

10.9. A presidência da Assembleia Geral caberá ao titular de CRI Sênior ou Subordinado eleito pelos demais ou ao representante da Emissora ou do agente fiduciário presentes à Assembleia Geral de cada série.

10.10. Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações serão tomadas por titulares de CRI Sênior ou Subordinado representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI com relação a cada série.

10.11. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros do CRI Sênior ou do CRI Subordinado; (ii) à alteração da remuneração dos CRI Sênior ou do CRI Subordinado, inclusive a sua majoração; (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI Sênior ou do CRI Subordinado, (iv) aos Eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos quóruns de deliberação dos titulares dos CRI Sênior ou do CRI Subordinado em assembleia geral, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por titulares de CRI Sênior ou do CRI Subordinado que representem 2/3 (dois terços) dos CRI com relação a cada série.

10.12. As deliberações acerca da declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 4.1.19 acima, serão tomadas exclusivamente por titulares dos CRI Sênior que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI Sênior.

10.13. A deliberação acerca da possibilidade de aquisição dos CRI por investidores não qualificados a que se refere a Cláusula 4.1.21 acima será tomada por titulares de CRI Sênior que representem a maioria simples dos CRI Sênior em Circulação, observados os procedimentos estabelecidos no artigo 16 da Instrução CVM nº 414.

10.14. Os titulares de CRI Sênior poderão optar, por deliberação de titulares de CRI Sênior que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI Sênior em circulação, por não exigir o Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários.

10.15. 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.

10.16. Em qualquer hipótese em que os Devedores, a Cedente Vendas e/ou os Avalistas estiverem inadimplentes com qualquer obrigação pecuniária ou não pecuniária estabelecida nos termos dos Documentos da Operação, ficarão automaticamente suspensos os direitos dos titulares dos CRI Subordinados, em especial com relação à participação e deliberação de assuntos relativos à Emissão de CRI Subordinado.

#### **CLÁUSULA XI – DA LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

11.1. Sem prejuízo das hipóteses previstas na Cláusula 4.1.19 acima, em caso de insolvência da Emissora com relação às obrigações da presente Emissão, o Agente Fiduciário assumirá imediatamente a administração do Patrimônio Separado, devendo convocar, no prazo de até 30 (trinta) dias, a Assembleia Geral para deliberar sobre a liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua gestão por instituição administradora.

11.2. A remuneração da instituição administradora, que vier a ser aprovada pelos titulares dos CRI Sênior para continuidade da administração do Patrimônio Separado será fixada pela Assembleia Geral a que se refere a Cláusula 11.1 acima.

11.3. A liquidação do Patrimônio Separado será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI), na qualidade de representante dos titulares de CRI, em dação em pagamento, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI. Nesse caso, caberá ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares de CRI), conforme deliberação dos titulares de CRI: (a) administrar os Créditos Imobiliários que integram o Patrimônio Separado, (b) esgotar todos os recursos judiciais e extrajudiciais para a realização dos créditos, e (c) ratear os recursos obtidos entre os titulares dos CRI na proporção de CRI detidos.

11.3.1. Em caso de liquidação antecipada do Patrimônio Separado, os Créditos Imobiliários serão divididos proporcionalmente entre os titulares dos CRI observadas as regras da Ordem de Pagamentos, até que seja pago o saldo total dos CRI Sênior que cada um dos investidores detenha na data da liquidação antecipada. Os CRI Subordinados somente serão amortizados após a liquidação total dos CRI Sênior. Eventual saldo existente no Patrimônio Separado, após pagamento das despesas de manutenção dos CRI, se for o caso, que incluem pagamento ao Agente Fiduciário, Instituição Custodiante, custódia das CCI na B3, gestão dos CRI, obrigações fiscais, e todas as demais despesas da Emissão, na forma do artigo 11, inciso III, da Lei 9514/1997, será devolvido aos Devedores e à Cedente Vendas.

