Locação e Publicidade, celebrado em 19 de setembro de 2008, entre a Socicam Administração e o Estado de Pernambuco;
<u>“Contrato de Custódia”:</u>	<i>Contrato de Custódia de Recursos Financeiros</i> , celebrado entre a Emissora e o Itaú Unibanco S.A., que regulará a movimentação da Conta Vinculada e da Conta Garantia, em cumprimento ao previsto nos Documentos da Operação;
<u>“Contrato de Locação”:</u>	É o <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial</i> , celebrado em 25 de setembro de 2014, entre a Cedente e a Devedora, com vigência até 25 de setembro de 2024, conforme aditado em 11 de fevereiro de 2014;
<u>“Contrato de Locação Complementar”:</u>	É o <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação Complementar para Fins Não Residenciais</i> , celebrado em 02 de fevereiro de 2015, e que entrará em vigor caso ocorra qualquer uma das Condições Suspensivas, e que terá vigência até 25 de março de 2025;
<u>“Contratos de Locação”:</u>	Quando mencionados em conjunto, o Contrato de Locação e o Contrato de Locação Complementar;
<u>“Contrato de Distribuição”:</u>	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública Primária, Com Esforços Restritos De Distribuição, Sob Regime De Garantia Firme De Colocação, Dos Certificados De Recebíveis Imobiliários da 5ª Série da 2ª Emissão da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.</i> , celebrado em 02 de fevereiro de 2015,

R 2



	entre a Securitizadora, o Coordenador Líder e a Devedora, dentre outros, para distribuição dos CRI;
“Contratos dos Terminais”:	Quando mencionados em conjunto, o Contrato de Arrendamento Terminal Jabaquara, o Contrato de Arrendamento Terminal Tietê e o Contrato de Comodato Terminal Barra Funda;
“Coobrigação”:	É a coobrigação prestada pela Cedente nos termos do item 4.2. do Contrato de Cessão de Créditos, se obrigando, desta forma, a realizar qualquer pagamento dos Créditos Imobiliários na hipótese de inadimplemento por parte da Devedora;
“Coordenador Líder”:	SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A., sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1355, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.285.390/0001-40;
“Créditos Imobiliários”:	Quando mencionados em conjunto, os Créditos Imobiliários Locação e os Créditos Imobiliários Complementar;
“Créditos Imobiliários Cedidos”:	32,55% dos Créditos Imobiliários Totais, que representam 65,10% das parcelas do Contrato de Locação nos primeiros 05 (cinco) anos de vigência do Contrato de Locação;
“Créditos Imobiliários Complementar”	A totalidade dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Locação Complementar;
“Créditos Imobiliários Locação”:	65,99% dos Créditos Imobiliários Totais, que representam 34,90% das parcelas do Contrato de Locação nos seus primeiros 05 (cinco) anos de vigência e a totalidade das parcelas do Contrato de Locação após o referido período;
“Créditos Imobiliários Totais”:	A totalidade dos créditos decorrentes do Contrato de Locação, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas nos referidos documentos, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos;
“CRI”:	Títulos de créditos, de livre negociação, integrantes da 5ª Série da 2ª Emissão da Securitizadora, emitidos sob a forma escritural de acordo com este Termo de Securitização;
“CRI 1”:	São os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 4ª Série da 2ª

	Emissão da Emissora;
<u>“Critérios de Elegibilidade”</u> :	Os créditos imobiliários objeto da Substituição dos Créditos Imobiliários deverão obedecer aos seguintes critérios de elegibilidade: (a) decorrerem de contrato(s) de locação que tenham como objeto a locação de espaços comerciais dos Terminais; (b) estar devidamente celebrados; (c) ter o prazo remanescente igual ou superior ao prazo remanescente dos CRI à época da Substituição dos Créditos Imobiliários; e (d) ter o valor fixo mensal igual ou superior ao valor fixo mensal do Contrato de Locação;
<u>“Devedora”</u> :	GR S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.905.110/0001-28;
<u>“Devedoras”</u> :	Quando mencionadas em conjunto, a Devedora e a Socicam Terminais;
<u>“Dia Útil”</u> :	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado declarado nacional;
<u>“Documentos da Operação”</u> :	Quando mencionados em conjunto, (i) o Contrato de Locação; (ii) a Escritura de Emissão de CCI; (iii) o Contrato de Cessão de Créditos; (iv) este Termo; (v) o Contrato de Distribuição; (vi) a Cessão Fiduciária de Recebíveis; (vii) o Contrato de Custódia; e (viii) os Boletins de Subscrição;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u> :	<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural</i> , celebrado em 02 de fevereiro de 2015, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, pelo qual foi emitida a CCI sem garantia real imobiliária representativa dos Créditos Imobiliários Locação e a CCI Complementar sem garantia real imobiliária representativa dos Créditos Imobiliários Complementar;
<u>“Escritura de Emissão de CCI 1”</u> :	<i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural</i> , celebrado em 17 de setembro de 2014, entre a Cedente e a Instituição Custodiante, pelo qual foi emitida a CCI sem garantia real imobiliária representativa dos Créditos Imobiliários Cedidos e que serviu de lastro para emissão da 4ª Série da 2ª Emissão de CRI da Securitizadora;

<p>“<u>Fiadores</u>”:</p>	<p>FMFS PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 1.149, 8º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.688.917/0001-20; e (ii) ANA MARIA LIMA DE FREITAS, brasileira, separada judicialmente, psicóloga, residente e domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida George Saville Dodd, nº 245, portadora da Cédula de Identidade R\$ nº 3.650.807-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 043.895.208-14;</p>
<p>“<u>Fiadora Locação</u>”:</p>	<p>COMPASS GROUP INTERNATIONAL 2BV, sociedade com sede em Laarderhoogteg, 11, 1101 DZ, Amsterdam, Holanda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.714.574/0001-45;</p>
<p>“<u>Fiança</u>”:</p>	<p>É a fiança outorgada pelos Fiadores no Contrato de Cessão em garantia das Obrigações Garantidas;</p>
<p>“<u>Fiança Locação</u>”:</p>	<p>É a fiança prestada pela Fiadora Locação no Contrato de Locação, nos termos da Cláusula 19 daquele instrumento, pela qual a Fiadora Locação se tornará, assim que formalizada a fiança, solidariamente responsável pelo cumprimento de todas as obrigações, cláusulas e condições oriundas daquele instrumento. Nos termos previstos no aditamento ao Contrato de Locação, celebrado em 11 de fevereiro de 2015, a Fiança Locação poderá ser substituída por carta de fiança bancária, desde que (i) seja perfeitamente constituída e formalizada até 28 de fevereiro de 2015, (ii) tenha cláusulas padrão de mercado e satisfatórias à operação, que serão aprovadas pelo Agente Fiduciário, desde que previamente aprovadas pelos titulares do CRI, em sede de Assembleia Geral de titulares de CRI, conforme deliberado em assembleia geral de titulares do CRI 1 de 11 de fevereiro de 2015; (iii) permaneça válida e em pleno vigor até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Termo de Securitização), (iv) seja renovada anualmente em prazo não superior aos 90 (noventa) dias que antecedem a data de vencimento da fiança bancária em vigor no momento da renovação, e (v) seja equivalente ao somatório do valor vigente de 12 (doze) parcelas do aluguel mensal conforme disposto no Contrato de Locação;</p>
<p>“<u>Fiduciantes</u>”:</p>	<p>Quando mencionados em conjunto, a Socicam Administração e a Socicam Terminais;</p>

<p><u>“Fundo de Liquidez”:</u></p>	<p>O fundo no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, que poderá ser utilizado pela Cessionária, a qualquer momento, para o pagamento dos CRI, na hipótese dos Créditos Imobiliários pagos pela Devedora serem inferiores à parcela mensal dos CRI e que será constituído na forma prevista nos itens 2.2. e 2.6. do Contrato de Cessão;</p>
<p><u>“Fundo de Reserva”:</u></p>	<p>O fundo no valor de R\$ 1.624.366,47 (um milhão, seiscentos e vinte e quatro mil, trezentos e sessenta e seis reais e quarenta e sete centavos), que poderá ser utilizado pela Cessionária, a qualquer momento, para o pagamento dos CRI ou quaisquer obrigações pecuniárias inadimplidas, nos termos dos Documentos da Operação, e que será constituído na forma prevista nos itens 2.2. e 4.1. do Contrato de Cessão;</p>
<p><u>“Garantias”:</u></p>	<p>Quando mencionadas em conjunto, a Coobrigação, a Fiança, a Cessão Fiduciária de Recebíveis, o Fundo de Liquidez e o Fundo de Reserva;</p>
<p><u>“IBGE”:</u></p>	<p>É o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;</p>
<p><u>“Índices de Garantia”:</u></p>	<p>Durante todo o período da Operação, até o que os CRI sejam integralmente pagos, nos termos previstos no Contrato de Cessão, o Cedente deverá observar os seguintes índices de garantia apurados mensalmente: (i) os Créditos Imobiliários deverão representar durante o mês, no mínimo, 100% (cem por cento) da <math>PMT_{CRI}</math>; (ii) os Recebíveis deverão representar, no mínimo, 150% (cento e cinquenta por cento) da <math>PMT_{CRI}</math>; e (iii) o valor dos Créditos Imobiliários somado aos Recebíveis deverão representar durante o mês, pelo menos, 250% da <math>PMT_{CRI}</math>, sendo que, (a) na hipótese de descumprimento do Índice de Garantia previsto no item “i” anterior, a Cedente deverá realizar a Recompra Parcial, e (b) na hipótese de descumprimento do Índice de Garantia previsto no item “ii” anterior, e/ou do Índice de Garantia previsto no item “iii” anterior, por 03 (três) meses consecutivos ou 06 (seis) meses alternados em um período de 12 (doze) meses, a Cedente deverá, a sua livre escolha, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis contados da data de recebimento da notificação do Agente de Garantia neste sentido, ceder Novos Recebíveis, de acordo com a definição e as características constantes da Cessão Fiduciária de Recebíveis, ou, realizar a Recompra Parcial.</p>

“ <u>Instituição Custodiante</u> ”:	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificado;
“ <u>Escriturador</u> ”:	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.400, 10º andar - CEP 04538-132 e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.194.353/0001-64;
“ <u>Instrução CVM nº 28/83</u> ”:	Instrução CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”:	Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 409/04</u> ”:	Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 414/04</u> ”:	Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada;
“ <u>Instrução CVM nº 476/09</u> ”:	Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
“ <u>Investidores</u> ”:	Os subscritores dos CRI, observado o disposto na cláusula 4.3.1;
“ <u>IPCA</u> ”:	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado anualmente pelo IBGE;
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
“ <u>Lojas</u> ”:	São os módulos de uso comercial, módulos de bilheteria e todos e quaisquer espaços de área bruta locável dos Terminais;
“ <u>Multa Indenizatória</u> ”:	Caso ocorra qualquer dos eventos previstos no item 3.3. do Contrato de Cessão, a Cedente deverá pagar à Emissora multa compensatória, a título de indenização na forma dos artigos 408 a 416 do Código Civil, no valor necessário para liquidação do percentual correspondente ao saldo devedor dos CRI, apurado na data do seu efetivo pagamento;
“ <u>Novos Recebíveis</u> ”:	Os recebíveis a serem eventualmente cedidos, pela Cedente, em cumprimento ao Reforço de Garantia, nos termos da Cessão Fiduciária de Recebíveis, deverão observar as seguintes

	<p>características, cumulativamente:</p> <p>(i) decorrer de contrato de locação ou outros contratos que tenham como objeto a utilização dos Imóveis, cujos direitos das Fiduciárias decorram de qualquer um dos Contratos de Concessão, o que será verificado pela Securitizadora;</p> <p>(ii) decorrer de contratos que tenham previsão de pagamentos mensais, e tenham prazo superior ao prazo dos CRI, o que será verificado pela Securitizadora; e</p> <p>(iii) ter um histórico mínimo de 12 (doze) meses, o que deverá ser comprovado pelas Fiduciárias mediante apresentação à Fiduciária e ao Agente de Garantia de extrato da conta bancária em que são mensalmente depositados, devendo (i) juntamente com os Recebíveis ainda existente alcançar um volume igual ou superior a 150% (cento e cinquenta por cento) da parcela dos CRI subsequentes, e (ii) juntamente com os Recebíveis existentes e com os Créditos Imobiliários, alcançar um volume igual ou superior ao valor da parcela dos CRI subsequente;</p>
<p><u>“Obrigações Garantidas”:</u></p>	<p>Quando mencionadas em conjunto, (i) todas obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força do Contrato de Locação e pela Socicam Terminais por força do Contrato de Locação Complementar, e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, (ii) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente no Contrato de Cessão, e, ainda (iii) todos os custos e despesas relacionadas à emissão dos CRI;</p>
<p><u>“Patrimônio Separado”:</u></p>	<p>Conta CRI 2, incluindo os Créditos Imobiliários, respectivos acessórios, o Fundo de Reserva e 65,10% dos Recebíveis durante os primeiros 05 (cinco) anos do prazo do Contrato de Locação e 100% dos Recebíveis após o referido período, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao</p>

	pagamento dos respectivos custos de administração ordinária e de obrigações fiscais;
<u>“Prêmio”:</u>	Prêmio estipulado no Contrato de Cessão de Créditos na hipótese de Recompra Facultativa. Referido Prêmio foi estipulado em 2% (dois por cento) incidente sobre o saldo atualizado dos Créditos Imobiliários;
<u>“Razão de Garantia”:</u>	Enquanto a Cessão Fiduciária de Recebíveis estiver em vigor, (i) o valor dos Recebíveis deverão representar sempre 150% (cento e cinquenta) por cento do valor atualizado da próxima parcela dos CRI; e (ii) o valor dos Recebíveis acrescido dos Créditos Imobiliários deverão representar sempre 250% (duzentos e cinquenta por cento) do valor atualizado da próxima parcela dos CRI;
<u>“Recebíveis”:</u>	É a totalidade dos recebíveis decorrentes dos Contratos de Concessão Garantia, cedidos fiduciariamente nos termos da Cessão Fiduciária de Recebíveis, em garantia dos CRI 1 e dos CRI, na proporção de 65,10% (sessenta e cinco inteiros e dez centésimos por cento) e 34,90% (trinta e quatro inteiros e noventa centésimos por cento), respectivamente, sendo que após a quitação do CRI 1, os Créditos remanescentes dos recebíveis serão destinados aos CRI;
<u>“Recomposição do Fundo de Reserva”:</u>	Nos termos do item 4.1.2 do Contrato de Cessão de Créditos, o Fundo de Reserva deverá ser recomposto pela Cedente no prazo de 03 (três) Dias Úteis contados da notificação da Cessionária à Cedente nesse sentido, sempre que, alternativamente (i) o saldo atualizado do Fundo de Reserva seja inferior a 2 vezes o $PMT_{CRI}$ relativo ao mês subsequente; e (iii) em razão de utilização dos valores mantidos no Fundo de Reserva, nos termos do item 4.1.2. do Contrato de Cessão;
<u>“Recompra Compulsória”:</u>	Nas hipóteses previstas no item 3.1 do Contrato de Cessão de Créditos, a Emissora poderá retroceder os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrem, à Cedente, que, neste caso, deverá adquirir automática e compulsoriamente os Créditos Imobiliários;
<u>“Recompra Facultativa”:</u>	Nas hipóteses previstas no item 3.5 do Contrato de Cessão de Créditos, a Cedente poderá, após 12 (doze) meses contados da presente data, recomprar parte ou a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, mediante envio de notificação à Emissora com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias, a

	qual deverá notificar o Agente Fiduciário sobre o resgate antecipado ou amortização dos CRI, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias;
<u>“Recompra Parcial Compulsória”</u> :	Nos termos previstos no item 3.2. do Contrato de Cessão, caso, a qualquer momento, o Índice de Garantia “i” deixe de ser observado, a Cedente deverá realizar a recompra parcial dos Créditos Imobiliários, no montante necessário para o reenquadramento dos Créditos Imobiliários no referido índice;
<u>“Recompra Parcial Facultativa”</u> :	Nos termos previstos no item 3.2. do Contrato de Cessão, caso, a qualquer momento, o Índice de Garantia “ji” e/ou o Índice de Garantia “iii” deixem de ser observados pela Cedente pelo período de 03 (três) meses consecutivos ou de 06 (seis) meses alternados durante um período de 12 (doze) meses, a Cedente poderá realizar a recompra parcial dos Créditos Imobiliários, no montante necessário para o reenquadramento dos Recebíveis e dos Créditos Imobiliários aos referidos índices;
<u>“Reforço de Garantia”</u> :	Nos termos previstos na Cessão Fiduciária de Recebíveis, caso os Recebíveis recebidos pela Emissora, na qualidade de fiduciária, sejam, por 03 (três) meses consecutivos ou 06 (seis) meses alternados em um intervalo de 12 (doze) meses, inferiores à Razão de Garantia, as Fiduciantes deverão apresentar Novos Recebíveis em garantia da Operação em 15 (quinze) dias corridos;
<u>“Regime Fiduciário”</u> :	O Regime Fiduciário, instituído sobre os Créditos Imobiliários, bem como sobre todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações inerentes ao Contrato de Locação, incluindo os juros, penalidades, indenizações e demais acessórios eventualmente devidos, originados no Contrato de Locação;
<u>“Socicam Administração”</u> :	É a Cedente;
<u>“Socicam Terminais”</u> :	É a <b>SOCICAM TERMINAIS RODOVIÁRIOS E REPRESENTAÇÕES LTDA</b> , com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Alberto de Cerqueira Lima, nº 657, Sala A, inscrita no CNP/MF sob o nº 62.396.296/0001-69;
<u>“Substituição dos Créditos”</u>	Nos termos previstos no item 1.12 do Contrato de Cessão, na hipótese



<u>Imobiliários</u> ”:	de rescisão do Contrato de Locação, a Cedente poderá apresentar novos créditos imobiliários em substituição aos Créditos Imobiliários, observados os procedimentos previstos no Contrato de Cessão e o Critério de Elegibilidade;
“ <u>Termini</u> ”:	É a Termini S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 64.805.187/0001-83;
“ <u>Terminais</u> ”:	Quando mencionados em conjunto, o Terminal Tietê, o Terminal Barra Funda e o Terminal Jabaquara;
“ <u>Terminal Barra Funda</u> ”:	É o Terminal Rodoviário Barra Funda, cedido em comodato para o Consórcio Prima e cuja exploração comercial de todos os serviços inerentes à sua operação encontra-se sob responsabilidade da Cedente;
“ <u>Terminal Jabaquara</u> ”:	É o Terminal Rodoviário Jabaquara, arrendado para o Consórcio Prima e cuja exploração comercial de todos os serviços inerentes à sua operação encontra-se sob responsabilidade da Cedente;
“ <u>Terminal Tietê</u> ”:	É o Terminal Rodoviário Tietê, arrendado para o Consórcio Prima e cuja exploração comercial de todos os serviços inerentes à sua operação encontra-se sob responsabilidade da Cedente;
“ <u>Valor da Cessão</u> ”:	O valor a ser pago à Cedente, pela Emissora, em razão da Cessão de Créditos.

## CLÁUSULA SEGUNDA - ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS DA ESTRUTURA DA EMISSÃO

2.1. Conta Vinculada: Após a cessão de créditos relacionados à Emissão, os Créditos Imobiliários Totais deverão ser integralmente pagos pela Devedora na Conta Vinculada.

2.1.1. A Emissora neste ato se compromete a, no prazo máximo de 02 (dois) Dias Úteis contados data do efetivo recebimento dos Créditos Imobiliários Totais na Conta Vinculada, transferir (i) os Créditos Imobiliários Cedidos, equivalentes a 32,55% dos Créditos Imobiliários Totais, recebidos na Conta Vinculada, para a Conta CRI 1, que é a conta centralizadora referente aos CRI 1; (ii) os Créditos Imobiliários Locação, equivalentes aos 65,99% remanescentes dos Créditos Imobiliários Totais, recebidos na Conta Vinculada, à Conta CRI 2, que é a conta centralizadora relacionada aos CRI; sendo certo que, caso ocorra qualquer uma das Condições Suspensivas, os Créditos Imobiliários Complementar serão pagos diretamente na Conta CRI 2.

2.2. Compartilhamento de Garantias: A Cessão Fiduciária de Recebíveis garantiu a emissão dos CRI 1 e garante a emissão dos CCRI, na proporção de 65,10% dos Recebíveis em garantia dos CRI 1 e 34,90% dos Recebíveis em garantia dos CRI, enquanto não forem quitadas as Obrigações Garantidas, sendo certo que havendo a quitação dos CRI 1, a totalidade dos Recebíveis poderão ser utilizados em garantia dos CRI.

2.3. Conta Garantia: Os Recebíveis passarão a ser integralmente pagos na Conta Garantia, de forma que, nos termos previstos no Contrato de Cessão e na Cessão Fiduciária de Recebíveis, poderão ser utilizados, sempre que necessário, tão somente com a finalidade de cumprir eventual obrigação inadimplida, incluindo, mas não se limitando, a Recomposição do Fundo de Reserva, Ajuste do Valor da Cessão (conforme previsto no Contrato de Cessão), e o pagamento dos CRI. A Emissora, com o acompanhamento do Agente de Garantia, também será responsável pelo repasse dos recursos constantes na Conta Garantia à Conta CRI 2, na exata proporção dos Créditos Imobiliários.