## CLÁUSULA XII – DAS DESPESAS DA EMISSÃO

12.1. Serão de responsabilidade do Patrimônio Separado as despesas decorrentes da emissão do CRI, incluindo, mas não se limitando a:

- (i) Taxa de administração da Emissora;
- (ii) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam sobre os bens, direitos e obrigações do Patrimônio Separado;
- (iii) Expedição de correspondência de interesse dos titulares de CRI;
- (iv) Honorários dos prestadores de serviço referidos no artigo 14 da instrução nº 600 da CVM;
- (v) Parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro e não decorrente de culpa ou dolo dos prestadores de serviços no exercício de suas funções;
- (vi) Custos inerentes à liquidação dos CRI Seniores;
- (vii) Remuneração da agência classificadora de risco, incluindo a revisão trimestral obrigatória da nota de classificação de risco de crédito;
- (viii) Liquidação, registro, negociação e custódia de operações com ativos;
- (ix) Contribuição devida às entidades administradoras do mercado organizado em que os CRI sejam admitidos à negociação;
- (x) Gastos com o registro para negociação em mercados organizados;

- (xi) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas feitas em defesa dos interesses dos titulares dos CRI, em juízo ou fora dele, inclusive valores devidos por força de decisão;
- (xii) As despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência na hipótese de o Agente Fiduciário ou da instituição administradora, conforme o caso, que vier a assumir a sua administração;
- (xiii) As eventuais despesas com terceiros especialistas, auditores ou fiscais relacionados com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos titulares de CRI e realização dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado;
- (xiv) As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares de CRI para a cobertura do risco de sucumbência;
- (xv) Servicer de cobrança e controladoria da Emissão;
- (xvi) Despesas previstas na cláusula XVI deste Termo, conforme o caso.

12.1.1. As Despesas da Emissão, que incluem mas não se limitam a, estruturação, emissão e distribuição dos CRI, custos de depósito perante a B3, emissão, custódia e registro das CCI, despesas com emissão e registro dos Documentos da Operação, bem como emolumentos de registros cartorários e perante Juntas Comerciais, bem como as despesas ordinárias da Operação, serão arcadas pelos Devedores e pela Cedente Vendas, sendo o pagamento realizado em uma única parcela ou não, podendo ser realizado o pagamento pela Emissora, com a retenção de parte do Valor da Cessão ou ainda de quaisquer valores devidos aos Devedores ou à Cedente Vendas que estejam ou não depositados na Conta Centralizadora.

12.2. Os tributos diretos e indiretos de responsabilidade dos titulares dos CRI estão descritos no Anexo I a este Termo.

12.3. Considerando que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas neste Termo de Securitização, tais despesas serão suportadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

### **CLÁUSULA XIII – DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DO TERMO**

13.1. O Termo será entregue para a Instituição Custodiante das CCI, nos termos do Parágrafo Único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que o regime fiduciário seja registrado na Instituição Custodiante.

### **CLÁUSULA XIV – DAS COMUNICAÇÕES**

14.1. Todos os documentos e as comunicações, que deverão ser sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das partes nos termos deste Termo deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a Emissora:

REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.

Av. Rio Branco, 181/710, Centro, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20040-007.

At.: Haroldo Monteiro

Telefone: (21) 24600200

Fax: (21) 24600219

Correio eletrônico: haroldo.monteiro@reit.com.br

Para o Agente Fiduciário:

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Endereço: Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, parte 3, bloco Itanhangá, sala 3.105, Barra da Tijuca, Cidade do Rio de Janeiro, RJ, CEP 22775-003.



At.: Juarez Dias Costa.  
Tel.: (21) 2490-4305  
Fax: (21) 3269-2077  
Correio eletrônico: gdc@gdcdtvm.com.br

14.2. As comunicações referentes a este Termo serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pelo correio, sob protocolo, ou por telegrama nos endereços acima. As comunicações feitas por fac-símile ou correio eletrônico serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente) seguido de confirmação verbal do destinatário responsável por telefone. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra parte pela parte que tiver seu endereço alterado.