2.4. Agente de Garantia: O Agente de Garantia será responsável por: (i) acompanhar, através das informações a serem obtidas mediante acesso, pelo Agente de Garantia e/ou pela Emissora, conforme o caso, às respectivas contas, o recebimento dos Créditos Imobiliários Totais, pela Emissora, na Conta Vinculada e a posterior transferência para a Conta CRI 1 e a Conta CRI 2, de acordo com o prazo e as proporções estabelecidos no Contrato de Cessão; (ii) acompanhar, através das informações a serem obtidas mediante acesso, pelo Agente de Garantia e/ou pela Emissora, conforme o caso, às respectivas contas, o recebimento dos Recebíveis na Conta Garantia; (iii) acompanhar, através das informações a serem obtidas mediante acesso, pelo Agente de Garantia e/ou pela Cessionária, conforme o caso, às respectivas contas, os Índices de Garantia e as movimentações da Conta Vinculada e da Conta Garantia, nos termos previstos no Contrato de Cessão e na Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) comunicar a Emissora caso não sejam atendidos quaisquer dos itens (i), (ii) e (iii). O acompanhamento do Agente de Garantia será realizado mediante o acesso direto, pelo próprio Agente de Garantia ou pela Cessionária, conforme o caso, às respectivas contas bancárias, nos termos previstos acima.

### CLÁUSULA TERCEIRA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

3.1. Objeto: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, aos CRI da 5ª Série da 2ª Emissão, cujas características são descritas na cláusula quarta, abaixo.

3.2.Valor: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, e que na Data de Emissão, o valor total dos CRI é de R\$ 40.121.994,00 (quarenta milhões cento e vinte e um mil novecentos e noventa e quatro reais) , na Data de Emissão.

3.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pelas CCI, emitidas pela Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontram-se descritas no Contrato de Cessão de Créditos.

3.2.2. As CCI foram emitidas sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04.

3.2.3. 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.

3.3.Características dos Créditos Imobiliários: As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização, estão perfeitamente descritas e individualizadas no anexo I ("Anexo I"), o qual fica fazendo parte integrante deste Termo de Securitização.

3.4.Arrecadação dos Créditos Imobiliários: A arrecadação dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pela Emissora e os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Imobiliários Totais pela Devedora na Conta Vinculada, serão proporcional e posteriormente transferidos para a Conta CRI 2, sendo que a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados e conduzida pela Emissora, devendo tais custos serem suportados pela Cedente.

3.4.1. Nos termos previstos na Escritura de Emissão de CCI, a Cedente ficará responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários Locação e dos Créditos Imobiliários Complementar. A Cedente deverá guardar toda a documentação que esteja na sua posse pelo prazo de 5 (cinco) anos, após o pagamento integral dos Créditos Imobiliários Locação e dos Créditos Imobiliários Complementar.

3.4.1.1. Ainda nos termos da Escritura de Emissão de CCI, a Cedente ficou obrigada a entregar os documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários à Instituição

Custodiante, no local por esta indicado, no prazo de 15 (dez) dias contados a partir do recebimento de notificação expressa neste sentido.

#### CLÁUSULA QUARTA- IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

4.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

1. Emissão: 2ª;
2. Série: 5ª;
3. Quantidade de CRI: 110 (cento e dez);
4. Valor Global da Série: R\$ 40.121.994,00 (quarenta milhões cento e vinte e um mil novecentos e noventa e quatro reais), na Data de Emissão;
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 364.745,40 (trezentos e sessenta e quatro mil, setecentos e quarenta e cinco reais e quarenta centavos), na Data de Emissão;
6. Prazo de Amortização: 3530 dias, a contar da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento da amortização e dos juros remuneratórios em 20 de março de 2015;
7. Atualização Monetária: mensal, pelo IPCA;
8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI é de 9% (nove por cento) ao ano efetiva, base 360 (trezentos e sessenta) dias;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, conforme disposto anexo II do Termo de Securitização, sendo o primeiro pagamento da amortização e dos juros remuneratórios devidos em 20 de março de 2015 e o último na Data de Vencimento Final dos CRI;
10. Período de Carência: Não;
11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Sistema de Registro, Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica: CETIP;
13. Data de Emissão: 20 de fevereiro de 2015;
14. Local de Emissão: Rio de Janeiro, RJ;
15. Data de Vencimento Final: 20 de outubro de 2024;
16. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do anexo II a este Termo de Securitização;
17. Garantia flutuante: Não;
18. Coobrigação da Emissora: Não há coobrigação;
19. Garantias: As garantias, conforme clausula 9ª abaixo, serão constituídas nos termos do Contrato de Cessão;

20. Classificação de Risco: AA pela Agência Classificadora de Risco; e
21. Riscos: Fatores de Riscos, constantes da Cláusula Vinte e um deste Termo de Securitização.

4.2. Registro dos CRI: Os CRI serão registrados para distribuição primária e negociação secundária na CETIP e distribuídos em regime de garantia firme com a intermediação do Coordenador Líder, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09, sendo a distribuição e a negociação liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na CETIP.

4.3. Oferta dos CRI: A oferta dos CRI será realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e com as demais disposições legais e regulamentares aplicáveis e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. A Emissão deverá ser registrada perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“Anbima”), nos termos do § 2.º do artigo 1.º do Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários (“Código Anbima”), atualmente em vigor, exclusivamente para fins de envio de informação para a base de dados da Anbima, por se tratar de Oferta realizada com esforços restritos de distribuição.

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

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

4.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista, em moeda corrente, pelos Investidores, devendo os Investidores, por ocasião da subscrição, fornecer, por escrito, declaração de investidor qualificado no Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e,

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

4.4. Início da Distribuição dos CRI: O início da distribuição pública será informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores.

4.5. Encerramento da Distribuição dos CRI: A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição da totalidade dos CRI, devendo o Coordenador Líder enviar o comunicado de encerramento à CVM no prazo legal, nos termos do Contrato de Distribuição e do artigo 8º da Instrução CVM 476/09.

4.5. Controle dos potenciais investidores: Nos termos da Instrução CVM nº 476, a Emissora e o Coordenador Líder manterão lista de controle dos potenciais investidores procurados, a qual deverá conter (i) o nome das pessoas procuradas; (ii) o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ); (iii) a data em que foram procuradas; e (iv) a sua decisão em relação à oferta. O Coordenador Líder, após o encerramento da Oferta, encaminhará a lista de controle acima mencionada para a Emissora, para fins de controle da obrigação normativa.

4.6. Negociação nos Mercados Regulamentados de Valores Mobiliários: Os CRI da presente emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos Investidores nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476.

4.6.1. Os CRI da presente Emissão somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, conforme definido no subitem 4.3.1 acima, a menos que a Emissora obtenha o registro de oferta pública perante a CVM nos termos do caput do artigo 21 da Lei nº 6.385/1976, e da Instrução CVM 400/2003 e apresente prospecto da Emissão à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

**CLÁUSULA QUINTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI**

5.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão subscritos na forma do subitem 5.1.1, abaixo. O preço de subscrição de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Subscrição”). A integralização será feita pelo Preço de Subscrição, conforme acima mencionado.

5.1.1. A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data constante do Boletim de Subscrição, pelo Preço de Subscrição, conforme previsto no item 5.1 deste Termo de Securitização.

5.2. Integralização dos CRI: A integralização dos CRI será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela CETIP ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora.

#### CLÁUSULA SEXTA - CÁLCULO DO VALOR NOMINAL UNITÁRIO ATUALIZADO, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

6.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente da seguinte forma:

$$VNa = VNb \times C,$$

Onde:

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

VNb = Valor Nominal Unitário ou saldo Valor Nominal Unitário após a última amortização ou incorporação de juros, se houver, o que ocorrer por último, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = Fator da variação acumulada do IPCA, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \left( \frac{NI_{n-1}}{NI_{n-2}} \right)^{\frac{d.p.}{360}}$$

$NI_n$  = Número Índice do IPCA referente ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Aniversário. Exemplificadamente, na Data de Aniversário em 20 de março de 2015,  $NI_n$  corresponderá ao Número Índice do IPCA de fevereiro de 2015, divulgado em março de 2015;

$NI_0$  = Número Índice de dois meses imediatamente anteriores ao mês da Data de Aniversário. Exemplificadamente, na Data de Aniversário em 20 de março de 2015,  $NI_0$  corresponderá ao Número Índice do IPCA de janeiro de 2015, divulgado em fevereiro de 2015.

6.2. Cálculo dos Juros: Os juros serão pagos mensalmente, conforme Anexo II, calculados com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, utilizando-se as fórmulas a seguir:

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

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

$VN_a$  = Saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

Fator de Juros = Fator de juros fixos (ou spread), calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, sendo:

$$\text{Fator Juros} = \left[ (i + 1)^{\frac{1}{12}} \right]^{\left( \frac{dcp}{dct} \right)}, \text{ onde:}$$

dcp = número de dias corridos entre a Data de Emissão do CRI ou última data de pagamento dos juros e a a data de cálculo;

dct = Número de dias corridos existentes entre a Data de Aniversário imediatamente anterior e a próxima Data de Aniversário.

$i = 9,0000\%$  (nove por cento);

A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por Dias Corridos decorridos, incidentes sobre o saldo do Valor Nominal Unitário desde a Data de Emissão ou a Data de Pagamento da remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data de encerramento do período de capitalização.

Considera-se como data de aniversário, o dia 20 de cada mês (“Data de Aniversário”).

6.3. Cálculo da Amortização Mensal: O cálculo da amortização mensal será realizado com base nos percentuais indicados no Anexo II, de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VN_a \times T_i$$

Onde:



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

$VN_a$  = Valor Nominal Unitário atualizado considerado com 8 (oito) casas decimais;

$T_i$  = i-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, de acordo com a tabela de amortização dos CRI do Anexo II ao Termo de Securitização.

6.4. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Emissora, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

6.4.1. Na ocorrência de decretação de feriado nacional que coincida com a data estabelecida para pagamento dos Créditos Imobiliários, as datas de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI serão prorrogadas pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o dia do recebimento da última arrecadação dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram pelo menos 1 (um) Dia Útil.

6.5. Extinção do Índice de Atualização Monetária: Se o IPCA for extinto ou considerado inaplicável aos Créditos Imobiliários, o mesmo deverá ser substituído pelo IGP-M, independentemente de realização de Assembléia de Titulares para este fim.

## CLÁUSULA SÉTIMA - RECOMPRA

7.1. Recompra dos Créditos Imobiliários: Nos termos e conforme procedimentos descritos na Cláusula Terceira do Contrato de Cessão de Crédito, poderá ocorrer (i) Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI pela Securitizadora; (ii) Recompra Parcial Compulsória e Recompra Parcial Facultativa dos Créditos Imobiliários, com a consequente amortização parcial dos CRI; e (iii) Recompra Facultativa, com a consequente amortização da totalidade dos CRI pela Securitizadora. Em qualquer caso, o resgate antecipado dos CRI deverá observar o saldo devedor atualizado dos CRI, na data da Recompra, acrescido dos Juros Remuneratórios.

7.1.1. A Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários deverá ser deliberada em Assembleia Geral, observado o quórum previstos abaixo.

7.2. Pagamento da Recompra de Créditos Imobiliários: O pagamento dos CRI resgatados ou amortizados parcialmente, antecipadamente por meio da Recompra dos Créditos Imobiliários será feito por meio dos procedimentos adotados pela CETIP. A data da Recompra deverá ser obrigatoriamente um Dia Útil, sendo que a CETIP deverá ser comunicada com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência.

7.3. Resgate: Os CRI resgatados pela Emissora nos termos aqui previstos deverão ser cancelados.

#### CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

8.1. Fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora: Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como informar no mesmo dia tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito, inclusive nas hipóteses que tais fatos possam colocar em risco o exercício, pela Emissora, de seus direitos, prerrogativas, privilégios e garantias decorrentes dos Documentos da Operação, que possam, direta ou indiretamente, afetar negativamente os interesses da comunhão dos Investidores conforme disposto no presente Termo de Securitização.

8.2. Relatório de Gestão: A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

8.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- a) Data de Emissão dos CRI;
- b) Saldo devedor dos CRI;
- c) Critério de atualização monetária dos CRI;
- d) Data de Vencimento Final dos CRI;
- e) Valor pago aos Investidores no mês;
- f) Valor recebido da Devedora e da Cedente, conforme o caso;
- g) Valor nominal remanescente dos Créditos Imobiliários; e
- h) Cálculo dos Índices de Garantia

8.3. Fornecimento de Informações Relativas aos Créditos Imobiliários: A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários e suas Garantias, inclusive extratos da Conta Vinculada e da Conta Garantia, sempre que o Agente Fiduciário não tiver acesso direto a tais informações. Adicionalmente, Emissora deverá enviar ao Agente de Garantia, mensalmente, sempre no 5º (quinto) dia útil, o extrato da Conta Garantia, da Conta Vinculada, bem como os cálculos dos Índices de Garantia, referentes ao mês anterior, sempre que o Agente Fiduciário não tiver acesso direto a tais informações. Ressalta-se, no entanto, que caso as referidas informações dependam de respostas e/ou informações adicionais da Cedente, o referido prazo poderá deixar de ser observado pela Emissora.

8.4. Contratação de Banco Liquidante: A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de banco liquidante dos CRI, sendo que o pagamento dos CRI será realizado através da Conta CRI 2.

8.5. Administração Ordinária: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Emissora.

8.6. Legalidade e Ausência de Vícios da Emissão dos CRI: A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, qualidade, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo de Securitização.

8.7. Declarações: As declarações do Coordenador Líder, do Agente Fiduciário e da Emissora constantes do anexo III ao presente Termo de Securitização ("Anexo III"), integram o presente Termo de Securitização.

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

8.9. Notificação sobre Eventos: A Emissora compromete-se a informar o Agente Fiduciário em até 2 (dois) Dias Úteis a contar do seu conhecimento, a ocorrência de qualquer evento que afete a administração do patrimônio separado ou a ocorrência de qualquer descumprimento ao presente Termo de Securitização.

8.10. Obrigações Adicionais: Adicionalmente, a Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se a:

- (a) utilizar os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários exclusivamente para o pagamento dos valores devidos aos Investidores;
- (b) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio, independente de suas demonstrações financeiras;
- (c) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM, cujo relatório deverá (i) identificar e discriminar quaisquer ações judiciais e/ou administrativas movidas em face da Emissora, os valores envolvidos nas respectivas ações, bem como quaisquer passivos e/ou potenciais passivos de natureza fiscal, trabalhista e/ou previdenciária; e (ii) confirmar que todos os tributos devidos pela Emissora foram corretamente calculados e pagos;
- (d) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
- (e) não praticar qualquer ato em desacordo com este Termo de Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização;
- (f) manter em estrita ordem a sua contabilidade, através da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os princípios fundamentais da contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis do Patrimônio Separado;
- (g) manter:
  - i) válidos e regulares todos os alvarás, licenças, autorizações ou aprovações necessárias ao regular funcionamento da Emissora, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto;

- ii) na forma exigida pela Lei nº 6.404/1976, da legislação tributária e demais normas regulamentares, em local adequado e em perfeita ordem, seus livros contábeis e societários regularmente abertos e registrados no competente registro do comércio; e
- iii) em dia o pagamento de todas as suas obrigações trabalhistas, fiscais e previdenciárias, incluindo, sem limitar, os tributos devidos às Fazendas Federal, Estadual ou Municipal, efetuando todo e qualquer pagamento necessário para tanto.
- (h) contratar ou manter contratado instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de banco liquidante e escriturador dos CRI, comunicando imediatamente o Agente Fiduciário sobre tal contratação;
- (i) manter ou fazer com que seja mantido em adequado funcionamento um serviço de atendimento aos Investidores ou contratar instituição financeira para a prestação desse serviço;
- (j) na mesma data em que forem publicados, enviar à CETIP cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de Assembleias Gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Investidores ou informações de interesse do mercado;
- (k) convocar Assembleia Geral quando do interesse dos Investidores; e
- (l) Sem prejuízo de suas outras obrigações expressamente previstas na regulamentação em vigor e neste Termo de Securitização, a Emissora obriga-se a, nos termos da Instrução CVM nº 476:
  - ii) divulgar suas demonstrações financeiras, acompanhadas de notas explicativas e parecer de auditores independentes, em sua página na rede mundial de computadores, dentro de 3 (três) meses contados do encerramento do exercício social;
  - iii) manter os documentos mencionados na alínea “c” acima em sua página na rede mundial de computadores, por um prazo de 3 (três) anos;
  - iv) observar as disposições da Instrução CVM nº 358, de 3 de janeiro de 2002 (“Instrução CVM nº 358”), no que se refere a dever de sigilo e vedações à negociação;
  - v) divulgar em sua página na rede mundial de computadores a ocorrência de qualquer “Fato Relevante”, conforme definido no artigo 2º da Instrução CVM nº 358, e

- comunicar a ocorrência de tal Fato Relevante imediatamente ao Coordenador da Oferta Restrita e ao Agente Fiduciário; e
- vi) fornecer todas as informações solicitadas pela CVM ou pela CETIP;
  - vii) movimentar a Conta Vinculada e a Conta Garantia conforme disposto no Contrato de Cessão de Créditos e na Cessão Fiduciária de Recebíveis respectivamente;
  - viii) não alterar as regras de movimentação da Conta Vinculada e da Conta Garantia sem a prévia auência dos Titulares do CRI;
  - ix) convocar uma Assembleia Geral de Investidores sempre que não seja possível respeitar os mecanismos de arrecadação dos Créditos Imobiliários e Recebíveis, bem como os respectivos repasses para a Conta CRI 1 e a Conta CRI 2, e/ou seja necessário alterar tais mecanismos.

8.11. Declarações: A Emissora declara, ainda, o seguinte:

(a) está devidamente autorizada e obteve todas as autorizações necessárias à celebração deste Termo de Securitização, à emissão dos CRI e ao cumprimento de suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(b) os representantes legais que assinam este Termo de Securitização têm poderes estatutários e/ou delegados para assumir, em seu nome, as obrigações ora estabelecidas e, sendo mandatários, tiveram os poderes legitimamente outorgados, estando os respectivos mandatos em pleno vigor;

(c) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e

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

8.12. Notificação: A Emissora compromete-se a notificar em até 2 (dois) Dias Úteis os titulares dos CRI e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo, tornem-se total ou parcialmente inverídicas, inconsistentes, imprecisas, incompletas, incorretas ou insuficientes.

8.13. Exatidão das Informações Prestadas: 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 relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que estes se encontram na estrita e fiel forma e substância descritas pela Emissora neste Termo de Securitização.

## CLÁUSULA NONA - GARANTIAS

9.1. Garantias: Serão constituídas as seguintes Garantias, nos termos dos Documentos da Operação, para a presente emissão de CRI:

- a) Coobrigação;
- b) Fiança dos Fiadores;
- c) Cessão Fiduciária de Recebíveis;
- d) Fundo de Liquidez; e
- e) Fundo de Reserva.

9.1.1. As Garantias garantirão o pagamento da totalidade das obrigações pecuniárias, principais e acessórias assumidas pela Cedente, pela Socicam Terminais e pela Devedora, decorrentes ou de qualquer forma relacionadas ao Contrato de Cessão de Créditos, à Cessão Fiduciária de Recebíveis e aos CRI, incluindo os custos e despesas de manutenção do Patrimônio Separado dos CRI, bem como os acessórios a eles relacionados, e ainda todas as despesas razoáveis e comprovadas acessórias ao principal, inclusive as despesas judiciais, honorários e despesas com assessor legal, além de verbas indenizatórias, quando houver.

9.1.2. Sem prejuízo do previsto acima, o Contrato de Locação encontra-se afiançado pela Fiança Locação, pendente de formalização, a qual poderá ser substituída por fiança bancária desde que (i) seja contratada junto ao Banco Itaú Unibanco S.A. ou ao Banco Bradesco S.A., (ii) seja perfeitamente constituída e formalizada até 28 de fevereiro de 2015, (iii) tenha cláusulas padrão de mercado e satisfatórias à operação, que serão aprovadas previamente pelos titulares do CRI em sede de Assembleia Geral de titulares de CRI, (iv) permaneça válida e em pleno vigor até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Termo de Securitização), (v) seja renovada anualmente em prazo não superior aos 90 (noventa) dias que antecedem a data de vencimento da fiança bancária em vigor no momento da renovação, e (vi) seja equivalente ao somatório

do valor vigente de 12 (doze) parcelas do aluguel mensal conforme disposto no Contrato de Locação.

9.2. Execução das Garantias: No caso de inadimplência da Cedente, da Socicam Terminais e da Devedora, conforme o caso, poderá a Emissora executar qualquer uma das Garantias, sem qualquer ordem de preferência e sendo certo que a execução de uma garantia não prejudicará a execução de qualquer outra, sempre sob a ciência do Agente Fiduciário.

9.2.1. Qualquer valor que venha a ser obtido em decorrência da execução de uma das Garantias deverá ser utilizado pela Emissora respeitando a seguinte ordem de preferência: (1) pagamento das despesas referentes à referida execução; (2) pagamento da Remuneração; e (3) pagamento do valor principal dos CRI.

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

10.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias vinculados pelo presente Termo de Securitização, incluindo a Conta CRI 2, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

10.1.1. Em decorrência do previsto acima, as CCI são afetadas neste ato como lastro da Emissão dos CRI.

10.2. Conta CRI 2: Os Créditos Imobiliários e seus acessórios, bem como o Fundo de Liquidez, o Fundo de Reserva e demais recursos mantidos na Conta CRI 2, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

10.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, as Garantias e os recursos mantidos na Conta Garantia, bem como os recursos mantidos na Conta CRI 2 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, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.



10.4. Administração do Patrimônio Separado: A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

10.4.1. O agente fiduciário do Patrimônio Separado será o Agente Fiduciário, e os beneficiários do Patrimônio Separado serão os Investidores.

10.5. Prejuízos ou Insuficiência do Patrimônio Separado: A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, bem como das obrigações previstas nos Documentos da Operação, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

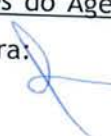
10.6. Declarações acerca do Regime Fiduciário: Adicionalmente, nos termos do Regime Fiduciário os Créditos Imobiliários, a Conta CRI 2 e as Garantias:

- (a) não se confundem com o patrimônio da Securitizadora;
- (b) manter-se-ão apartados do patrimônio da Securitizadora até que se complete a recompra ou o pagamento, conforme o caso, da totalidade dos CRI objeto da presente Emissão;
- (c) destinam-se exclusivamente à liquidação dos CRI;
- (d) estão isentos de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (e) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer credores da Securitizadora; e
- (f) responderão tão somente pelas obrigações inerentes aos CRI a que estão afetados.

#### CLÁUSULA ONZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

11.1. Agente Fiduciário: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

11.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:



- a) aceitar integralmente o presente Termo de Securitização, com todas as suas cláusulas e condições;
- b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o Parágrafo Terceiro do Artigo 66 da Lei nº 6.404/76;
- d) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social;
- e) 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;
- f) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;
- g) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos Artigos 9º, inciso II, e 10, da Instrução CVM nº 28/83;
- h) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a emissão dos CRI, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no Termo de Securitização;
- i) assegura e assegurará, nos termos do parágrafo 1º do artigo 10 da Instrução CVM nº 28/83, 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;
- j) que presta serviços de agente fiduciário na 1ª (primeira) emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, emitidos em 10 de setembro de 2012, em 2 (duas) séries, sendo a 1ª (primeira) série na quantidade de 90 (noventa) Certificados de Recebíveis Imobiliários, no valor total de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais) e da 2ª (segunda) série na quantidade de 10 (dez) Certificados de Recebíveis Imobiliários, no valor total de R\$3.000.000,00 (três milhões de reais), vencendo, ambas as séries, em 10 de setembro de 2019, sendo garantidas por (I) cessão fiduciária de recebíveis oriundo de locações dos espaços relativos à determinados

terminais rodoviários, prestada pela Socicam Administração, Projetos e Representações Ltda. e (II) fiança, prestada por FMFS Participações e Empreendimentos Ltda. e Ana Maria Lima de Freitas, não tendo ocorrido, até a data de celebração deste Termo, qualquer evento de resgate, amortização, conversão, repactuação ou inadimplemento.

11.3. Incumbências do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;
- b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;
- c) exercer, na hipótese de insolvência ou inadimplemento das obrigações da Emissora conforme item 12.4 abaixo, contraídas em razão deste Termo de Securitização ou nos demais documentos relacionados ao presente Termo de Securitização, observados os prazos para sanar referidos inadimplementos, a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo de Securitização;
- d) promover, na forma prevista neste Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) convocar assembleia geral dos Investidores, caso a Securitizadora não faça, para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;
- f) no caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 5 (cinco) dias úteis da data de sua renúncia, cópia de toda a escrituração, correspondências e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

- g) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;
- h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;
- i) elaborar anualmente relatório e colocá-lo à disposição dos Investidores, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, no mínimo, as informações elencadas na Instrução CVM nº 28/83;
- j) cientificar os Investidores, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar de sua ciência, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente emissão de CRI, por parte da Securitizadora;
- k) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 10 (dez) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa das Garantias perante os cartórios competentes;
- l) acompanhar o pagamento, pela Securitizadora, dos CRI, das despesas relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo de Securitização, através do envio dos Relatórios de Gestão pela Securitizadora;
- m) solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, às custas do Patrimônio Separado;
- n) convocar, quando aplicável ao Agente Fiduciário, a Assembleia Geral de titulares de CRI, mediante anúncio publicado na forma da Cláusula Décima Segunda abaixo;
- o) manter os detentores dos CRI informados acerca de toda e qualquer informação que possa vir a ser de seu interesse;
- p) disponibilizar o valor nominal unitário dos CRI, calculado em conjunto com a Emissora, aos Investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu *website*;

- q) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes deste Termo de Securitização e todas aquelas impositivas de obrigações de fazer e não fazer; e
- r) obter anualmente, a partir da Data de Emissão, declaração da Emissora de que está adimplente com todas as suas obrigações no âmbito da Operação e que não ocorreu, no seu melhor conhecimento, nenhum evento que represente um evento de inadimplemento nos termos dos Documentos da Operação, inclusive do Contrato de Cessão.

11.3.1 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.

11.3.2. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos titulares do CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos titulares do CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos titulares do CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos titulares do CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos titulares do CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM n° 28/83 e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

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

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

11.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, (i) R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais), em até 5 (cinco) dias úteis após a data de assinatura do presente Termo de Securitização e (ii) parcelas anuais de R\$ 14.500,00 (quatorze mil e quinhentos reais), sendo a primeira devida um ano depois da parcela mencionada no item (i) e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

11.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembleia geral dos Investidores, ata da assembleia geral dos Investidores, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, despesas com *conference call* e contatos telefônicos, contratação de especialistas, tais como auditoria e/ou fiscalização, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das Garantias, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

11.4.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, acima, estará sujeita a multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

11.4.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da data do primeiro pagamento, pelo mesmo índice de reajuste do CRI adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, calculadas *pro-rata die*, se necessário.

11.4.4. A remuneração definida no item 10.4, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

11.4.5. As parcelas acima mencionadas deverão ser acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, retido na fonte.

11.4.6. Todas as despesas decorrentes de 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, sempre que possível, e adiantadas pelos titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora. Tais despesas a serem adiantadas pelos titulares dos CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares do CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

11.5. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

- a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembleia geral dos Investidores para a escolha do novo Agente Fiduciário;
- b) a assembleia geral dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI, ou pela CVM;
- c) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em assembleia geral de Investidores, especialmente convocada para esse fim;

- d) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no Art. 4º da Instrução CVM nº 28/83;
- e) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros, às expensas do Patrimônio Separado;
- f) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;
- g) o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo de Securitização, fixada para o Agente Fiduciário substituído; e
- h) o agente fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Investidores, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, bem como por carta com aviso de recebimento a cada Investidor, às expensas do Patrimônio Separado.

11.6. Deveres, Atribuições e Responsabilidades do agente fiduciário Eleito em Substituição: O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.5, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

11.7. Substituto Provisório: Os Investidores poderão nomear substituto provisório para o Agente Fiduciário nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta daqueles.

## CLÁUSULA DOZE- LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

12.1. Liquidação do Patrimônio Separado: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora em relação à presente Emissão ou (ii) o inadimplemento de quaisquer obrigações da Emissora contraídas em razão deste Termo de Securitização, desde que não seja em decorrência do não pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, ou nos demais documentos relacionados ao presente Termo de Securitização, conforme as hipóteses previstas no item 12.4, abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 11.3, acima, deverá realizar imediata e temporariamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou



promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos Investidores venha a deliberar sobre tal liquidação.

12.2. Convocação da Assembleia Geral dos Investidores: Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada assembleia geral dos Investidores, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei nº 9.514/97.

12.3. Deliberação pela Liquidação do Patrimônio Separado: A assembleia geral dos Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, fixando, neste caso, a remuneração desta última, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

12.4. Eventos que Ensejam a Assunção da Administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário: Além da hipótese de insolvência da Emissora em relação à presente Emissão, a critério da assembleia geral dos Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme itens 12.1 a 12.3, acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou pedido e decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado poderá ocorrer desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário;
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo de Securitização, exceto aquelas decorrentes do não pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá no 2º dia útil a contar da assembleia geral dos Investidores, se assim deliberado; e
- d) mudança no estado econômico-financeiro da Emissora que represente uma deterioração significativa do seu estado econômico-financeiro que afete a administração do patrimônio separado.

12.4.1. A ocorrência de qualquer dos eventos descritos na cláusula 12.1 e 12.4 acima deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) dia útil de seu conhecimento.

12.5. Prejuízos: A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de quaisquer obrigações previstas neste Termo de Securitização e nos demais Documentos da Operação ou em disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, por eventuais dívidas ou pendências de sua titularidade, que não os CRI, que afetem o Patrimônio Separado, ou ainda por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

12.5.1. A insolvência da Securitizadora não afetará o Patrimônio Separado aqui constituído.

12.5.2. Os pagamentos das CCI ou outros necessários à viabilização da amortização e/ou juros remuneratórios dos investidores, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito neste Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Securitizadora.

#### CLÁUSULA TREZE - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES

13.1. Assembleia Geral dos Investidores: A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

13.1.1 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.

13.2. Aplicação Subsidiária das Leis nº 9.514/97 e 6.404/76: Aplicar-se-á subsidiariamente à assembleia geral, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei nº 6.404/76, conforme posteriormente alteradas, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

13.3. Convocação da Assembleia Geral dos Investidores: A assembleia geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, no jornal de publicação legal da Emissora e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, no mínimo, 2/3 (dois

R  
C

terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, pelo menos, 50% + 1 (cinquenta por cento mais um) dos CRI em circulação.

13.3.1 A Assembleia Geral dos Investidores poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora;
- c) pela CVM; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação.

13.4. Voto: Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei nº 6.404/76.

13.5. Quórum de Instalação e/ou Deliberação: Para efeito da constituição do *quórum* de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Décima Segunda, "CRI em Circulação" serão todos aqueles subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Emissora, pela Cedente e os de titularidade de sociedades por elas controladas. Para efeitos de *quórum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

13.6. Representantes Legais da Emissora: Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas assembleias gerais.

13.7. Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

13.8. Presidência da Assembleia Geral: A presidência da assembleia geral caberá a pessoa indicada pelos Investidores ou àquele que for designado pela CVM.

13.9. Quórum de Deliberação em Geral: Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas por 66% (sessenta e seis por cento) dos CRI em Circulação.

13.10. Quórum de Deliberações Específicas: As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à alteração da remuneração dos CRI, (iii) à alteração

do prazo de vencimento dos CRI, (iv) à alteração dos eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos quóruns de deliberação dos Investidores em assembleia geral, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por Investidores que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em Circulação.

13.11. Quórum de Deliberação acerca da Liquidação do Patrimônio Separado: As deliberações acerca da declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, inclusive no caso de renúncia ou perdão temporário, serão tomadas por titulares de CRI que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.12. Quórum de Deliberação acerca do Desdobramento dos CRI: A deliberação acerca do Desdobramento dos CRI será tomada por Investidores que representem a maioria simples dos CRI em Circulação.

13.13. Quórum de Deliberação acerca da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários: Os Investidores poderão optar, por deliberação de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação, por renunciar ao exercício da Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários.

13.14. Quórum de Deliberação acerca do Contrato de Locação, Garantias e/ou dos Créditos Imobiliários Totais: A deliberação acerca de qualquer assunto que envolva o Contrato de Locação e que possa acarretar na alteração dos Créditos Imobiliários Totais, e, conseqüentemente, dos Créditos Imobiliários Cedidos e dos Créditos Imobiliários, incluindo mas não se limitando à Substituição dos Créditos Imobiliários, alterações nos mecanismos de arrecadação dos Créditos Imobiliários Totais, alterações no Contrato de Custódia e alterações nos Créditos Imobiliários Totais e/ou nos Recebíveis, deverá ser aprovada pela Assembleia Geral dos Investidores dos CRI e pela Assembleia Geral dos Investidores dos CRI 1, de acordo com os seus respectivos quóruns. O quórum para a aprovação dos Investidores será de, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em Circulação.

13.15. Dispensa das Formalidades: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regular a assembleia geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

CLÁUSULA QUATORZE - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

14.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado, exceto aquelas já debitadas automaticamente da Conta Garantia, Conta Vinculada ou Conta CRI 2, conforme o caso, pelo Banco Itaú Unibanco S.A.:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, incluindo a remuneração da Securitizadora, inclusive as referentes à sua transferência para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Investidores e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos Investidores;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, *conference call* e contatos telefônicos, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão adiantadas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente pelos Investidores;
- d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;
- e) as eventuais taxas e tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;
- f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, diretamente da emissão dos CRI, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes ou empresas controladas ou coligadas, decorrentes de sentença transitada em julgado, ou (ii) sejam de responsabilidade da Devedora ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade;

- g) despesas relacionadas à abertura, manutenção e movimentação da Conta Vinculada e da Conta Garantia;
- h) despesas para remuneração do Agente de Garantia; e
- i) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo de Securitização.

14.2. Despesas Suportadas pelos Investidores: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado incluindo os valores depositados no Fundo de Reserva, nos termos da Lei nº 9.514/97 e do item 10.5 deste Termo de Securitização, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 14.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

14.3. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nos itens 14.1 e 14.2, acima, são de responsabilidade dos Investidores:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 14.1, acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados no item 15.1, abaixo.

14.3.1. No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas neste Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

14.3.2. Em razão do disposto na alínea “b” do item 14.3, acima, as despesas a serem incorridas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas pelos Investidores.

## CLÁUSULA QUINZE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos titulares de 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 de 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 adentrarem 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, como a BM&FBOVESPA, 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%.

Handwritten marks: a large blue checkmark, a blue circle with a diagonal slash, and a blue number '2'.



(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 2% (dois por cento), conforme alteração estabelecida pelo Decreto nº 6.983/2009. 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.

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

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção 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 11.941/2009, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

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

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

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

#### **CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE**

16.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital nos jornais em que a Emissora publica seus atos societários.

#### **CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DO TERMO**

17.1. Registro: O presente Termo será registrado na instituição custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

#### **CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES**

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

##### Para a Emissora:

**REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**

At. Marcia Maria Carneiro

Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711

Rio de Janeiro, RJ

E-mail: [marcia.carneiro@reit.com.br](mailto:marcia.carneiro@reit.com.br)

Telefone: (21) 2460-0200

##### Para o Agente Fiduciário:

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro / Sr. Marco Aurélio Ferreira / Srta. Marcelle Motta Santoro

Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 303 e 304

22640-102, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ

E-mail: [operacional@pentagonotrustee.com.br](mailto:operacional@pentagonotrustee.com.br)

Website: [www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.com.br)

Telefone: 21 3385-4565

18.2. Aviso de Recebimento: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo de Securitização.

#### CLÁUSULA DEZENOVE - DESDOBRAMENTO DOS CRI

19.1. Desdobramento: Decorridos 18 (dezoito) meses da data de publicação do anúncio de encerramento da distribuição dos CRI, a Emissora poderá propor, desde que devidamente aprovado pela maioria simples dos CRI em Circulação, na forma do artigo 16 da Instrução CVM nº 414, realizar o desdobramento dos CRI com o objetivo de reduzir o seu valor nominal unitário por CRI, na data que venha a ser determinada pela Emissora (“Desdobramento”), desde que, cumulativamente, sejam atendidos os seguintes requisitos:

- a) inexistência de inadimplemento financeiro perante os titulares dos CRI;
- b) atendimento aos requisitos do artigo 6º da Instrução CVM nº 414;
- c) atendimento ao disposto no item 19.2 a seguir; e
- d) regularidade do registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM.

19.2. Aumento da Quantidade de CRI: O Desdobramento terá como consequência o aumento da quantidade vigente de CRI, em função do desdobramento de cada unidade de CRI em novas unidades de CRI, gerando, portanto, o aumento proporcional da quantidade de CRI titulada por cada Investidor e não alterando, de nenhuma forma, o valor total do investimento de cada titular dos CRI.

19.3. Informação ao Agente Fiduciário: A Emissora informará o Agente Fiduciário e os titulares dos CRI, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, por meio de aviso, o Desdobramento dos CRI que preencher os requisitos elencados no item 19.1., acima, bem como a data a partir da qual tais CRI passarão a ter o novo valor nominal unitário. Na data da publicação de referido aviso, a Emissora encaminhará ao Agente Fiduciário todos os documentos que evidenciem a satisfação dos requisitos elencados acima.

19.4. Informação ao Agente de Garantia: Nos termos previstos na Cessão Fiduciária de Recebíveis, a Emissora enviará ao Agente de Garantia, mensalmente, sempre no 5º (quinto) dia útil, o extrato da Conta Garantia, da Conta Vinculada, bem como os cálculos dos Índices de Garantia, referentes ao mês anterior.

## CLÁUSULA VINTE - DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Informações: Sempre que solicitada pelos titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo de Securitização, bem como às Garantias.

20.2. Divisibilidade: 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 substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

20.3. Ausência de Vícios: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo de Securitização.

20.4. Alterações e Correções de Menor Relevância. Fica desde já dispensada a realização de Assembleia Geral de Investidores para deliberar sobre (i) a correção de erros materiais, e/ou ajustes ou correções de procedimentos operacionais refletidos neste Termo, desde que referida alteração ou correção não possa acarretar qualquer prejuízo aos Titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI, ou (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação em razão de exigências formuladas pela CVM.

## CLÁUSULA VINTE E UM - RISCOS

21.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. 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.

Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra o Devedor. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do pagamento pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

b) 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 das Garantias previstas neste Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

c) Risco de Resgate Total Antecipado: A ocorrência da Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários pela Cedente, nos termos previstos no Contrato de Cessão de Créditos e neste Termo de Securitização, acarretará o Resgate Total Antecipado dos CRI.

Nestes casos, os recursos decorrentes destes eventos serão imputados pela Emissora no resgate Total dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, hipótese em que os Investidores receberão antecipadamente a amortização de seu investimento podendo ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, os Investidores deixarão de receber a rentabilidade que estes CRI hipoteticamente poderiam lhe proporcionar caso não tivessem sido pré-pagos.

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

- d) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até o Data de Vencimento Final.
- e) Os Investidores dos CRI não têm qualquer direito sobre o Imóveis objeto do Contrato de Locação: Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Imóveis objeto do Contrato de Locação, de forma que, na hipótese de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora, os Imóveis não poderão ser retido pelos Investidores.
- f) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da 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.

- g) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Emissora obteve seu registro de companhia aberta em 2012. A sua atuação como securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à companhia aberta, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.
- h) Risco de Estrutura: a presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos;
- i) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: a elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos Investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente;
- j) 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 de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos investidores por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações;

- k) Risco em Função da Dispensa de Registro: a oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM nº 476/09, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pela Emissora, pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;
- l) Risco de Concentração dos Créditos Imobiliários: Os Créditos Imobiliários que lastreiam a presente emissão são devidos 100% pela Devedora, podendo, em alguns casos, serem objeto de vencimento antecipado. Caso a Devedora não tenha condições de pagar os Créditos Imobiliários, conforme prazos e condições estabelecidas no Contrato de Locação e no Contrato de Cessão, os Titulares dos CRI poderão vir a ser afetados;
- m) Risco relacionado à Coobrigação: A Cedente se constituiu, nos termos do Contrato de Cessão, como coobrigada com a Devedora no pagamento dos Créditos Imobiliários Totais. Desta forma, caso a Cedente deixe de adimplir com a Coobrigação, caso necessário, ou, ainda, em caso de intervenção, liquidação extrajudicial ou regime de administração especial temporária da Cedente, o pagamento dos Créditos Imobiliários e demais obrigações da Cedente previstas no Contrato de Cessão, poderão ser negativamente afetados;
- n) Risco relacionado aos Contratos dos Terminais: Os direitos da Cedente em relação aos Terminais decorrem dos Contratos dos Terminais. Desta forma, caso os referidos contratos sejam rescindidos ou prejudicados, de qualquer forma, o objeto do Contrato de Locação será prejudicado e ocorrerá um evento de Recompra Compulsória. Neste caso, haverá o pagamento integral dos CRI antecipadamente, o que poderá resultar em dificuldades de re-investimentos por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;
- o) Riscos Relativos ao Crédito Imobiliário Cedido: Os Titulares dos CRI correm os riscos de crédito da Devedora e da Cedente. O inadimplemento de suas obrigações de pagamento assumidas nos Documentos da Operação poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento dos CRI. A Devedora, a Cedente e a Socicam Terminais são ou poderão ser parte de processos judiciais ou administrativos relacionados, conforme o caso, a questões de natureza cível, fiscal, trabalhista, ambiental, concorrencial, dentre outras, sendo que decisões judiciais contrárias aos seus interesses, bem como eventuais multas arbitradas pelo judiciário, por órgãos do Ministério Público e por quaisquer órgãos da administração pública, podem (i) gerar atos de constrição sobre seus ativos e/ou recursos, ou (ii) afetar seu negócio ou chegar a valores que não sejam suficientemente cobertos pelas suas provisões, o que pode dificultar, temporariamente, o

cumprimento, pela Devedora, da Cedente e da Socicam Terminais, de suas obrigações de pagamento dos CRI;

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

#### CLÁUSULA VINTE DOIS - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

22.1. Classificação de Risco: Os CRI foram submetidos à apreciação da Agência Classificadora de Risco, sendo que o relatório de classificação de risco será atualizado anualmente até o vencimento dos CRI pela Agência Classificadora de Risco.

22.1.1. Os relatórios de classificação atualizados serão disponibilizados no site da Emissora.

#### CLÁUSULA VINTE E TRÊS - FORO

23.1. Foro de Eleição: Para dirimir quaisquer questões que se originarem deste Termo de Securitização, fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Rio de Janeiro, 20 de fevereiro de 2015.

[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]

[Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., celebrado em 20 de fevereiro de 2015, entre esta última e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]

  
  
REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.  
Emissora  
Nome: Nome:  
Cargo: Cargo:

RECONHECIDO POR SEMELHANÇA 24º OF. DE NOTAS - JOSE MARIO P. PIRRO  
A(S) FIRMA(S) DE Av. Alm. Barroso, 139 C. (21) 3551-8098  
MARCIA MARIA CARNEIRO BRUNO PATRICIO BRAGA DO RIO...  
Valor total: 12,10  
Rio de Janeiro, 23/02/2015. THIAGO VICENTE DOS SANTOS  
EAUG52731-GEF e EAUG52732-MGR  
Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>  
OBS: 07  
AA315251  
THIAGO VICENTE DOS SANTOS  
TABELA  
SUBSTITUTO  
OFÍCIO DE NOTAS  
(21) 3551-8098  
(21) 7816-3



[Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 5ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., celebrado em 20 de fevereiro de 2015, entre esta última e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários]



*Camila de Souza*  
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome: Camila de Souza  
Cargo: Procuradora

**2º Ofício DE NOTAS**  
Adilson Wagner Firmino TABELIÃO  
Estrada dos Bandeirantes, 209 - Lojas C e D - Taquara - RJ - CEP 22710-570 - Tel.: (21) 2443-6745

Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de  
CAMILA DE SOUZA.....  
Rio de Janeiro, 23 de Fevereiro de 2015. Conf. por \_\_\_\_\_  
Em testemunho \_\_\_\_\_ da verdade

Emolumentos	R\$4,55
Impostos	R\$1,50
Total	R\$6,05

04592 124 RJ - CIPS - HENRIQUE PAULO RAMOS DE FIGUEIREDO-ESCREVENTE  
EAUH05954-DLR Consulte em "<http://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>"

TESTEMUNHAS:

Nome: \_\_\_\_\_  
RG nº: \_\_\_\_\_  
CPF/MF nº: \_\_\_\_\_

Nome: \_\_\_\_\_  
RG nº: \_\_\_\_\_  
CPF/MF nº: \_\_\_\_\_

**ANEXO I - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

<b>CÉDULA DE CRÉDITO</b> IMOBILIÁRIO(LOCAÇÃO)- CCI	<b>LOCAL E DATA DE EMISSÃO:</b> São Paulo, 02de fevereiro de 2015
---	--

<b>SÉRIE</b>	Única	<b>NÚMERO</b>	0001	<b>TIPO DE CCI</b>	FRACIONARIA
--------------	-------	---------------	------	--------------------	-------------

<b>1. EMISSOR</b>					
RAZÃO SOCIAL: SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.					
CNPJ/MF: 43.217.280/0001-05					
ENDEREÇO: Rua Dr. Alberto de Cerqueira Lima, nº 657					
CEP	13076-010	CIDADE	Campinas	UF	SP

<b>2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE</b>					
RAZÃO SOCIAL:PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS					
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38					
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 303 e 304					
CEP	22640-102	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

<b>3. DEVEDORA</b>					
RAZÃO SOCIAL: GR S.A.					
CNPJ/MF: 02.905.110/0001-28					
ENDEREÇO: Rua Tutóia, nº 119					
CEP	04007-001	CIDADE	São Paulo	UF	SP

<b>4. TÍTULO</b>					
<i>Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial, celebrado em 25 de setembro de 2014, entre a Emissora e a Devedora.</i>					

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 63.352.838,90(sessenta e três milhões trezentos e cinquenta e dois mil oitocentos e trinta e oito reais e noventa centavos).					
---	--	--	--	--	--

<b>6. GARANTIA REAL E/OU FIDEJUSSÓRIA</b>					
Não há.					

2

7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
Prazo Total	116(cento e dezesseis) meses.
Valor Total	R\$ 63.352.838,90(sessenta e três milhões trezentos e cinquenta e dois mil oitocentos e trinta e oito reais e noventa centavos)
Atualização Monetária	IGP-M/FGV
Juros Remuneratórios	Não há
Data do Primeiro Vencimento	20de março de 2015
Data de Vencimento Final	20de outubro de 2024
Encargos Moratórios:	Multa de 2% e juros moratórios de 1%, nos termos do Parágrafo Primeiro da Cláusula 19 do Contrato de Locação;
Periodicidade de Pagamento	Mensal
Local de Pagamento	Na forma descrita no Contrato de Locação.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO (CONTRATO DE LOCAÇÃO COMPLEMENTAR) - CCI	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 02 de fevereiro de 2015
--	--

SÉRIE	Única	NÚMERO	0002	TIPO DE CCI	INTEGRAL
-------	-------	--------	------	-------------	----------

1. EMISSOR					
RAZÃO SOCIAL: SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.					
CNPJ/MF: 43.217.280/0001-05					
ENDEREÇO: Rua Dr. Alberto de Cerqueira Lima, nº 657					
CEP	13076-010	CIDADE	Campinas	UF	SP

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS					
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38					
ENDEREÇO: Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 303 e 304					
CEP	22640-102	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ

<b>3. DEVEDORA</b>				
RAZÃO SOCIAL: Socicam Terminais Rodoviários e Representações Ltda.				
CNPJ/MF: 62.396.296/0001-69				
ENDEREÇO: Rua Dr. Alberto de Cerqueira Lima, 657, Sala A				
CEP	13076-010	CIDADE	Campinas	UF SP

<b>4. TÍTULO</b>
<i>Instrumento Particular de Contrato de Locação Complementar para Fins Não Residenciais, celebrado, em 02 de fevereiro de 2015, entre a Emissora e a Devedora.</i>

<b>5. VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS:</b> R\$ 95.590.000,00 (noventa e cinco milhões quinhentos e noventa mil reais).
--

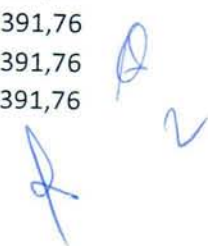
<b>6. GARANTIA REAL E/OU FIDEJUSSÓRIA</b>
Não há.

<b>7. CONDIÇÕES DE EMISSÃO</b>	
Prazo Total	121 (cento e vinte e um) meses.
Valor Total	R\$ 95.590.000,00 (noventa e cinco milhões quinhentos e noventa mil reais)
Atualização Monetária	IGP-M/FGV
Juros Remuneratórios	Não há
Data do Primeiro Vencimento	20 de março de 2015
Data de Vencimento Final	20 de março de 2025
Encargos Moratórios:	Multa de 2% e juros moratórios de 1%, nos termos do Parágrafo Primeiro da Cláusula 3.1.1. do Contrato de Locação Complementar;
Periodicidade de Pagamento	Mensal
Local de Pagamento	Na forma descrita no Contrato de Locação Complementar.

R 2

## ANEXO II-TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Data de Vencimento	PMT CRI	Saldo Devedor	Juros	Amortização	% Amortização	Pagamento
20/02/2015	0	40.121.994,00				
20/03/2015	1	40.119.774,43	289.172,18	2.219,57	0,00553205%	291.391,76
20/04/2015	2	40.117.538,87	289.156,19	2.235,57	0,00557223%	291.391,76
20/05/2015	3	40.115.287,19	289.140,07	2.251,68	0,00561270%	291.391,76
20/06/2015	4	40.113.019,28	289.123,84	2.267,91	0,00565347%	291.391,76
20/07/2015	5	40.110.735,03	289.107,50	2.284,25	0,00569454%	291.391,76
20/08/2015	6	40.108.434,31	289.091,04	2.300,72	0,00573591%	291.391,76
20/09/2015	7	40.106.117,02	289.074,45	2.317,30	0,00577758%	291.391,76
20/10/2015	8	40.103.783,02	289.057,75	2.334,00	0,00581956%	291.391,76
20/11/2015	9	40.101.432,20	289.040,93	2.350,82	0,00586184%	291.391,76
20/12/2015	10	40.099.064,43	289.023,99	2.367,76	0,00590444%	291.391,76
20/01/2016	11	40.096.679,60	289.006,92	2.384,83	0,00594734%	291.391,76
20/02/2016	12	40.094.277,59	288.989,73	2.402,02	0,00599056%	291.391,76
20/03/2016	13	40.091.858,26	288.972,42	2.419,33	0,00603410%	291.391,76
20/04/2016	14	40.089.421,49	288.954,98	2.436,77	0,00607796%	291.391,76
20/05/2016	15	40.086.967,16	288.937,42	2.454,33	0,00612214%	291.391,76
20/06/2016	16	40.084.495,14	288.919,73	2.472,02	0,00616664%	291.391,76
20/07/2016	17	40.082.005,31	288.901,92	2.489,83	0,00621147%	291.391,76
20/08/2016	18	40.079.497,53	288.883,97	2.507,78	0,00625662%	291.391,76
20/09/2016	19	40.076.971,67	288.865,90	2.525,85	0,00630211%	291.391,76
20/10/2016	20	40.074.427,61	288.847,69	2.544,06	0,00634793%	291.391,76
20/11/2016	21	40.071.865,22	288.829,36	2.562,39	0,00639409%	291.391,76
20/12/2016	22	40.069.284,36	288.810,89	2.580,86	0,00644059%	291.391,76
20/01/2017	23	40.066.684,89	288.792,29	2.599,46	0,00648742%	291.391,76
20/02/2017	24	40.064.066,69	288.773,55	2.618,20	0,00653460%	291.391,76
20/03/2017	25	40.061.429,62	288.754,68	2.637,07	0,00658213%	291.391,76
20/04/2017	26	40.058.773,55	288.735,68	2.656,08	0,00663001%	291.391,76
20/05/2017	27	40.056.098,33	288.716,53	2.675,22	0,00667823%	291.391,76
20/06/2017	28	40.053.403,83	288.697,25	2.694,50	0,00672682%	291.391,76
20/07/2017	29	40.050.689,91	288.677,83	2.713,92	0,00677575%	291.391,76
20/08/2017	30	40.047.956,43	288.658,27	2.733,48	0,00682505%	291.391,76
20/09/2017	31	40.045.203,25	288.638,57	2.753,18	0,00687471%	291.391,76
20/10/2017	32	40.042.430,22	288.618,73	2.773,02	0,00692474%	291.391,76
20/11/2017	33	40.039.637,21	288.598,74	2.793,01	0,00697513%	291.391,76
20/12/2017	34	40.036.824,07	288.578,61	2.813,14	0,00702589%	291.391,76
20/01/2018	35	40.033.990,66	288.558,34	2.833,42	0,00707702%	291.391,76
20/02/2018	36	40.031.136,82	288.537,91	2.853,84	0,00712854%	291.391,76
20/03/2018	37	40.028.262,41	288.517,35	2.874,41	0,00718042%	291.391,76
20/04/2018	38	40.025.367,29	288.496,63	2.895,12	0,00723270%	291.391,76
20/05/2018	39	40.022.451,30	288.475,76	2.915,99	0,00728535%	291.391,76
20/06/2018	40	40.019.514,30	288.454,75	2.937,00	0,00733839%	291.391,76
20/07/2018	41	40.016.556,12	288.433,58	2.958,17	0,00739183%	291.391,76
20/08/2018	42	40.013.576,63	288.412,26	2.979,49	0,00744565%	291.391,76





20/09/2018	43	40.010.575,66	288.390,78	3.000,97	0,00749987%	291.391,76
20/10/2018	44	40.007.553,07	288.369,15	3.022,60	0,00755449%	291.391,76
20/11/2018	45	40.004.508,69	288.347,37	3.044,38	0,00760952%	291.391,76
20/12/2018	46	40.001.442,36	288.325,43	3.066,32	0,00766494%	291.391,76
20/01/2019	47	39.998.353,94	288.303,33	3.088,42	0,00772078%	291.391,76
20/02/2019	48	39.995.243,26	288.281,07	3.110,68	0,00777703%	291.391,76
20/03/2019	49	39.992.110,15	288.258,65	3.133,10	0,00783369%	291.391,76
20/04/2019	50	39.988.954,47	288.236,07	3.155,68	0,00789077%	291.391,76
20/05/2019	51	39.985.776,04	288.213,32	3.178,43	0,00794826%	291.391,76
20/06/2019	52	39.982.574,71	288.190,42	3.201,34	0,00800619%	291.391,76
20/07/2019	53	39.979.350,30	288.167,34	3.224,41	0,00806453%	291.391,76
20/08/2019	54	39.976.102,65	288.144,10	3.247,65	0,00812331%	291.391,76
20/09/2019	55	39.972.831,60	288.120,70	3.271,05	0,00818253%	291.391,76
20/10/2019	56	39.448.745,47	288.097,12	524.086,12	1,31110583%	812.183,24
20/11/2019	57	38.920.882,09	284.319,86	527.863,38	1,33809929%	812.183,24
20/12/2019	58	38.389.214,22	280.515,38	531.667,87	1,36602214%	812.183,24
20/01/2020	59	37.853.714,46	276.683,48	535.499,77	1,39492245%	812.183,24
20/02/2020	60	37.314.355,17	272.823,96	539.359,29	1,42485168%	812.183,24
20/03/2020	61	36.771.108,55	268.936,62	543.246,62	1,45586497%	812.183,24
20/04/2020	62	36.223.946,57	265.021,27	547.161,98	1,48802144%	812.183,24
20/05/2020	63	35.672.841,02	261.077,69	551.105,55	1,52138462%	812.183,24
20/06/2020	64	35.117.763,47	257.105,70	555.077,55	1,55602282%	812.183,24
20/07/2020	65	34.558.685,30	253.105,08	559.078,17	1,59200961%	812.183,24
20/08/2020	66	33.995.577,67	249.075,62	563.107,63	1,62942433%	812.183,24
20/09/2020	67	33.428.411,54	245.017,12	567.166,13	1,66835267%	812.183,24
20/10/2020	68	32.857.157,67	240.929,37	571.253,88	1,70888729%	812.183,24
20/11/2020	69	32.281.786,58	236.812,16	575.371,09	1,75112861%	812.183,24
20/12/2020	70	31.702.268,61	232.665,27	579.517,97	1,79518557%	812.183,24
20/01/2021	71	31.118.573,86	228.488,50	583.694,75	1,84117658%	812.183,24
20/02/2021	72	30.530.672,24	224.281,62	587.901,62	1,88923061%	812.183,24
20/03/2021	73	29.938.533,42	220.044,43	592.138,82	1,93948831%	812.183,24
20/04/2021	74	29.342.126,86	215.776,69	596.406,56	1,99210345%	812.183,24
20/05/2021	75	28.741.421,81	211.478,20	600.705,05	2,04724441%	812.183,24
20/06/2021	76	28.136.387,28	207.148,72	605.034,53	2,10509602%	812.183,24
20/07/2021	77	27.526.992,08	202.788,04	609.395,21	2,16586159%	812.183,24
20/08/2021	78	26.913.204,76	198.395,93	613.787,31	2,22976529%	812.183,24
20/09/2021	79	26.294.993,69	193.972,17	618.211,08	2,29705486%	812.183,24
20/10/2021	80	25.672.326,96	189.516,52	622.666,73	2,36800485%	812.183,24
20/11/2021	81	25.045.172,47	185.028,76	627.154,49	2,44292029%	812.183,24
20/12/2021	82	24.413.497,88	180.508,66	631.674,59	2,52214111%	812.183,24
20/01/2022	83	23.777.270,61	175.955,97	636.227,27	2,60604718%	812.183,24
20/02/2022	84	23.136.457,84	171.370,48	640.812,77	2,69506446%	812.183,24
20/03/2022	85	22.491.026,53	166.751,93	645.431,31	2,78967212%	812.183,24
20/04/2022	86	21.840.943,38	162.100,10	650.083,15	2,89041118%	812.183,24
20/05/2022	87	21.186.174,88	157.414,74	654.768,51	2,99789480%	812.183,24
20/06/2022	88	20.526.687,24	152.695,61	659.487,63	3,11282069%	812.183,24

20/07/2022	89	19.862.446,47	147.942,47	664.240,77	3,23598624%	812.183,24
20/08/2022	90	19.193.418,29	143.155,07	669.028,17	3,36830699%	812.183,24
20/09/2022	91	18.519.568,22	138.333,17	673.850,07	3,51083931%	812.183,24
20/10/2022	92	17.840.861,49	133.476,52	678.706,73	3,66480861%	812.183,24
20/11/2022	93	17.157.263,10	128.584,86	683.598,39	3,83164451%	812.183,24
20/12/2022	94	16.468.737,80	123.657,94	688.525,30	4,01302527%	812.183,24
20/01/2023	95	15.775.250,07	118.695,52	693.487,73	4,21093430%	812.183,24
20/02/2023	96	15.076.764,15	113.697,33	698.485,92	4,42773278%	812.183,24
20/03/2023	97	14.373.244,02	108.663,11	703.520,13	4,66625415%	812.183,24
20/04/2023	98	13.664.653,39	103.592,62	708.590,63	4,92992833%	812.183,24
20/05/2023	99	12.950.955,72	98.485,57	713.697,67	5,22294749%	812.183,24
20/06/2023	100	12.232.114,20	93.341,73	718.841,52	5,55049015%	812.183,24
20/07/2023	101	11.508.091,75	88.160,80	724.022,44	5,91902947%	812.183,24
20/08/2023	102	10.778.851,04	82.942,54	729.240,71	6,33676481%	812.183,24
20/09/2023	103	10.044.354,46	77.686,66	734.496,58	6,81423817%	812.183,24
20/10/2023	104	9.304.564,13	72.392,91	739.790,34	7,36523526%	812.183,24
20/11/2023	105	8.559.441,88	67.061,00	745.122,24	8,00813702%	812.183,24
20/12/2023	106	7.808.949,30	61.690,67	750.492,58	8,76800837%	812.183,24
20/01/2024	107	7.053.047,68	56.281,62	755.901,62	9,67994021%	812.183,24
20/02/2024	108	6.291.698,03	50.833,59	761.349,65	10,79461938%	812.183,24
20/03/2024	109	5.524.861,08	45.346,30	766.836,94	12,18807611%	812.183,24
20/04/2024	110	4.752.497,30	39.819,46	772.363,79	13,97978654%	812.183,24
20/05/2024	111	3.974.566,83	34.252,78	777.930,46	16,36887752%	812.183,24
20/06/2024	112	3.191.029,58	28.645,99	783.537,26	19,71377739%	812.183,24
20/07/2024	113	2.401.845,11	22.998,78	789.184,46	24,73134283%	812.183,24
20/08/2024	114	1.606.972,74	17.310,87	794.872,37	33,09423942%	812.183,24
20/09/2024	115	806.371,47	11.581,97	800.601,27	49,82046390%	812.183,24
20/10/2024	116	0,00	5.811,78	806.371,47	100,00000000%	812.183,24

*f*

*Q*  
*2*

**ANEXO III - DECLARAÇÕES**  
**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A., sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1355, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.285.390/0001-40, neste ato devidamente representado na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Coordenador Líder"), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª série da 2ª emissão ("Emissão"), em que a REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81 ("Emissora") atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição e a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, qualidade a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo - SP, 20 de fevereiro de 2015.

---

**SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A.**

*Coordenador Líder*

Nome:	Nome:
Cargo:	Cargo:



## DECLARAÇÃO DA EMISSORA

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A., companhia aberta, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Rio Branco, nº 181, sala 711, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.349.677/0001-81, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 5ª Série de sua 2ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a SOCOPA - SOCIEDADE CORRETORA PAULISTA S.A., sociedade com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 1355, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 62.285.390/0001-40, atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) e a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 8, Ala B, Salas 303 e 304, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, qualidade a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo - SP, 20 de fevereiro de 2015.

  
REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Emissora

Nome:

Cargo:

089607  
44315250

RECONHECIDO POR SEMELHANÇA 24o OF. DE NOTAS - JOSE MARCELINO RINHO  
A(S) FIRMA(S) DE Avenida Barroso, 139 C - 12113-900  
MARCIA MARIA CARNEIRO BRUNO PATRICIO BRAGA DO RIO

THIAGO VICENTE DOS SANTOS  
ABELIO  
substituto

Valor total: 12,10  
Rio de Janeiro, 23/02/2015. THIAGO VICENTE DOS SANTOS  
EALG52729-DYE e EALG52730-DIH

Consulte em <https://www3.tjri.jus.br/sitepublico>

OFÍCIO DE NOTAS  
Tel. (21) 3453-6099  
(21) 7812

80 MINUTOS