#### **CLÁUSULA XV - DA AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA OU RESGATE ANTECIPADO**

15.1. Conforme estabelecido na cláusula 1.3 das CCBs, os Devedores poderão efetuar o pagamento antecipado, parcial ou total, dos Créditos Imobiliários CCB, mediante comunicação prévia à Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do evento, sendo devidos, nesses casos, o Prêmio de Antecipação, conforme previsto nas CCBs.

15.1.1. O Prêmio de Antecipação deve ser calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{Valor da Compensação por Liquidação Antecipada} = \text{VLA} \times \frac{(1 + \text{Taxa})}{(1 + \text{Taxa})^{\text{NDC}/\text{PT}}}$$

Sendo:

VLA = valor líquido antecipado (em reais)

Taxa = taxa inicial aplicada (10%)

NDC = número de dias corridos da data de emissão

PT = prazo total da operação em dias corridos

Observação: PT = número de meses da operação x 30 dias

15.1.2. Na hipótese de liquidação antecipada de uma ou mais parcelas dos Créditos Imobiliários CCB, o cálculo do Prêmio de Antecipação deverá ser realizado de forma

individualizada para cada parcela, sendo que o valor total devido será igual a soma do valor calculado por liquidação antecipada de cada parcela individual.

15.2. Conforme estabelecido na cláusula 13.1 do Contrato de Cessão Vendas, a Cedente Vendas poderá efetuar a Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Vendas, mediante comunicação prévia à Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data do evento, pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários Vendas, a ser informado pela Emissora à Cedente Vendas, acrescido do Prêmio de Antecipação.

15.2.1. O Prêmio de Antecipação no caso de Recompra Facultativa da totalidade dos Créditos Imobiliários Vendas deve ser calculado de acordo com a fórmula abaixo:

$$\text{Valor da Compensação por Liquidação Antecipada} = VLA \times \frac{(1 + Taxa)^{NDC}}{(1 + Taxa)^{NDC/PT}}$$

Sendo:

VLA = valor líquido antecipado (em reais)

Taxa = taxa inicial aplicada (10%)

NDC = número de dias corridos da data de emissão

PT = prazo total da operação em dias corridos

Observação: PT = número de meses da operação x 30 dias

15.2.2 Nessa hipótese, a Emissora deverá promover a amortização extraordinária dos CRI Sênior da presente Emissão pelo Valor de Recompra dos Créditos Imobiliários Vendas, acrescido do Prêmio de Antecipação.

15.3. Os CRI Sênior e Subordinado serão amortizados extraordinariamente ou resgatados, sem a incidência do Prêmio de Recompra, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários Vendas pelos Devedores Vendas, total ou parcialmente, observadas as disposições da Cláusula 15.5 abaixo. Os CRI Sênior serão também amortizados extraordinariamente ou resgatados, sem a incidência do Prêmio de Recompra, na hipótese de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários Vendas e na hipótese de pagamento, pela Cedente Vendas, da Multa Indenizatória definida no item 14.2 do Contrato de Cessão Vendas.

15.4. Os CRI Sênior e Subordinado serão resgatados, sem a incidência do Prêmio de Antecipação, nas hipóteses de Vencimento Antecipado das Obrigações Garantidas, caso em que serão aplicados as eventuais multas e penalidades previstas nos Documentos da Operação.

15.4.1. Nesse caso a Emissora deverá cobrar dos Devedores o saldo integral das Obrigações Garantidas acrescido das penalidades previstas nas CCBs e demais Documentos da Operação e, com os valores recebidos, ainda que mediante a excussão das Garantias, promover o resgate antecipado dos CRI Sênior e Subordinado da presente Emissão.

15.5. No caso de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários Vendas pelos Devedores Vendas, total ou parcialmente (“Pré-pagamentos”), a Emissora receberá os referidos valores e então deverá adotar as providências conforme dispostas nos subitens abaixo.

15.5.1. Os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência de Pré-pagamentos de Créditos Imobiliários Vendas deverão ser creditados na Conta Empreendimento 1, Conta Empreendimento 2, Conta Empreendimento 3, Conta Empreendimento 4 ou a Conta Centralizadora.

15.5.2. Os Pré-pagamentos de Créditos Imobiliários Vendas que representem parcelas, em qualquer quantidade, vincendas nos próximos 12 (doze) meses, devidas por Devedor Vendas individualmente considerado serão mantidos na Conta Centralizadora e serão utilizados para amortização ordinária dos CRI Sênior e Subordinado, conforme datas e valores originalmente estabelecidos nos CRI Sênior e Subordinado.

15.5.3. No caso dos Pré-pagamentos representarem qualquer quantidade de parcelas, vincendas além de 12 (doze) meses, devidas por Devedor Vendas individualmente considerado, a Emissora deverá apurar o saldo de tais Pré-pagamentos e deverá usar tais recursos para realizar uma Amortização Extraordinária do saldo devedor dos CRI.



15.5.4. Em qualquer das hipóteses de Pré-pagamento de Créditos Imobiliários Vendas, os valores objeto do Pré-pagamento deverão ser identificados e destacados dos demais Créditos Imobiliários Vendas para fins das apurações acima previstas, sendo certo que não se confundirão com quaisquer dos valores retidos e/ou depositados na Conta Centralizadora que estiverem ali depositados em razão das demais disposições previstas nos Documentos da Operação.

15.5.5. A Cedente Vendas se obrigou a complementar eventual diferença a menor que impacte a remuneração dos CRI Sênior em razão do abatimento de encargos financeiros concedido aos Devedores Vendas nos casos de Pré-pagamento.

15.6. Os CRI Sênior e Subordinado serão também amortizados extraordinariamente ou resgatados, sem a incidência do Prêmio de Antecipação, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Fiduciários pelos Devedores Créditos Fiduciários, total ou parcialmente, observadas as regras abaixo.

15.6.1. Os pagamentos recebidos pela Emissora em decorrência de Pré-pagamentos de Créditos Fiduciários deverão ser creditados na Conta Empreendimento 1, Conta Empreendimento 2, Conta Empreendimento 3, Conta Empreendimento 4 ou a Conta Centralizadora.

15.6.2. Os Pré-pagamentos de Créditos Fiduciários que representem parcelas, em qualquer quantidade, vincendas nos próximos 12 (doze) meses, devidas por Devedor Créditos Fiduciários individualmente considerado serão mantidos na Conta Centralizadora e serão utilizados para amortização ordinária dos CRI Sênior e Subordinado, conforme datas e valores originalmente estabelecidos nos CRI Sênior e Subordinado.

15.6.3. No caso dos Pré-pagamentos representarem qualquer quantidade de parcelas, vincendas além de 12 (doze) meses, devidas por Devedor Créditos Fiduciários individualmente considerado, a Emissora deverá apurar o saldo de tais pré-pagamentos

e deverá usar tais recursos para realizar uma Amortização Extraordinária do saldo devedor dos CRI do mês.

15.6.4. Em qualquer das hipóteses de Pré-pagamento de Créditos Fiduciários, os valores objeto do pré-pagamento deverão ser identificados e destacados dos demais Créditos Fiduciários para fins das apurações acima previstas, sendo certo que não se confundirão com quaisquer dos valores retidos e/ou depositados na Conta Centralizadora que estiverem ali depositados em razão das demais disposições previstas nos Documentos da Operação.

15.6.5. Os Devedores se obrigaram a complementar eventual diferença a menor que impacte a remuneração dos CRI Sênior em razão do abatimento de encargos financeiros concedido aos Devedores Créditos Fiduciários nos casos de pré-pagamento.

15.6.6. Nos termos da Cláusula 7.7.5 do Contrato de Cessão Fiduciária, caso os pré-pagamentos pelos Devedores Créditos Fiduciários liquidem integralmente o respectivo Compromisso de Compra e Venda – Fiduciário e considerando que referido Compromisso de Compra e Venda – Fiduciário possua saldo devedor com vencimentos posteriores à data prevista para resgate final dos CRIs, então os Devedores poderão optar por: (a) receber diretamente o valor dessas parcelas com vencimentos posteriores à data prevista para resgate final dos CRIs, caso em que a Emissora deverá liberar tais valores aos Devedores; ou (b) utilizar tais valores para amortizar extraordinariamente ou resgatar os CRI Sênior e Subordinado na forma acima estipulada.

15.7. A Amortização Extraordinária dos CRI Sênior ou Subordinado será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI Sênior ou Subordinado, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento, sempre limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado, observada a Ordem de Pagamentos.

15.8. Os pagamentos recebidos pela Emissora de forma antecipada, nas hipóteses estabelecidas na presente Cláusula, deverão ser creditados na Conta Empreendimento 1, Conta Empreendimento 2, Conta Empreendimento 3, ou na Conta Centralizadora e aplicados única e exclusivamente ao pagamento da amortização extraordinária ou do resgate antecipado dos CRI, no próximo vencimento conforme o previsto no Anexo III a este Termo de Securitização. Em caso de resgate, a B3 deverá ser comunicada com 3 (três) Dias Úteis de antecedência com relação à data do resgate.

#### **CLÁUSULA XVI - DA REESTRUTURAÇÃO E INADIMPLEMENTO DOS CRI**

16.1. Em caso de reestruturação das características dos CRI, após a Emissão, resultante ou não de inadimplemento, será devido, pelo Patrimônio Separado, ou pelos Devedores e pela Cedente Vendas em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, à Emissora (i) pela atuação da Emissora na execução das garantias e/ou participação em assembleias gerais e a consequente implementação das decisões nelas tomadas; e (ii) toda e qualquer medida em defesa do patrimônio separado e da defesa dos interesses dos Titulares de CRI - a remuneração mensal e fixa adicional de R\$ 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais), enquanto estiver a Emissora atuando nestas atividades. Esse valor deverá ser corrigido a partir da data de emissão dos CRI, pelo IGPM, ou na falta deste, ou impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Também deverão arcar com todos os custos decorrentes da formalização da constituição dessas alterações, inclusive aqueles relativos a honorários advocatícios devidos ao assessor legal escolhido a critério da Emissora, acrescido das despesas e custos devidos ao assessor legal.

16.2. Entende-se por reestruturação a alteração das condições relacionadas (i) as garantias; (ii) às condições essenciais dos CRI, tais como datas de pagamento, remuneração e índice de atualização, Data de Vencimento, fluxos operacionais de pagamento ou recebimento de valores, carência ou *covenants* financeiros; e (iii) ao vencimento ou resgate antecipado dos CRI.

16.3. O pagamento das remunerações previstas neste item ocorrerá sem prejuízo da remuneração devida a terceiros eventualmente contratados pela Emissora para assessoria

jurídica, de auditoria, avaliação ou outros serviços que sejam estritamente necessários para o cumprimento do aqui disposto, incluindo qualquer serviço relacionado à segurança, manutenção e proteção das garantias da Operação, e serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (*gross up*).

#### **CLÁUSULA XVII – FATORES DE RISCO**

17.1. Os fatores de risco da presente Emissão estão devidamente descritos no Anexo II do presente Termo.

#### **CLÁUSULA XVIII - DAS DECLARAÇÕES RELATIVAS À EMISSÃO DE CRI**

18.1. As declarações relacionadas à presente Emissão a serem assinadas pela Emissora, pelo Agente Fiduciário, pelo Coordenador Líder e pela Instituição Custodiante constam como modelos no Anexo IV do presente Termo.

#### **CLÁUSULA XIX - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

19.2. O presente Termo é firmado em caráter irrevogável e irretroatável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

19.3. Observadas as exceções previstas nos Documentos da Operação, as alterações do presente Termo, no que se aplicar, somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas