

---

**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS  
DA 18ª e 19ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO DA**

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

*Companhia Aberta*

CNPJ/ME nº 13.349.677/0001-81

---



**TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DA 18ª e 19ª SÉRIES DA 2ª EMISSÃO EMISSÃO DA REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**

Pelo presente instrumento, as partes a seguir nomeadas e qualificadas,

**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/ME 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 “Securitizadora”);

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, por seus representantes legais abaixo subscritos (“Agente Fiduciário”);

firmam o presente *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 18ª e 19ª Séries da 2ª Emissão da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.* (“Termo” ou “Termo de Securitização”) para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª e 19ª Séries da 2ª Emissão da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 414/04, demais disposições legais aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.


**CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES**

1.1. Os termos aqui estabelecidos, quando iniciados em letras maiúsculas, no singular ou no plural, terão o significado que lhes é atribuído a seguir:

Aeroporto:	É o Aeroporto Internacional de Goiânia (Santa Genoveva);
Agente Fiduciário:	A SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., acima qualificada;
ANBIMA:	Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais;
B3:	B3 S.A. – Brasil Bolsa, Balcão, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;
CCI:	Quando mencionadas em conjunto, as CCI Lojistas e a CCI Socicam;
CCI Lojistas:	53 (cinquenta e três) Cédulas de Crédito Imobiliário integrais emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da presente Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação Lojistas;

CCI Socicam:	01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral emitidas pela Emissora sob a forma escritural, sem garantia real imobiliária, nos termos da Escritura de Emissão, para representar a totalidade dos créditos imobiliários oriundos do Contrato de Locação Complementar;
Cedente:	<b>SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.</b> , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 1.149, 8º andar, Conj. 81, Consolação, CEP 01.415-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0001-05;
Cessão de Créditos:	A cessão dos Créditos Imobiliários, da Cedente à Cessionária, pelo Valor da Cessão, nos termos previstos no Contrato de Cessão;
Cessionária:	A Emissora;
Código Civil:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002;
Condições Precedentes:	As condições para o pagamento do Valor da Cessão, conforme previstas no Contrato de Cessão;
Conta do Patrimônio Separado:	Conta corrente nº 31249-7, mantida na Agência 6014 do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Créditos Imobiliários e Recebíveis serão recebidos;
Contrato de Cessão:	<i>O Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças</i> , celebrado em 15 de abril de 2019, entre a Cedente e a Cessionária;
Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis:	<i>O Instrumento Particular de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária Créditos Imobiliários em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado, na presente data, por meio do qual a Cedente e a Socicam Terminais cederam fiduciariamente, em favor da Securitizadora, o Contrato Lojista Cedido Fiduciariamente, bem como a totalidade dos recebíveis decorrentes dos Contratos de Locação que vierem a ser celebrados em razão da locação das unidades listadas no Anexo III do Contrato de Cessão (“ <u>Unidades Vagas</u> ”) e das novas sublocações que venham a ser realizadas sobre unidades que se tornem vagas em razão da rescisão de um ou mais Contratos de Locação Lojistas, nos termos previstos no Contrato de Locação Complementar;
Contrato Lojista Cedido Fiduciariamente:	É o Contrato descrito no Anexo I do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, cujos recebíveis foram cedidos fiduciariamente, em favor da Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas.
Contrato de Concessão:	É o <i>Contrato de Concessão de Uso de Área Sem Investimento – Contrato Comercial - nº 02.2016.011.001</i> , aditado em 01 de outubro de 2017, que tem por objeto a concessão de uso de áreas para a implementação, gestão e exploração, pela Emissora, das unidades

	comerciais do terminal de passageiros do Aeroporto (“Unidades”), celebrado entre a Emissora e Empresa de Infra-Estrutura Aeroportuária – INFRAERO;
Contrato de Distribuição:	<i>O Instrumento Particular de Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, com Garantia Firme de Colocação, dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 18ª e 19ª Séries da 2ª Emissão da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., celebrado em 30 de abril de 2019, entre a Emissora e o Coordenador Líder, para a distribuição dos CRI;</i>
Contratos de Locação:	Quando mencionados em conjunto, o Contrato de Locação Complementar e os Contratos de Locação Lojistas;
Contrato de Locação Complementar:	É o <i>Instrumento Particular de Contrato de Locação de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais</i> , celebrado entre a Emissora e a Locatária Complementar, tendo como objeto a locação das mesmas Unidades, objeto dos Contratos de Locação Lojistas, com condições suspensivas, quais sejam: (i) rescisão/resilição/resolução de quaisquer dos Contratos de Locação Lojistas; (ii) término do prazo de vigência de um ou mais Contratos de Locação Lojistas, sem que haja a sua expressa renovação nos mesmos termos e condições; ou (iii) em razão de qualquer outro motivo pelo qual ocorra a vacância dos espaços comerciais objeto dos Contratos de Locação Lojistas;
Contratos de Locação Lojistas:	53 (cinquenta e três) contratos atípicos de locação, que tem por objeto a locação das Unidades, firmados entre a Emissora e os Lojistas, conforme descritos e caracterizados no Anexo II do Contrato de Cessão;
Coordenador Líder:	<b>EASYNVEST TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.</b> , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1608, 9º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.169.875/0001-79;
Coobrigação:	Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência dos Lojistas e da Locatária Complementar em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários;
Créditos Imobiliários:	Os créditos imobiliários oriundos dos Contratos de Locação, incluindo a totalidade dos aluguéis e respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, encargos diversos, multas e penalidades previstos nos Contratos de Locação;
CRI:	Em conjunto, os CRI Seniores e os CRI Subordinados da presente emissão, emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;

CRI Seniores:	São os CRI da 18ª Série da 2ª Emissão da Emissora. Os CRI Seniores têm preferência no recebimento de juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, em relação aos CRI Subordinados;
CRI Subordinados:	São os CRI da 19ª Série da 2ª Emissão da Emissora. Os CRI Subordinados recebem juros remuneratórios, principal e encargos moratórios eventualmente incorridos, somente após o pagamento dos CRI Seniores, de acordo com a Cascata de Pagamentos, definida na Cláusula 9.4.1 deste Termo de Securitização e serão utilizados pela Emissora para pagar parte do Preço de Cessão à Cedente, como dação em pagamento, na forma prevista no Contrato de Cessão;
Data de Emissão:	Para os CRI, é o dia 15 de maio de 2019;
Data da Primeira Integralização:	A data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI;
Data de Pagamento dos CRI:	As datas em que a amortização e a Remuneração dos CRI são devidas, conforme Anexo I do presente Termo de Securitização;
Dia(s) Útil(eis):	Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil;
Documentos da Operação:	Fazem parte da Operação os seguintes documentos: (i) os Contratos de Locação Lojistas; (ii) o Contrato de Locação Complementar; (iii) a Escritura de Emissão CCI; (iv) o Contrato de Cessão; (v) o presente Termo de Securitização; (vi) o Contrato de Distribuição; (vii) o Contrato de Prestação de Serviços de Agente Registrador e Custodiante de Cédula de Crédito Imobiliário, celebrado, nesta data, pela Emissora e a Instituição Custodiante das CCI (" <u>Contrato de Registro e Custódia CCI</u> "), (viii) o Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, e (ix) os respectivos aditamentos dos referidos documentos e outros instrumentos que integrem a Operação e que venham a ser celebrados de tempos em tempos;
Emissora ou Securitizadora:	A Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., acima qualificada;
Escritura de Emissão de CCI:	O <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Sob a Forma Escritural</i> , celebrado em 15 de abril de 2019, por meio do qual as CCI foram emitidas;
Escriturador:	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A., instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 3º andar, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração da Emissora;

Eventos de Recompra Compulsória:	Os eventos previstos no item 3.1. do Contrato de Cessão;
Fiadores:	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/ME sob o nº 00.688.917/0001-20; e 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 nº 3.650.807-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 043.895.208-14;
Fiança:	É a fiança outorgada pelos Fiadores no Contrato de Cessão em garantia das Obrigações Garantidas;
Fundo de Reserva:	O fundo de reserva no valor de R\$ 2.064.369,02 (dois milhões sessenta e quatro mil trezentos e sessenta e nove reais e dois centavos), na Data de Emissão, a ser atualizado mensalmente pela variação positiva do IGP-M, que poderá ser utilizado pela Securitizadora, 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 no Contrato de Cessão;
Garantias:	Quando mencionadas em conjunto, a Coobrigação, a Fiança, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Fundo de Reserva;
Instituição Custodiante das CCI:	A OLIVEIRA TRUST DTVM S/A, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34;
IGP-M – FGV:	Índice Geral de Preços do Mercado;
Instrução CVM nº 476/09:	Texto consolidado da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009;
Instrução CVM nº 414/04:	Texto consolidado da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004;
Instrução CVM nº 583/16:	Texto consolidado da Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016;
Investidores ou Titulares dos CRI:	Os subscritores ou adquirentes dos CRI;
Lei nº 10.931/04:	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004;
Lei nº 6.404/76:	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976;
Lei nº 9.514/97:	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997;

Lojistas:	São os terceiros, locatários das Unidades, interessados no desenvolvimento de suas atividades no Aeroporto;
Locatária Complementar ou Socicam Terminais:	SOCICAM TERMINAIS RODOVIÁRIOS E REPRESENTAÇÕES LTDA, com sede na cidade de São Paulo, estado de São apulo, na Rua Bela Cintra, nº 1.149, 8º andar, Conjunto 82, inscrita no CNPJ sob o nº. 62.396.296/0001-69;
Obrigações Garantidas:	O pagamento integral e tempestivo (i) de todas as obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, (ii) de todas as demais obrigações, pecuniárias ou não, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente nos Documentos da Operação, incluindo a remuneração da Securitizadora e dos demais prestadores de serviços contratados, e ainda (iii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à Operação, aos Créditos Imobiliários, às CCI e aos CRI, inclusive, mas, não exclusivamente, para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e excussão das Garantias (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributo;
Operação ou Emissão:	É a emissão dos CRI, lastreados pelas CCI representativas dos Créditos Imobiliários;
Patrimônio Separado:	O patrimônio constituído, após a instituição do regime fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, a Conta do Patrimônio Separado, todo e qualquer bem e direito que integre a Conta do Patrimônio Separado, pelas Garantias, bem como todas as demais garantias que venham a ser constituídas no âmbito da Emissão. O Patrimônio Separado não se confunde, em hipótese alguma, com o patrimônio comum da Securitizadora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, incluindo o pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais. A data do encerramento do exercício do Patrimônio Separado, para fins de elaboração das demonstrações financeiras individuais, nos termos da regulamentação vigente, será o dia 31 de dezembro de cada ano;
Prêmio:	Prêmio estipulado no Contrato de Cessão na hipótese de Recompra Facultativa. Referido Prêmio foi estipulado em 2% (dois por cento) incidente sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios;
Recebíveis:	A totalidade dos créditos imobiliários decorrentes (i) do Contrato Lojista Cedido Fiduciariamente; e (ii) de todas as receitas futuras que venham a ser auferidas pela Cedente em razão da locação das Unidades

	Vagas e das novas locações (atípicas) que venham a ser realizadas sobre as unidades cedidas que se tornem vagas em razão da rescisão ou não prorrogação de um ou mais Contratos de Locação Lojistas, incluindo os alugueis e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, encargos diversos, multas e penalidades previstos nos referidos contratos;
Recompra Compulsória:	Obrigação da Cedente recomprar o saldo atualizado dos Créditos Imobiliários, mediante o pagamento dos Valores de Recompra Compulsória caso ocorra algum dos Eventos de Recompra Compulsória;
Recompra Facultativa:	Faculdade da Cedente de recomprar total ou parcialmente os Créditos Imobiliários no estado em que se encontrarem, mediante o pagamento dos Valores de Recompra Facultativa;
Resgate Antecipado ou Amortização Antecipada:	É o resgate antecipado total dos CRI, na hipótese de Recompra Compulsória ou de Recompra Facultativa total dos Créditos Imobiliários, nos termos deste Termo de Securitização ou a amortização antecipada dos CRI, nas hipóteses de Recompra Facultativa parcial dos Créditos Imobiliários;
Valor da Cessão:	O valor a ser pago à Cedente, pela Emissora, em razão da Cessão de Créditos, no montante de R\$ 65.470.698,88 (sessenta e cinco milhões quatrocentos e setenta mil seiscientos e noventa e oito reais e oitenta e oito centavos), sendo que serão pagos R\$ 55.293.466,68 (cinquenta e cinco milhões duzentos e noventa e três mil quatrocentos e sessenta e seis reais e sessenta e oito centavos) e R\$ 10.177.232,20 (dez milhões cento e setenta e sete mil duzentos e trinta e dois reais e vinte centavos), mediante a dação em pagamento dos CRI Subordinados;
Valores de Recompra:	Os valores que deverão ser pagos pela Cedente caso ocorra qualquer Evento de Recompra Compulsória ou Recompra Facultativa, nos termos previstos no Contrato de Cessão e no presente Termo de Securitização.
Valores de Recompra Facultativa:	Serão os Valores de Recompra acrescidos do Prêmio.

Os termos em maiúsculas nessa escritura que, eventualmente, não se encontrem definidos acima ou nesse Termo de Securitização têm o significado dado a eles nos demais Documentos da Operação.

A Emissora encontra-se devidamente autorizada a realizar a presente Emissão, nos termos do Artigo 23 do seu Estatuto Social.



## **CLÁUSULA SEGUNDA - DA VINCULAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, emitidas pela Cedente nos termos da Escritura de Emissão de CCI, aos CRI da 18ª e 19ª Séries da 2ª Emissão, conforme as características descritas na cláusula terceira abaixo.

2.2. Valor dos Créditos Imobiliários: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, de sua titularidade com valor nominal total de R\$ 93.928.790,41 (noventa e três milhões novecentos e vinte e oito mil setecentos e noventa reais e quarenta e um centavos), na Data de Emissão.

2.3. Representação por CCI. Os Créditos Imobiliários vinculados ao presente Termo de Securitização encontram-se representados exclusivamente pelas CCI emitidas pela Cedente, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04.

2.3.1. A Escritura de Emissão da CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º, da Lei nº 10.931/04.

2.3.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Securitizadora por meio deste Termo de Securitização, será registrado junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04, por meio da declaração que constitui o Anexo II deste Termo de Securitização.

2.3. Características dos Créditos Imobiliários: As demais características dos Créditos Imobiliários e das CCI que o representam, estão perfeitamente descritas e individualizadas no Contrato de Cessão cujo cópia encontra-se anexada ao presente Termo de Securitização.

2.4. Arrecadação dos Créditos Imobiliários: A arrecadação dos Créditos Imobiliários será realizada pela Emissora e os recursos decorrentes dos pagamentos dos Contratos de Locação serão depositados na Conta do Patrimônio Separado.

2.4.1. Independente da obrigação da Instituição Custodiante conforme disposto no § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, a Securitizadora manterá em seu poder uma via original da Escritura de Emissão de CCI, do Contrato de Cessão e cópias dos Contratos de Locação que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários. A Securitizadora deverá guardar toda a documentação que esteja na sua posse pelo prazo de 5 (cinco) anos, após o pagamento integral dos CRI.

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

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

CRI Sêniores	CRI Subordinados
1. Emissão: 2ª;	1. Emissão: 2ª;
2. Série: 18ª;	2. Série: 19ª;
3. Quantidade de CRI Seniores: 57670 (cinquenta e sete mil seiscentos e setenta reais);	3. Quantidade de CRI Subordinados: 29 (vinte e nove);
4. Valor Global da Série CRI Sênior: R\$ 57.670.982,45, na Data de Emissão;	4. Valor Global da Série CRI Subordinado: R\$ 10.177.232,19, na Data de Emissão;
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,01703572 na Data de Emissão;	5. Valor Nominal Unitário: R\$ 350.939,04103448, na Data de Emissão;
6. Prazo da Emissão: 91 (noventa e um) meses;	6. Prazo da Emissão: 91 (noventa e um) meses;
7. Atualização Monetária: mensal pela variação positiva do IGP-M;	7. Atualização Monetária: mensal pela variação positiva do IGP-M;
8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Seniores é de 9% ao ano, base 360 dias;	8. Juros Remuneratórios: a taxa de juros aplicável aos CRI Subordinados é de 9% ao ano, base 360 dias;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Mensal;	9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: Mensal;
10. Período de Carência: não há;	10. Período de Carência: não há;
11. Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: 15 de Junho de 2019;	11. Data do Primeiro Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: 15 de Junho de 2019;
12. Regime Fiduciário: Sim;	12. Regime Fiduciário: Sim;
13. Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: B3;	13. Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: B3;
14. Data de Emissão: 15 de Maio de 2019;	14. Data de Emissão: 15 de Maio de 2019;
15. Local de Emissão: Rio de Janeiro – RJ;	15. Local de Emissão: Rio de Janeiro – RJ;
16. Data de Vencimento Final: 15 de Dezembro de 2026;	16. Data de Vencimento Final: 15 de dezembro de 2026;




17. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo de Securitização;	17. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I do Termo de Securitização;
18. Garantia flutuante: Não; e	18. Garantia flutuante: Não; e
19. Garantias: a Coobrigação, a Fiança, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Fundo de Reserva.	19. Garantias: a Coobrigação, a Fiança, a Cessão Fiduciária de Recebíveis e o Fundo de Reserva.

3.2. Distribuição dos CRI: Os CRI serão distribuídos publicamente com esforços restritos de distribuição, na forma da Instrução CVM nº 476/09.

3.3. Titularidade dos CRI: Os CRI serão emitidos de forma escritural e sua titularidade será comprovada por extrato emitido pela B3 em nome dos Titulares de CRI, enquanto estiverem eletronicamente custodiados na B3. Adicionalmente, será reconhecido como comprovante de titularidade dos CRI, o extrato em nome dos Titulares de CRI emitido pelo Escriturador dos CRI, com base nas informações prestadas pela B3.

3.4. Oferta dos CRI Sênior: A oferta dos CRI Sênior (“Oferta”) 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 será registrada na Anbima, nos termos do parágrafo 1º do artigo 1º do Código Anbima de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários (“Código Anbima”) e das normas estabelecidas na diretriz anexa à deliberação nº 2, de 06 de outubro de 2014, do Conselho de Regulação e Melhores Práticas do Mercado de Capitais da ANBIMA, exclusivamente para fins de informação ao banco de dados da ANBIMA.

3.4.1. Os CRI Sênior serão depositados para distribuição primária, negociação secundária e custódia eletrônica na B3 e serão distribuídos com a intermediação do Coordenador Líder, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos do artigo 2º da Instrução CVM nº 476/09, em regime de melhores esforços.

3.4.2. A Oferta somente poderá ser destinada a investidores profissionais, nos termos do artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/13 (incluído pela Instrução CVM nº 554/14).

3.4.3. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI Sênior serão oferecidos a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores profissionais e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores profissionais.

3.4.4. Os CRI Sênior serão subscritos por meio da celebração dos Boletins de Subscrição, os quais indicarão a forma e prazo de integralização. A regular subscrição dos CRI Sênior dependerá, ainda, de assinatura de declaração pelos investidores, para os fins do artigo 7º da Instrução CVM nº 476/09, contendo declaração expressa atestando, entre outras coisas, que estão cientes de que (i) a Oferta não

foi registrada na CVM e (ii) os CRI Sênior ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09, conforme a minuta constante do Contrato de Distribuição.

3.5. O início da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contado da primeira procura a potenciais investidores e, nos termos do §1º do artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, a comunicação de que trata esta Cláusula deverá ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores e conter as informações constantes do Anexo 7-A da Instrução CVM nº 476/09, exceto se de outra forma vier a ser orientado pela CVM.

3.6. O encerramento da Oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, contado do seu encerramento, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09.

3.7. Caso a Oferta não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de que trata a Cláusula 3.6 com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento da Oferta.

3.7.1. O prazo de colocação dos CRI Sênior será de 6 (seis) meses, prorrogáveis por iguais períodos, devendo após o prazo de 24 (vinte e quatro) meses a Oferta ser encerrada (“Prazo de Colocação”).

3.7.2. A Oferta será encerrada antes do término do Prazo de Colocação, na hipótese de (i) determinação da Emissora, ou (ii) com a colocação de todos os CRI.

3.8. Os CRI somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de transcorridos 90 (noventa) dias contados da data de subscrição ou aquisição dos CRI pelos investidores profissionais e somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, na forma dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM nº 476/09.

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

3.10. Observada a Cláusula 3.9. acima, os CRI poderão ser negociados nos mercados de balcão organizado e não organizado, devendo a Emissora cumprir o disposto no artigo 17 da Instrução CVM nº 476/09.

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

4.1. Subscrição dos CRI: Os CRI serão depositados na B3 e subscritos na forma do subitem 4.1.1, abaixo. O preço de subscrição de cada um dos CRI será correspondente ao Valor Nominal Unitário atualizado, acrescido dos juros remuneratórios, calculados até cada Data de Integralização. A integralização será feita pelo preço de subscrição, admitido ágio ou deságio (“Preço de Subscrição”).

4.1.1. A integralização dos CRI Sênior será realizada observando-se os procedimentos estabelecidos pela B3 ou mediante crédito na Conta do Patrimônio Separado. Os CRI Subordinados serão objeto de dação em pagamento.

4.2. Na hipótese de Distribuição Parcial dos CRI Sênior, desde que observado o Montante Mínimo, o Valor Global da Série CRI Sênior será reduzido proporcionalmente ao valor dos CRI Sênior efetivamente subscritos e integralizados e os CRIs remanescentes serão cancelados, conforme previsto na regulamentação aplicável.

## **CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DOS JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI**

5.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente pela variação mensal do IGPM, na Data de Atualização, conforme abaixo definida, com base na seguinte fórmula:

$$VNa = VNb \times C$$

Onde:

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

VNb = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, ou saldo do Valor Nominal Unitário após incorporação dos Juros Remuneratórios, atualização ou amortização, o que ocorrer por último, expresso em reais, calculado/informado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

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

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

Onde:

NI<sub>n</sub> = Número Índice do IGPM referente a 2 meses anteriores à Data de Atualização, abaixo definida. Assim sendo, por exemplo, para efeito de cálculo, na Data de Atualização em 15 de junho de 2019, o NI<sub>n</sub> será o número índice referente ao mês de abril de 2019, divulgado em abril de 2019.

NI<sub>0</sub> = Número Índice do IGPM referente a 3 meses anteriores à Data de Atualização, abaixo definida. Assim sendo, por exemplo, para efeito de cálculo, na Data de Atualização em 15 de junho de 2019, o NI<sub>0</sub> será o número índice referente ao mês de março de 2019, divulgado em março de 2019, sendo que caso C seja inferior a 1 (um), será considerado 1 (um);

Observações:

(i) A Atualização Monetária se dará em bases mensais de acordo com a variação acumulada do IGPM, sendo a primeira Data de Atualização em 15/06/2019 (“Data de Atualização”).

(ii) O termo “número-índice” refere-se ao número-índice do IGPM, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas com todas as casas decimais.

5.1.1. Na hipótese de o IGPM do mês aplicável não ter sido divulgado até a data da respectiva atualização, deverá ser utilizado a última variação disponível do IGPM.

5.1.2. Na hipótese de extinção ou não aplicabilidade imediata, por qualquer outro motivo, do índice acima previsto, este será substituído por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período.

5.2. Cálculo da Remuneração: A remuneração dos CRI Sênior e Subordinado (“Remuneração”) compreenderá juros remuneratórios incidentes sobre seu Valor Nominal Unitário atualizado a partir da Data de Emissão e pagos ao final de cada Período de Capitalização, calculados com base na seguinte fórmula (“Juros Remuneratórios”):

$$J = VNa \times (Fj - 1)$$

Onde:

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

VNa = Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente conforme definido na Cláusula 5.1;

FJ = fator de juros calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento;

$$Fj = \left\{ \left[ \left( \frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{n^{\circ} \text{ meses} \times 30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}} \right\}, \text{ onde:}$$

i = 9,0000 para os CRI Sênior e 9,0000 para os CRI Subordinados;

nº meses = Número de meses inteiro entre a Data de Emissão ou a Data do Pagamento da Remuneração ou incorporação da Remuneração imediatamente anterior e a próxima Data de Pagamento da Remuneração ou incorporação da Remuneração;

dcp = Número de dias corridos entre a Data de Emissão, a última data de incorporação ou última Data de Pagamento da Remuneração e a data de cálculo;

dct = Número de dias corridos existente entre a Data de Emissão, a última data de incorporação ou última data de pagamento da Remuneração e a próxima data de pagamento da Remuneração.

Considera-se como data de pagamento as datas conforme Anexo I deste Termo.

5.3. Amortização: O Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI será amortizado em 91 (noventa e uma) parcelas mensais a partir de 15 de Junho de 2019 (inclusive), sendo a amortização paga conforme o Anexo I ao presente Termo.

5.3.1. O cálculo da parcela de amortização mensal do Valor Nominal Unitário atualizado será realizado de acordo com a seguinte fórmula:

$$AM_i = VNa \times \frac{TA_i}{100}$$

Onde:

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

$VNa$  = conforme definido acima;

$TA_i$  = i-ésima taxa de amortização, incidente sobre o saldo do Valor Nominal Unitário antes da amortização a que se refere, atualizado, informada com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento, conforme constante na tabela do Anexo II ao presente Termo.

O Valor Nominal Remanescente após cada amortização será dada pela seguinte fórmula:

$$VNr = VNa - AM_i$$

Onde:

$VNr$ : = valor remanescente após a i-ésima amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

Os percentuais e datas de pagamento mensal de juros e da amortização para os CRI Sênior e para os CRI Subordinados encontram-se descritos no Anexo I deste Termo.

*Observação:*

*Após o pagamento da i-ésima parcela de amortização o  $VNr$  assume o lugar do  $VNb$  para efeitos de atualização.*

5.4. 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.

5.4.1. 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.

5.5. Extinção do Índice de Atualização Monetária: Se o IGP-M for extinto ou considerado inaplicável aos Créditos Imobiliários, o mesmo deverá ser substituído por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período.

## **CLÁUSULA SEXTA – AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI**

6.1. A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial ou o resgate dos CRI, conforme o caso, sempre que houver a Recompra Compulsória ou a Recompra Facultativa dos Créditos Imobiliários, nos termos do Contrato de Cessão.

6.1.1. Nos termos da Cláusula 3.2. do Contrato de Cessão, restou facultado à Cedente a realização da recompra integral ou parcial dos Créditos Imobiliários, mediante o pagamento de um prêmio de 2% (dois por cento) sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, devendo o montante destinado a tal fim ser aplicado na amortização parcial ou resgate dos CRI (“Amortização Antecipada”).

6.1.2. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, na hipótese de ocorrência da Recompra Compulsória ou da Recompra Facultativa, para promover o resgate ou a amortização extraordinária parcial dos CRI vinculados ao presente Termo, respectivamente. Neste caso, a Emissora deverá informar o Agente Fiduciário e a B3, o evento que ensejará a amortização extraordinária ou o resgate, conforme o caso, no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis.

6.1.3. A amortização extraordinária dos CRI será realizada sob a supervisão do Agente Fiduciário e deverá ser efetuada, sempre, proporcionalmente ao Valor Nominal Unitário na data do evento, considerando as condições de remuneração previstas neste Termo de Securitização, sempre limitado a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário atualizado. Toda amortização extraordinária deverá ocorrer na próxima data de pagamento conforme o Cronograma de Pagamentos dos CRI, Anexo II a este Termo de Securitização.

6.1.4. A Emissora comunicará a B3 com até 03 (três) Dias Úteis de antecedência acerca do evento de amortização extraordinária.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA**

7.1. A Emissora neste ato declara que:

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

(b) 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;

- (c) 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;
- (d) é legítima e única titular dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representam;
- (e) não é de seu conhecimento a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar este Termo de Securitização;
- (f) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais, reais, ou arbitrais de qualquer natureza, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo de Securitização;
- (g) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções;
- (h) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições; e
- (i) os Créditos Imobiliários e, por conseguinte, as CCI não serão em qualquer hipótese objeto de negociação ou transferência.

7.2. A Emissora se obriga a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, observados os normativos da CVM.

7.3. A Emissora declara, quanto aos Créditos Imobiliários, sob as penas da lei, que:

- (a) verificou a existência, exigibilidade, certeza, conteúdo, exatidão, veracidade, legalidade, legitimidade, validade, ausência de vícios e correta formalização dos Créditos Imobiliários e emissão das CCI, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo de Securitização;
- (b) não tem conhecimento da existência de débitos, processos administrativos ou judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer tribunal, que não estejam parcelados ou sejam objeto de pedido de parcelamento, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, esta Emissão;
- (c) os Documentos da Operação representam relações contratuais regularmente constituídas, válidas e eficazes, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados no presente Termo de Securitização e seus anexos;

(d) a Emissora não oferece direito de regresso contra seu patrimônio comum, bem como não há qualquer tipo de coobrigação por parte da Emissora quanto às obrigações da Cedente e do Patrimônio Separado; e

(e) com base no parecer legal elaborado pelo assessor legal, verificou e atestou 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.

7.4. A Emissora se obriga, ainda, a elaborar um relatório mensal, tendo como data base o último dia útil de cada mês, colocá-lo à disposição dos titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) Dia Útil do mês subsequente, a partir da Data de Emissão, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários (e, por conseguinte, das CCI) aos CRI.

7.4.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (i) Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior e Subordinado na Data de Emissão;
- (ii) Saldo devedor dos CRI Senior e Subordinado;
- (iii) Critério de reajuste dos CRI Sênior e Subordinado;
- (iv) Valor pago aos titulares dos CRI Sênior e Subordinado no mês;
- (v) Data de vencimento final dos CRI Sênior e Subordinado;
- (vi) Valor recebido dos Lojistas;
- (vii) Saldo devedor dos Créditos Imobiliários e dos Recebíveis;
- (viii) Saldo do Fundo de Reserva;
- (ix) Eventual ocorrência de eventos que diminuam, reduzam, comprometam restrinjam, onerem e/ou de qualquer forma afetem negativamente as garantias e/ou dificultem a sua excussão; e
- (x) Eventual ocorrência de eventos que ensejam o Vencimento Antecipado.

7.5. A Emissora se obriga a fornecer aos titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento do pedido respectivo, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários que venham a ser solicitadas.

7.6. A destituição ou renúncia da Emissora, do Agente Fiduciário e de terceiros contratados com o fim específico e único de resguardar os interesses dos titulares dos CRI e zelar pela arrecadação dos Créditos Imobiliários será realizada nos termos (i) do presente Termo de Securitização ou da regulamentação vigente, em relação à Emissora ou a contratação do Agente Fiduciário, e (ii) dos respectivos contratos de prestação de serviços, quanto aos demais prestadores de serviços. A nomeação do novo prestador ficará condicionada à aprovação prévia dos titulares dos CRI, observados os quóruns previstos na Cláusula Quatorze desse Termo de Securitização, exceto na hipótese de destituição ou renúncia de prestadores de serviços contratados pela Emissora para a realização de serviços internos, cotidianos e inerentes às atividades da Emissora, desde que tais substituições não impliquem em alteração ou majoração dos custos vinculados à Operação.

7.7. A Emissora se obriga desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM nº 583/16, 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.

7.8. A Emissora se compromete a notificar imediatamente o Agente Fiduciário caso tenha conhecimento de que quaisquer das declarações prestadas no presente Termo de Securitização tenham se tornado total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.9. A Emissora será responsável pela guarda de uma via original do Contrato de Cessão, do Contrato de Distribuição, do presente Termo de Securitização e da Escritura de Emissão de CCI.

7.10. A ocorrência de quaisquer Eventos de Recompra Compulsória previstos no Contrato de Cessão deverá ser comunicada pela Emissora ao Agente Fiduciário, em até 02 (dois) Dias Úteis da data de seu conhecimento. Caso o Agente Fiduciário tome conhecimento da ocorrência de quaisquer Eventos de Recompra Compulsória, deverá esta comunicar a Emissora no mesmo prazo acima mencionado.

## CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS

8.1. Garantias: A Operação conta com as seguintes garantias descritas nessa Cláusula Oitava, nos termos previstos nos respectivos Documentos da Operação, inclusive neste Termo de Securitização.

a) Coobrigação da Cedente: Nos termos do artigo 296 do Código Civil, a Cedente responderá pela solvência dos Lojistas e da Locatária Complementar em relação aos Créditos Imobiliários, assumindo a qualidade de coobrigada e responsabilizando-se pelo pagamento tempestivo e integral dos Créditos Imobiliários;

b) Fiança: Observado o disposto no Contrato de Cessão, os Fiadores se comprometeram, juntamente com a Cedente, em caráter irrevogável e irretratável, pelo pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como pelo cumprimento de todas as demais Obrigações Garantidas;

c) Cessão Fiduciária de Recebíveis: Nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis, (i) a Cedente cedeu fiduciariamente, em favor da Securitizadora, o Contrato Lojista Cedido Fiduciariamente, bem como a totalidade dos recebíveis decorrentes dos Contratos de Locação que vierem a ser celebrados em razão da locação das unidades listadas no Anexo III do Contrato de Cessão (“Unidades Vagas”) e (ii) a Socicam Terminais, a totalidade dos recebíveis decorrentes das novas locações que venham a ser realizadas sobre unidades que se tornem vagas em razão da rescisão de um ou mais Contratos de Locação Lojistas; e

d) Fundo de Reserva: Conforme pactuado no Contrato de Cessão, será constituído um Fundo de Reserva em garantia do pagamento das Obrigações Garantidas, no valor de R\$ 2.064.369,02 (dois milhões sessenta e quatro mil trezentos e sessenta e nove reais e dois centavos), a ser atualizado mensalmente pela variação positiva do IGP-M, o qual poderá ser utilizado pela Emissora, a qualquer momento, para o pagamento dos CRI e de qualquer despesa da Operação. O Fundo de Reserva deverá ser recomposto pela Cedente, no prazo de 15 (quinze) 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 02 (duas) vezes o PMT relativo ao mês subsequente; e (ii) em razão de utilização dos valores mantidos no Fundo de Reserva, podendo a Emissora utilizar os recursos decorrentes da arrecadação dos Créditos Imobiliários e/ou dos Recebíveis, caso disponíveis, para a referida recomposição.

8.1.1. As Garantias garantirão o pagamento integral e tempestivo (i) de todas as obrigações principais e acessórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas, penalidades e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, (ii) de todas as demais obrigações, pecuniárias ou não, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Cedente nos Documentos da Operação, incluindo a remuneração da Securitizadora e dos demais prestadores de serviços contratados, e ainda (iii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à Operação, aos Créditos Imobiliários, às CCI e aos CRI, inclusive, mas, não exclusivamente, para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e excussão das Garantias (conforme abaixo definido), incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos.

8.2. No caso de inadimplência da Cedente e/ou dos Fiadores, 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.

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

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

9.2. Conta do Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias e os recursos mantidos na Conta do Patrimônio Separado, permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Isenção de Ação ou Execução: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, a CCI e as Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da 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.

9.4. 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.

9.4.1. Os CRI Seniores e os CRI Subordinados deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, após o cumprimento do item anterior (“Cascata de Pagamentos”):

- a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;
- b) Juros Remuneratórios dos CRI Seniores;
- c) Amortização dos CRI Seniores, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos;
- d) Recomposição do Fundo de Reserva;
- e) Juros Remuneratórios dos CRI Subordinados; e
- f) Amortização dos CRI Subordinados, conforme tabela vigente, e encargos moratórios eventualmente incorridos.

9.5. Caso a Emissora verifique no dia 30 do mês anterior a cada data de pagamento dos CRI a inexistência de recursos suficientes para o pagamento da obrigação, a Emissora deverá comunicar a Cedente e/ou os Fiadores da verificação de tal evento de insuficiência de recursos, por qualquer meio escrito e com aviso de recebimento, incluindo carta ou e-mail, para que a Cedente e/ou os Fiadores disponibilizem os recursos faltantes na Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, contados a partir do recebimento da referida notificação.

9.6. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

9.7. A Emissora fará jus a recebimento de remuneração mensal no valor de R\$ 12.970,00 (doze mil novecentos e setenta reais) pelos serviços de administração do patrimônio separado (“Taxa de Administração”), valor esse a ser atualizado anualmente pelo IGP-M desde a Data de Emissão. As parcelas serão acrescidas do ISS, CSLL, PIS, COFINS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A Taxa de Administração será custeada pelos recursos do Patrimônio Separado, e paga mensalmente, sempre nas datas de aniversário da Data de Emissão. Na hipótese de insuficiência de recursos do Patrimônio Separado, tais despesas serão custeadas pelos Titulares de CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

9.7.1. A Emissora fará ainda jus ao recebimento de remuneração extraordinária no valor de R\$ 7.500,00 (sete mil e quinhentos reais) a título de taxa de gestão financeira, valor esse a ser atualizado anualmente pelo IGP-M desde a Data de Emissão, que será devida à Emissora em cada mês em que houver Amortização Extraordinária dos CRI. Referido valor será acrescido do ISS, CSLL, PIS, COFINS e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Emissora, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento. A Taxa de Administração e a taxa de gestão financeira serão custeadas pelos recursos do Patrimônio Separado.

9.8. Em caso de reestruturação das características dos CRI, após a Data de Emissão, resultante ou não de inadimplemento, será devido, pelo Patrimônio Separado, ou pela Cedente 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 IGP-M, 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.

9.9. Entende-se por reestruturação a alteração das condições relacionadas (i) às 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.

9.10. O pagamento das remunerações previstas nos itens acima 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 Emissão, e serão acrescidos dos valores dos tributos que incidem sobre a prestação desses serviços (*gross up*).

## **CLÁUSULA DEZ - AGENTE FIDUCIÁRIO**

10.1. Agente Fiduciário: A Securitizadora nomeia e constitui o Agente Fiduciário, para desempenhar esta função na Emissão. O Agente Fiduciário neste ato, aceita a nomeação para, nos termos da lei e do presente Termo de Securitização, representar perante a Securitizadora, os interesses da comunhão dos Titulares de CRI.

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

- a) aceita a função para a qual foi nomeado, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstas na legislação específica e neste Termo de Securitização;
- b) aceita integralmente este Termo de Securitização, todas suas cláusulas e condições e demais Documentos da Operação;
- c) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;
- d) a celebração deste Termo de Securitização e o cumprimento de suas obrigações aqui previstas não infringem qualquer obrigação anteriormente assumida pelo Agente Fiduciário;

- e) não tem qualquer impedimento legal, conforme parágrafo terceiro do artigo 66, da Lei das Sociedades por Ações, para exercer a função que lhe é conferida;
- f) não se encontra em nenhuma situação de conflito de interesses;
- g) não tem qualquer ligação com a Securitizadora que o impeça de exercer suas funções;
- h) analisou, diligentemente, os documentos relacionados à Emissora, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no presente Termo de Securitização; e
- i) na presente data atua como Agente Fiduciário nas seguintes emissões de títulos ou valores mobiliários da Emissora:

EMISSÃO	SÉRIES	Valor da Emissão	Valores Mobiliários Emitidos	Espécie e Garantias	Prazo de Vencimento	Taxa de Juros	STATUS
2ª	8ª 9ª	R\$ 64.604.665,20	CRI	N/A	15/05/2024	IGPM + 11% a.a. / IGPM + 11% a.a.	ADIMPLENTE

10.3. O Agente Fiduciário exercerá suas funções a partir da data de assinatura deste Termo de Securitização, devendo permanecer no exercício de suas funções até a data de vencimento dos CRI ou até sua efetiva substituição, ou ainda, enquanto estiver atuando na cobrança de inadimplências não sanadas, remuneração esta que será calculada e devida proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

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

- a) exercer suas atividades com boa fé, transparência e lealdade para com os Titulares dos CRI;
- b) proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que toda pessoa ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios bens;
- c) renunciar à função, na hipótese da superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão e realizar a imediata convocação da assembleia para deliberar sobre sua substituição;
- d) conservar em boa guarda toda a documentação relativa ao exercício de suas funções;
- e) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações relativas às garantias e a consistência das demais informações contidas neste Termo de Securitização e demais Documentos da Operação, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

- f) diligenciar junto à Securitizadora para que este Termo de Securitização, e seus aditamentos, sejam registrados nos órgãos competentes, adotando, no caso da omissão da Securitizadora, as medidas eventualmente previstas em lei;
- g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Securitizadora e alertar os Titulares dos CRI, em seu relatório anual, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- h) acompanhar a atuação da Securitizadora na administração do patrimônio separado por meio das informações divulgadas pela companhia sobre o assunto;
- i) opinar sobre a suficiência das informações prestadas nas propostas de modificação das condições dos CRI;
- j) verificar a regularidade da constituição das Garantias, bem como o valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade nos termos das disposições estabelecidas neste Termo de Securitização;
- k) examinar proposta de substituição e/ou liberação de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;
- l) intimar, a Securitizadora, a Cedente e os Fiadores para solicitar ou reforçar a garantia dada, conforme o caso, na hipótese de sua deterioração ou depreciação;
- m) solicitar, quando julgar necessário para o fiel desempenho de suas funções, certidões atualizadas dos distribuidores cíveis, das Varas de Fazenda Pública, cartórios de protesto, das Varas do Trabalho, Procuradoria da Fazenda Pública, da localidade onde se situem os bens dados em garantia ou o domicílio ou a sede da Cedente e dos Fiadores;
- n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Securitizadora ou do Patrimônio Separado;
- o) convocar, quando necessário, a Assembleia dos Titulares dos CRI, na forma prevista neste Termo de Securitização;
- p) comparecer à Assembleia dos Titulares dos CRI a fim de prestar as informações que lhe forem solicitadas;
- q) manter atualizada a relação dos Titulares dos CRI e de seus endereços, inclusive, mediante gestão junto à Emissora;
- r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente aquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e



s) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Securitizadora de obrigações financeiras assumidas no Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas a garantias e a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Securitizadora, Cedente ou Fiadores, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo de 07 (sete) Dias Úteis após a sua ciência a respeito do inadimplemento.

10.4.1. Anualmente, em até 04 (quatro) meses após o fim do exercício social, o Agente Fiduciário deve divulgar em sua página na rede mundial de computadores, relatório anual descrevendo, os fatos relevantes ocorridos durante o exercício relativos aos CRI, contendo informações sobre:

- a) cumprimento pela Securitizadora das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;
- b) alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os Titulares dos CRI;
- c) comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura da emissão relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora;
- d) quantidade de CRI emitidos, quantidade de CRI em circulação e saldo resgatado/amortizado no período;
- e) resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos CRI realizados no período;
- f) constituição, saldo e aplicações do Fundo de Reserva;
- g) destinação dos recursos captados por meio da Emissão, conforme informações prestadas pela Securitizadora;
- h) relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver;
- i) cumprimento de outras obrigações assumidas pela Securitizadora, Cedente ou Fiadores nos Documentos da Operação e neste Termo de Securitização;
- j) manutenção da suficiência e exequibilidade das Garantias; e
- k) existência de outras emissões de valores mobiliários feitas pela Securitizadora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrantes do mesmo grupo da Emissora em que tenha atuado no mesmo exercício como Agente Fiduciário, indicando a companhia ofertante, o valor da emissão e quantidade de valores mobiliários emitidos, espécie e garantias envolvidas, prazo de vencimento e taxa de juros, inadimplemento no período e sua declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de continuar a exercer a função de Agente Fiduciário.

10.5. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá da Emissora, a título de remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, parcelas anuais de R\$ 21.000,00 (vinte e um mil reais), sendo a primeira devida em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar da integralização dos CRI e as demais nas mesmas datas dos anos subsequentes até a data de vencimento dos CRI ou enquanto o Agente Fiduciário estiver exercendo atividades inerentes a sua função em relação à Emissão.

10.5.1. 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, 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, desde de que, sempre que possível, aprovadas previamente pela Emissora.

10.5.1.1. O Agente Fiduciário deverá comunicar previamente qualquer custo e despesa a ser efetuada nos termos da cláusula 10.4.1 acima, exceto para os casos (i) que por proteção ao investidor tenha caráter sigiloso e/ou estratégico; e (ii) que tenham caráter de urgência.

10.5.2. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas na cláusula 10.5, 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 IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.5.3. As parcelas de remuneração serão atualizadas pela variação positiva acumulada do IPCA ou na sua falta, pelo mesmo índice que vier a substituí-lo, a partir da data base do primeiro pagamento até as datas de pagamento de cada parcela, calculadas *pro rata die*, se necessário.

10.5.4. A remuneração definida na cláusula 10.5 será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja exercendo atividades inerentes ao agente fiduciário em relação à Emissão.

10.5.5. 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, inclusive o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes nas datas de cada pagamento.

10.5.6. No caso de inadimplemento da Emissora das obrigações por ela assumidas no presente Termo de Securitização, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos e posteriormente ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares de CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis pelo Agente Fiduciário, na hipótese de atraso no pagamento dos CRI por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos Titulares de CRI para cobertura do risco da sucumbência. Serão devidos também, em caso de inadimplemento da Emissora, o valor correspondente a R\$ 800,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado às atividades relacionadas à Emissão a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, e aprovação pela Emissora, do relatório de horas referente às atividades (i) assessoria aos Titulares de CRI em processo de renegociação requerido pela Companhia; (ii) comparecimento em reuniões formais com a Companhia e/ou Titulares de CRI e/ou assembleias gerais de Titulares de CRI; e (iii) implementação das decisões tomadas pelos Titulares de CRI.

10.6. Substituição do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência, ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias contados da ocorrência de qualquer desses eventos, Assembleia Geral dos Titulares de CRI, para que seja eleito o novo Agente Fiduciário.

10.6.1. O Agente Fiduciário poderá, ainda, ser destituído:

- a) pelo voto da maioria dos Titulares de CRI; ou
- b) por deliberação em Assembleia Geral dos Titulares de CRI, na hipótese de descumprimento de quaisquer de seus deveres previstos neste Termo de Securitização.

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

10.6.3. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deve ser objeto de aditamento ao presente Termo de Securitização.

## **CLÁUSULA ONZE - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO**

11.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário assumirá imediata e transitoriamente a administração do Patrimônio Separado.

11.1.1. Em até 30 (trinta) dias a contar do início da administração pelo Agente Fiduciário do Patrimônio Separado, o Agente Fiduciário deverá convocar uma Assembleia dos Titulares dos CRI.

11.2. A Assembleia dos Titulares dos CRI referida na Cláusula anterior deverá avaliar a viabilidade econômico-financeira do Patrimônio Separado e deliberar sobre uma das seguintes opções referentes ao Patrimônio Separado:

- (a) liquidação do Patrimônio Separado; ou
- (b) transferência do Patrimônio Separado para uma outra companhia securitizadora de créditos imobiliários.

11.3. A deliberação pela declaração da liquidação do Patrimônio Separado deverá ser tomada pelos Titulares de CRI que representem, no mínimo, 2/3 (dois terços) dos presentes em Assembleia dos Titulares dos CRI convocada para tal fim.

11.4. Aprovada a liquidação do Patrimônio Separado, a mesma será realizada mediante transferência dos Créditos Imobiliários integrantes do Patrimônio Separado e todos os demais bens e direitos que compõem ao Agente Fiduciário (ou à instituição administradora que vier a ser aprovada pelos titulares dos CRI), na qualidade de representante dos titulares dos CRI, para fins de extinção de toda e qualquer obrigação da Emissora decorrente dos CRI.

## **CLÁUSULA DOZE - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES**


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

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

12.2. Aplicação Subsidiária da Lei nº 6.404/76: Aplicar-se-á subsidiariamente à assembleia geral, no que couber, o disposto na Lei nº 6.404/76 a respeito das assembleias gerais de acionistas.

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

12.4. 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.



12.5. 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 e os de titularidade de sociedades por ela controladas. Para efeitos de *quórum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

12.6. Representantes Legais da Emissora: Os representantes legais da Emissora estarão presentes nas assembleias gerais.

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

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

12.9. Quórum de Deliberação em Geral: Exceto conforme estabelecido neste Termo de Securitização, as deliberações serão tomadas por maioria simples dos CRI em circulação.

12.9.1. São exemplos de matérias de interesse comum dos titulares dos CRI, ou que afetam, direta ou indiretamente, os direitos dos titulares dos CRI Seniores: (i) remuneração e amortização dos CRI Seniores e dos CRI Subordinados; (ii) despesas da Emissora, não previstas neste Termo; (iii) direito de voto dos titulares dos CRI e alterações de quóruns da assembleia geral dos titulares dos CRI; (iv) novas normas de administração do Patrimônio Separado ou opção pela liquidação deste; (v) substituição do Agente Fiduciário, salvo nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vi) escolha da entidade que substituirá a Emissora, nas hipóteses expressamente previstas no presente instrumento; (vii) diminuição da Subordinação prevista neste Termo, em prejuízo dos titulares dos CRI Seniores; (viii) demais obrigações e deveres dos titulares dos CRI Subordinados, entre outros.

12.9.2. É vedado às assembleias gerais referidas no item 12.9.1, acima, no entanto, deliberar pelo aumento da Subordinação prevista neste Termo de Securitização, em prejuízo dos titulares dos CRI Subordinados. Nesta hipótese, as assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre tal matéria somente serão convocadas e essa matéria somente será deliberada pelos titulares dos CRI Subordinados, conforme os quóruns e demais disposições previstos nesta cláusula décima segunda.

12.9.3. Resgatados todos os CRI Seniores, as assembleias gerais dos titulares dos CRI passarão a ser convocadas e as matérias nelas discutidas passarão a ser deliberadas somente pelos titulares dos CRI Subordinados, de acordo com os mesmos quóruns e demais disposições previstos neste Termo.

12.9.4. As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse exclusivo de cada série, assim entendidas aquelas que não afetam ou prejudicam os direitos da outra série, somente serão convocadas e tais matérias somente serão deliberadas pelos titulares dos CRI da respectiva série, conforme os quóruns e demais disposições desta cláusula décima segunda. Em caso de dúvida sobre a competência exclusiva da assembleia geral dos titulares de CRI de cada série, prevalece o disposto no item 12.9.1, acima.

12.10. 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.

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

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

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

(a) as despesas recorrentes com a gestão e administração dos CRI, cobrança, realização, administração, custódia, e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive aquelas referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários;

(b) as despesas recorrentes com a Emissora (ou outra companhia securitizadora que venha a substituí-la), instituição custodiante das CCI, Agente Fiduciário, Coordenador Líder, instituição financeira responsável pela escrituração dos CRI, bem como as despesas com procedimentos legais (incluindo sucumbência) e registros perante os órgãos de registros competentes, incorridas para resguardar os interesses dos titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser previamente aprovadas pelos titulares dos CRI;

(c) os custos e despesas relativas à execução das garantias dos Créditos Imobiliários incluindo, mas não se limitando aos honorários advocatícios, às comissões de leiloeiros, Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis;

(d) 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;

(e) 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;

(f) retificação do registro das CCI e dos CRI na B3 e custos inerentes ao registro dos Créditos Imobiliários e/ou das Garantias perante os cartórios competentes;

(g) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, despesas com contatos telefônicos e *conference calls*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, desde que em razão dessa prestação de serviços;

(i) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão, venham a ser criados e/ou majorados ou

que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, questionada ou reconhecida, de maneira a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;

j) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou comprovada culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade da Cedente ou que puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade;

k) os custos da contratação de eventual prestador de serviço a ser exigido por órgãos reguladores do mercado de valores mobiliários, conforme eventuais alterações normativas.

l) os custos inerentes à liquidação dos CRI Seniores; e

m) a remuneração da agência classificadora de risco, caso venha a ser contratada, incluindo sua eventual revisão trimestral obrigatória;

13.2. Despesas Suportadas pelos Investidores: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.3. Responsabilidade dos Investidores: Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2, acima, são de responsabilidade dos Investidores:

a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição da cláusula 13.1, 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 14.1, abaixo.

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

No caso de inadimplemento da Emissora das obrigações por ela assumidas no presente Termo de Securitização, todas as despesas com procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares de CRI deverão ser

previamente aprovadas e adiantadas pelos mesmos e posteriormente ressarcidas pelo Patrimônio Separado. Tais despesas a serem adiantadas pelos Titulares de CRI incluem também os gastos com honorários advocatícios, depósitos, custas e taxas judiciárias nas ações propostas pelo Agente Fiduciário ou decorrente de ações contra ele intentadas no exercício de sua função, ou ainda que lhe causem prejuízos ou riscos financeiros, enquanto representante da comunhão dos Titulares de CRI.

#### **CLÁUSULA QUATORZE – TRATAMENTO TRIBUTÁRIO**

14.1. 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 sobre a Renda Retido na Fonte – IRRF*

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa. A partir de 01 de janeiro de 2005, nos termos do artigo 1º da Lei nº 11.033/04, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas regressivas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% (vinte e dois e meio por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 (cento e oitenta) dias; (ii) 20% (vinte por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias; (iii) 17,5% (dezessete e meio por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e (iv) 15% (quinze por cento) quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 (setecentos e vinte e um) dias. Estes prazos de aplicação são contados da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033/04 e artigo 65 da Lei nº 8.981/95).

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 01 de janeiro de 2005, fica isenta do imposto sobre a renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do 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 profissionais 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 9.532/97, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

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

A partir de 01 de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

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

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o País, de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional, Resolução CMN nº 4373. Nesta hipótese, os rendimentos e ganhos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15% (quinze por cento). Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20% (vinte por cento), ou ainda que oponha sigilo relativo à composição societária de pessoas jurídicas ou à sua titularidade, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

*(ii) IOF:*

As liquidações de operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro, para ingresso e retorno de recursos no e do País destinados à aplicação em certificados de recebíveis imobiliários, estão sujeitas ao IOF/Câmbio à alíquota zero. No entanto, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser alterada a qualquer momento pela Presidência da República, até o máximo de 25% (vinte e cinco por cento).

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos, com alíquota máxima de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento), cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários. Regra geral, para as operações cujo resgate, cessão ou repactuação ocorra após o período de 30 (trinta) dias contados da data de sua aquisição, haverá isenção do IOF/Títulos. Entretanto, em caso de resgate,

cessão ou repactuação de certificados de recebíveis imobiliários em prazo inferior a 30 (trinta) dias, o IOF/Títulos incide à alíquota de 1% (um inteiro por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação, limitado ao rendimento da operação, em função do prazo, consoante tabela prevista em regulamentação. A alíquota do IOF/Títulos pode ser aumentada para até 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, por meio de decreto presidencial.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na B3, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada através do próprio sistema.

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

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

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

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor total das receitas auferidas no mês 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 10.637/02, desde 01 de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65% (um inteiro e sessenta e cinco centésimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS, pois de acordo com a Medida Provisória nº 135, convertida na Lei nº 10.833/03, desde 01 de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6% (sete inteiros e seis décimos por cento); e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto nº 5.442/05, até 30 de junho de 2015. A partir de 1º de julho de 2015, entra em vigor o Decreto 8.426 de 1º de abril de 2015, que revogou o Decreto nº 5.442/05, ficando restabelecidas para 0,65%, em relação ao PIS e 4%, para a COFINS as alíquotas incidentes sobre as receitas financeiras auferidas pelas Pessoas Jurídicas sujeitas ou parcialmente sujeitas ao regime de apuração não-cumulativa, de tais contribuições.

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

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

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

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

Sem prejuízo do disposto acima, caso os CRI atendam ao disposto na Lei nº 12.431/11, ficará reduzida a zero a alíquota:

(a) do imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos definidos nos termos da alínea "a" do parágrafo 2º do artigo 81 da Lei nº 8.981/95, produzidos pelos certificados de recebíveis imobiliários, quando pagos, creditados, entregues ou remetidos a beneficiário residente ou domiciliado no exterior, exceto em país que não tribute a renda ou que a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), e

(b) do IOF/Câmbio.

## **CLÁUSULA QUINZE - PUBLICIDADE**

15.1. Publicidade: Todas as publicações no âmbito da Emissão serão realizadas nos jornais de publicação dos atos da Emissora.

## **CLÁUSULA DEZESSEIS – REGISTRO DO TERMO**

16.1. Registro: O presente Termo será entregue para registro à Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

## **CLÁUSULA DEZESSETE - NOTIFICAÇÕES**

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

Para a Emissora:

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

Avenida Rio Branco, nº 181, sala 710, Centro

Rio de Janeiro, RJ, CEP 20040-007

At.: Haroldo Monteiro

Telefone: (21) 2460-0200

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

Para o Agente Fiduciário:

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 717, 10º andar

São Paulo, SP, CEP 04530-001

At.: Sr. Andre Yugo Higashino

Telefone: (11) 3048-9784

Correio eletrônico: fiduciario@slw.com.br

17.2. 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, ou por e-mail, as quais serão consideradas recebidas na data de seu envio, desde que seu recebimento seja confirmado através de indicativo (recibo emitido pela máquina utilizada pelo remetente). A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte por aquela que tiver seu endereço alterado, sob pena de se considerar realizada a intimação não realizada por mudança de endereço que não tenha sido comunicada.

## **CLÁUSULA DEZOITO - DISPOSIÇÕES GERAIS**

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

18.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo 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.

18.3. 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.

18.4. Alterações: Todas as alterações do presente Termo de Securitização somente serão válidas se realizadas por escrito e aprovadas pelos Titulares de CRI, observados os quoruns previstos neste Termo de Securitização.

18.4.1. As Partes concordam que o presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares do CRI, sempre que e somente (i) quando tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais, regulamentares ou exigências da CVM, Anbima, Bovespa ou da B3; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação, aritmético, etc; ou ainda (iii) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que não haja qualquer custo ou despesa adicional para os Titulares do CRI.

18.5. Renúncia: Não se presume a renúncia a qualquer dos direitos decorrentes do presente Termo de Securitização. Dessa forma, nenhum atraso, omissão ou liberalidade no exercício de qualquer direito, faculdade ou remédio que caiba ao Agente Fiduciário e/ou Titulares 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.

18.6. Sucessão: O presente Termo de Securitização é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si e seus sucessores.

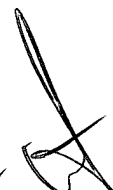
18.7. Operação Estruturada: As Partes, desde já, reconhecem que este Termo de Securitização é parte de uma operação estruturada, não devendo ser, em hipótese alguma, analisado ou interpretado individualmente.

18.8. Substituição de Entendimentos Anteriores. Fica desde logo estipulado que o presente Termo de Securitização revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data sobre o mesmo objeto.

## **CLÁUSULA DEZENOVE – RISCOS**

29.1. 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 fluante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do pagamento pelas Lojistas e pela Locatária Complementar (“Locatárias”), em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Locatárias poderá 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 pelas Locatárias nos termos dos Contratos de Locação, 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 Compulsória pela Cedente dos Créditos Imobiliários cedidos, nos termos previstos no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, acarretará o Resgate Antecipado Total 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 de pré-pagamento poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

c.1) Os Créditos Imobiliários poderão ser objeto de Amortização Extraordinária: Na ocorrência das hipóteses de amortização extraordinária previstas no presente Termo de Securitização, o Titular de CRI receberá antecipadamente, total ou parcialmente, a amortização de seu investimento podendo ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, o Titular de CRI deixa de receber a rentabilidade que estes CRI hipoteticamente poderiam lhe proporcionar, caso não tivessem sido pré-pagos. Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Titular de CRI 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) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Emissora obteve seu registro de companhia aberta em 2007. 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

i) Risco de crédito da Cedente: O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado nos Locatárias e na Cedente, na qualidade de coobrigada. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está vinculada à capacidade da Cedente de cumprir com suas obrigações previstas no Contrato de Cessão. O descumprimento, pela Cedente, da obrigação de pagar os Valores de Recompra Compulsória poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência das Garantias outorgadas e vinculadas aos CRI;

j) 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;

k) Mudança das Instalações do Aeroporto: Conforme preve o Contrato de Concessão, o prazo do referido contrato poderá ser suspenso, na hipóteses de, por fato do poder concedente, houver a necessidade de remanejamento da área ocupada, voltando a fluir a partir da ocupação de novo local, devendo a mudança das instalações ser feita às expensas da Cedente. A hipóteses acima poderá impactar diretamente o fluxo dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente dos CRI;

l) Procedimentos relacionados aos Créditos Imobiliários: O contato com os Lojistas, inclusive para o endereçamento de questões administrativas e esclarecimentos de dúvidas, bem como o envio de boletos para o pagamento dos Créditos Imobiliários Lojistas e dos direitos creditórios vinculados à Cessão Fiduciária de Recebíveis, poderá ser mantido pela Cedente. Caso esses procedimentos não sejam executados de acordo com o previsto nos Documentos da Operação, ou caso a Cedente deixe de prestá-los por qualquer razão, os Créditos Imobiliários poderão ter a sua liquidação comprometida e afetar o pagamentos dos CRI;

m) Obrigações da Cedente decorrentes do Contrato de Concessão: Constituem motivos para rescisão do Contrato de Concessão o não cumprimento ou o cumprimento irregular pela Cedente de suas obrigações contraídas no referido contrato. Conforme declaração prestada pela Cedentes, a mesma se encontra adimplente com todas as obrigações por ela assumidas no âmbito da concessão. Entretanto referida informação não foi objeto de qualquer auditoria ou outra forma de verificação;

n) Ausência de Notificação à Infraero: A cessão pela Cedente à Securitizadora dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos Lojistas, que servem de lastro para a presente Emissão, não foi objeto de notificação à Infraero. Desta forma, a realização de eventual interpretação contrária pela Infraero da Cláusula 24.6 do Contrato de Concessão, poderia comprometer a presente Emissão.

o) Riscos das Limitações da Auditoria Jurídica:

Os Contratos de Locação Lojistas não foram objeto de auditoria e, nem tampouco, foram validadas as declarações prestadas pela Cedente relacionadas à (i) adimplência de suas obrigações (pecuniárias e



não pecuniárias) decorrentes do Contrato de Concessão; e (ii) validade do alvará de localização e funcionamento da Cedente.

Em relação à Cedente foram analisadas as certidões referentes à sua matriz e filial, localizadas em São Paulo e Goiânia, respectivamente. Adicionalmente, foi aplicado para a verificação das demandas judiciais em que figuravam como réus ou executados a Cedente e/ou os Avalistas, o valor de corte de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Ainda, em relação à verificação da regularidade da operação do Aeroporto, a auditoria se restringiu à Análise da (i) da matrícula atualizada do imóvel no qual se encontra o Aeroporto ("Imóvel"); (ii) da certidão negativa de tributos municipais e de dados cadastrais, expedida pela Prefeitura do Município de Goiânia; e (iii) do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros do Estado de Goiás.

Por fim, conforme informado no relatório de auditoria, não foi objeto de análise jurídica: (i) a regularidade da titularidade, bem como da área de construção, instalação e utilização do Imóvel; (ii) a existência de quaisquer passivos ambientais, fiscais ou de outras naturezas com relação ao Imóvel; (iii) eventuais antecessores proprietários do Imóvel; (iv) análise ambiental de campo, ou mesmo da existência de procedimentos administrativos que não constam no escopo do presente relatório relacionados ao Imóvel; (v) adequação do zoneamento, potencial construtivo, eventuais restrições legais ao uso do Imóvel diante da destinação que é dada a ele; e (vi) vistorias físicas no Imóvel para confirmar a veracidade das áreas, de acordo com as descrições nas respectivas matrículas.

Não foi identificado pelo assessor legal fatos ou situações que pudessem inviabilizar absolutamente a Emissão, contudo, foram formuladas observações e ressalvas no referido relatório, que poderão, eventualmente, impactar, de forma mais ou menos relevante a presente Emissão e há o risco de que fatos, informações ou documentos que não tenham sido levados ao conhecimento e à análise do assessor legal, bem como fatos supervenientes, afetem negativamente os CRI.

p) **Ausência de Critérios de Elegibilidade para a Celebração de novos Contratos de Locação e sublocações:** Tendo em vista a ausência de critérios de elegibilidade a serem observados para a celebração de novos Contratos de Locação e sublocações pela Cedente e pela Socicam Terminais, respectivamente, os termos destes novos não serão necessariamente equivalentes às condições financeiras previstas nos contratos atualmente vigentes, o que poderá impactar na suficiência da garantia de Cessão Fiduciária.

q) **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 UM - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO**

21.1. **Classificação de Risco:** Os CRI objeto desta Emissão não foram objeto de análise de classificação de risco por Agência de Rating, sendo, desta forma, dispensada a elaboração e atualização de relatório de rating nos termos do parágrafo 7º do artigo 7º da Instrução CVM nº 414/04.

21.2. Todavia, caso a Emissão venha a ser objeto de análise de classificação de risco, este Termo de Securitização deverá ser aditado, independente e sem necessidade de aprovação pela Assembléia Geral de Investidores, para fazer prever a nota atribuída à Emissão, bem como, a partir de então, passarão a ser obrigatórias as atualizações trimestrais da nota, que serão realizadas às expensas do Patrimônio Separado.

## **CLÁUSULA VINTE E DOIS – LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E FORO**

22.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste instrumento devem ser interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

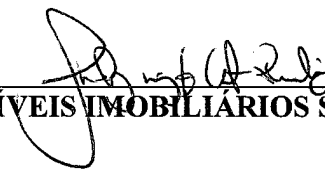
22.2. Foro de Eleição: Para dirimir quaisquer questões que se originarem deste Termo de Securitização, fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

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 – RJ, 30 de abril de 2019.



*Página de assinaturas 1/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 18ª e 19ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., celebrado em 30 de abril de 2019, entre esta última e a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.*



---

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

*Emissora*



*Página de assinaturas 2/2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 18ª e 19ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A., celebrado em 30 de abril de 2019, entre esta última e a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda.*

  
  
\_\_\_\_\_  
**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**  
Douglas Constantino Ferrelra      Agente Fiduciário      Fabiana Alves de Mira Bergamini

**TESTEMUNHAS:**

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

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

**ANEXO I**  
**CRONOGRAMA DE PAGAMENTO DOS CRI**

<b>CRI SENIOR</b>						
<b>NÚM</b>	<b>Data</b>	<b>AMORTIZAÇÃO</b>	<b>JUROS</b>	<b>PRESTAÇÃO</b>	<b>SALDO DEVEDOR</b>	<b>% Amortização</b>
<b>Emissão</b>	15/05/2019				<b>57.670.982,45</b>	
<b>1</b>	15/06/2019	450.678,28	415.653,23	866.331,51	57.220.304,17	0,7814%
<b>2</b>	15/07/2019	453.926,46	412.405,04	866.331,51	56.766.377,70	0,7932%
<b>3</b>	15/08/2019	457.198,06	409.133,45	866.331,51	56.309.179,65	0,8054%
<b>4</b>	15/09/2019	460.493,23	405.838,28	866.331,51	55.848.686,42	0,8177%
<b>5</b>	15/10/2019	463.812,15	402.519,35	866.331,51	55.384.874,26	0,8304%
<b>6</b>	15/11/2019	467.155,00	399.176,51	866.331,51	54.917.719,27	0,8434%
<b>7</b>	15/12/2019	470.521,93	395.809,58	866.331,51	54.447.197,34	0,8567%
<b>8</b>	15/01/2020	473.913,13	392.418,37	866.331,51	53.973.284,20	0,8704%
<b>9</b>	15/02/2020	477.328,78	389.002,73	866.331,51	53.495.955,43	0,8843%
<b>10</b>	15/03/2020	480.769,04	385.562,47	866.331,51	53.015.186,39	0,8987%
<b>11</b>	15/04/2020	484.234,09	382.097,41	866.331,51	52.530.952,30	0,9133%
<b>12</b>	15/05/2020	487.724,12	378.607,38	866.331,51	52.043.228,17	0,9284%
<b>13</b>	15/06/2020	491.239,31	375.092,20	866.331,51	51.551.988,86	0,9439%
<b>14</b>	15/07/2020	494.779,83	371.551,68	866.331,51	51.057.209,04	0,9597%
<b>15</b>	15/08/2020	498.345,86	367.985,64	866.331,51	50.558.863,17	0,9760%
<b>16</b>	15/09/2020	501.937,60	364.393,91	866.331,51	50.056.925,57	0,9927%
<b>17</b>	15/10/2020	505.555,23	360.776,28	866.331,51	49.551.370,35	1,0099%
<b>18</b>	15/11/2020	509.198,92	357.132,58	866.331,51	49.042.171,42	1,0276%
<b>19</b>	15/12/2020	512.868,88	353.462,62	866.331,51	48.529.302,54	1,0457%
<b>20</b>	15/01/2021	516.565,29	349.766,21	866.331,51	48.012.737,24	1,0644%
<b>21</b>	15/02/2021	520.288,35	346.043,16	866.331,51	47.492.448,90	1,0836%
<b>22</b>	15/03/2021	524.038,23	342.293,28	866.331,51	46.968.410,67	1,1034%
<b>23</b>	15/04/2021	527.815,14	338.516,37	866.331,51	46.440.595,52	1,1237%
<b>24</b>	15/05/2021	531.619,27	334.712,23	866.331,51	45.908.976,25	1,1447%
<b>25</b>	15/06/2021	535.450,82	330.880,68	866.331,51	45.373.525,43	1,1663%
<b>26</b>	15/07/2021	539.309,99	327.021,52	866.331,51	44.834.215,44	1,1886%
<b>27</b>	15/08/2021	543.196,97	323.134,54	866.331,51	44.291.018,47	1,2115%
<b>28</b>	15/09/2021	547.111,96	319.219,54	866.331,51	43.743.906,50	1,2352%
<b>29</b>	15/10/2021	551.055,17	315.276,33	866.331,51	43.192.851,33	1,2597%
<b>30</b>	15/11/2021	555.026,81	311.304,70	866.331,51	42.637.824,52	1,2849%
<b>31</b>	15/12/2021	559.027,06	307.304,45	866.331,51	42.078.797,46	1,3111%
<b>32</b>	15/01/2022	563.056,15	303.275,36	866.331,51	41.515.741,31	1,3380%
<b>33</b>	15/02/2022	567.114,27	299.217,23	866.331,51	40.948.627,04	1,3660%
<b>34</b>	15/03/2022	571.201,65	295.129,86	866.331,51	40.377.425,39	1,3949%
<b>35</b>	15/04/2022	575.318,48	291.013,03	866.331,51	39.802.106,91	1,4248%
<b>36</b>	15/05/2022	579.464,99	286.866,52	866.331,51	39.222.641,92	1,4558%
<b>37</b>	15/06/2022	583.641,38	282.690,13	866.331,51	38.639.000,54	1,4880%
<b>38</b>	15/07/2022	587.847,87	278.483,64	866.331,51	38.051.152,68	1,5213%
<b>39</b>	15/08/2022	592.084,67	274.246,83	866.331,51	37.459.068,00	1,5560%
<b>40</b>	15/09/2022	596.352,02	269.979,49	866.331,51	36.862.715,99	1,5920%
<b>41</b>	15/10/2022	600.650,12	265.681,39	866.331,51	36.262.065,87	1,6294%
<b>42</b>	15/11/2022	604.979,19	261.352,31	866.331,51	35.657.086,68	1,6683%
<b>43</b>	15/12/2022	609.339,47	256.992,03	866.331,51	35.047.747,20	1,7088%
<b>44</b>	15/01/2023	613.731,18	252.600,33	866.331,51	34.434.016,02	1,7511%

45	15/02/2023	618.154,53	248.176,97	866.331,51	33.815.861,49	1,7951%
46	15/03/2023	622.609,77	243.721,73	866.331,51	33.193.251,72	1,8411%
47	15/04/2023	627.097,12	239.234,39	866.331,51	32.566.154,60	1,8892%
48	15/05/2023	631.616,81	234.714,70	866.331,51	31.934.537,79	1,9394%
49	15/06/2023	636.169,07	230.162,43	866.331,51	31.298.368,71	1,9921%
50	15/07/2023	640.754,15	225.577,36	866.331,51	30.657.614,56	2,0472%
51	15/08/2023	645.372,27	220.959,24	866.331,51	30.012.242,30	2,1050%
52	15/09/2023	650.023,67	216.307,83	866.331,51	29.362.218,62	2,1658%
53	15/10/2023	654.708,60	211.622,91	866.331,51	28.707.510,02	2,2297%
54	15/11/2023	659.427,30	206.904,21	866.331,51	28.048.082,73	2,2970%
55	15/12/2023	664.180,00	202.151,51	866.331,51	27.383.902,73	2,3680%
56	15/01/2024	668.966,96	197.364,55	866.331,51	26.714.935,77	2,4429%
57	15/02/2024	673.788,42	192.543,09	866.331,51	26.041.147,35	2,5221%
58	15/03/2024	678.644,63	187.686,88	866.331,51	25.362.502,73	2,6060%
59	15/04/2024	683.535,83	182.795,67	866.331,51	24.678.966,89	2,6950%
60	15/05/2024	688.462,30	177.869,21	866.331,51	23.990.504,60	2,7896%
61	15/06/2024	693.424,26	172.907,24	866.331,51	23.297.080,33	2,8904%
62	15/07/2024	698.421,99	167.909,51	866.331,51	22.598.658,34	2,9978%
63	15/08/2024	703.455,74	162.875,76	866.331,51	21.895.202,59	3,1128%
64	15/09/2024	708.525,78	157.805,73	866.331,51	21.186.676,82	3,2359%
65	15/10/2024	713.632,35	152.699,16	866.331,51	20.473.044,47	3,3683%
66	15/11/2024	718.775,72	147.555,78	866.331,51	19.754.268,75	3,5108%
67	15/12/2024	723.956,17	142.375,34	866.331,51	19.030.312,58	3,6648%
68	15/01/2025	729.173,95	137.157,55	866.331,51	18.301.138,62	3,8316%
69	15/02/2025	734.429,34	131.902,16	866.331,51	17.566.709,28	4,0130%
70	15/03/2025	739.722,61	126.608,90	866.331,51	16.826.986,66	4,2109%
71	15/04/2025	745.054,03	121.277,48	866.331,51	16.081.932,63	4,4277%
72	15/05/2025	750.423,87	115.907,63	866.331,51	15.331.508,76	4,6662%
73	15/06/2025	755.832,42	110.499,09	866.331,51	14.575.676,34	4,9299%
74	15/07/2025	761.279,94	105.051,56	866.331,51	13.814.396,40	5,2229%
75	15/08/2025	766.766,73	99.564,78	866.331,51	13.047.629,67	5,5504%
76	15/09/2025	772.293,06	94.038,44	866.331,51	12.275.336,60	5,9190%
77	15/10/2025	777.859,23	88.472,28	866.331,51	11.497.477,38	6,3367%
78	15/11/2025	783.465,51	82.866,00	866.331,51	10.714.011,87	6,8142%
79	15/12/2025	789.112,20	77.219,31	866.331,51	9.924.899,67	7,3652%
80	15/01/2026	794.799,58	71.531,93	866.331,51	9.130.100,09	8,0081%
81	15/02/2026	800.527,95	65.803,55	866.331,51	8.329.572,14	8,7680%
82	15/03/2026	806.297,62	60.033,89	866.331,51	7.523.274,52	9,6799%
83	15/04/2026	812.108,86	54.222,65	866.331,51	6.711.165,66	10,7946%
84	15/05/2026	817.961,99	48.369,52	866.331,51	5.893.203,67	12,1880%
85	15/06/2026	823.857,30	42.474,20	866.331,51	5.069.346,37	13,9797%
86	15/07/2026	829.795,11	36.536,40	866.331,51	4.239.551,27	16,3688%
87	15/08/2026	835.775,70	30.555,80	866.331,51	3.403.775,56	19,7137%
88	15/09/2026	841.799,41	24.532,10	866.331,51	2.561.976,15	24,7313%
89	15/10/2026	847.866,53	18.464,98	866.331,51	1.714.109,63	33,0942%
90	15/11/2026	853.977,37	12.354,14	866.331,51	860.132,26	49,8204%
91	15/12/2026	860.132,26	6.199,25	866.331,51	0,00	100,000%




## CRI SUBORDINADO

NÚM	Data	AMORTIZAÇÃO	JUROS	PRESTAÇÃO	SALDO DEVEDOR	% Amortização
<b>Emissão</b>	15/05/2019				<b>10.177.232,19</b>	
1	15/06/2019	79.531,46	73.350,57	152.882,03	10.097.700,73	0,7814%
2	15/07/2019	80.104,67	72.777,36	152.882,03	10.017.596,06	0,7932%
3	15/08/2019	80.682,01	72.200,02	152.882,03	9.936.914,05	0,8054%
4	15/09/2019	81.263,51	71.618,52	152.882,03	9.855.650,54	0,8177%
5	15/10/2019	81.849,20	71.032,83	152.882,03	9.773.801,33	0,8304%
6	15/11/2019	82.439,12	70.442,91	152.882,03	9.691.362,22	0,8434%
7	15/12/2019	83.033,28	69.848,75	152.882,03	9.608.328,94	0,8567%
8	15/01/2020	83.631,73	69.250,30	152.882,03	9.524.697,21	0,8704%
9	15/02/2020	84.234,49	68.647,54	152.882,03	9.440.462,72	0,8843%
10	15/03/2020	84.841,59	68.040,44	152.882,03	9.355.621,12	0,8987%
11	15/04/2020	85.453,08	67.428,96	152.882,03	9.270.168,05	0,9133%
12	15/05/2020	86.068,96	66.813,07	152.882,03	9.184.099,08	0,9284%
13	15/06/2020	86.689,29	66.192,74	152.882,03	9.097.409,79	0,9439%
14	15/07/2020	87.314,09	65.567,94	152.882,03	9.010.095,71	0,9597%
15	15/08/2020	87.943,39	64.938,64	152.882,03	8.922.152,32	0,9760%
16	15/09/2020	88.577,22	64.304,81	152.882,03	8.833.575,09	0,9927%
17	15/10/2020	89.215,63	63.666,40	152.882,03	8.744.359,47	1,0099%
18	15/11/2020	89.858,63	63.023,40	152.882,03	8.654.500,83	1,0276%
19	15/12/2020	90.506,27	62.375,76	152.882,03	8.563.994,56	1,0457%
20	15/01/2021	91.158,58	61.723,45	152.882,03	8.472.835,98	1,0644%
21	15/02/2021	91.815,59	61.066,44	152.882,03	8.381.020,39	1,0836%
22	15/03/2021	92.477,33	60.404,70	152.882,03	8.288.543,05	1,1034%
23	15/04/2021	93.143,85	59.738,18	152.882,03	8.195.399,20	1,1237%
24	15/05/2021	93.815,17	59.066,86	152.882,03	8.101.584,04	1,1447%
25	15/06/2021	94.491,32	58.390,71	152.882,03	8.007.092,72	1,1663%
26	15/07/2021	95.172,35	57.709,68	152.882,03	7.911.920,37	1,1886%
27	15/08/2021	95.858,29	57.023,74	152.882,03	7.816.062,08	1,2115%
28	15/09/2021	96.549,17	56.332,86	152.882,03	7.719.512,91	1,2352%
29	15/10/2021	97.245,03	55.637,00	152.882,03	7.622.267,88	1,2597%
30	15/11/2021	97.945,91	54.936,12	152.882,03	7.524.321,97	1,2849%
31	15/12/2021	98.651,83	54.230,20	152.882,03	7.425.670,13	1,3111%
32	15/01/2022	99.362,85	53.519,18	152.882,03	7.326.307,28	1,3380%
33	15/02/2022	100.078,99	52.803,04	152.882,03	7.226.228,30	1,3660%
34	15/03/2022	100.800,29	52.081,74	152.882,03	7.125.428,00	1,3949%
35	15/04/2022	101.526,79	51.355,24	152.882,03	7.023.901,21	1,4248%
36	15/05/2022	102.258,53	50.623,50	152.882,03	6.921.642,69	1,4558%
37	15/06/2022	102.995,54	49.886,49	152.882,03	6.818.647,15	1,4880%
38	15/07/2022	103.737,86	49.144,17	152.882,03	6.714.909,29	1,5213%
39	15/08/2022	104.485,53	48.396,50	152.882,03	6.610.423,76	1,5560%
40	15/09/2022	105.238,59	47.643,44	152.882,03	6.505.185,17	1,5920%
41	15/10/2022	105.997,08	46.884,95	152.882,03	6.399.188,09	1,6294%
42	15/11/2022	106.761,03	46.121,00	152.882,03	6.292.427,06	1,6683%
43	15/12/2022	107.530,50	45.351,54	152.882,03	6.184.896,56	1,7088%
44	15/01/2023	108.305,50	44.576,53	152.882,03	6.076.591,06	1,7511%
45	15/02/2023	109.086,09	43.795,94	152.882,03	5.967.504,96	1,7951%
46	15/03/2023	109.872,31	43.009,72	152.882,03	5.857.632,65	1,8411%
47	15/04/2023	110.664,20	42.217,83	152.882,03	5.746.968,45	1,8892%

48	15/05/2023	111.461,79	41.420,24	152.882,03	5.635.506,66	1,9394%
49	15/06/2023	112.265,13	40.616,90	152.882,03	5.523.241,53	1,9921%
50	15/07/2023	113.074,26	39.807,77	152.882,03	5.410.167,27	2,0472%
51	15/08/2023	113.889,22	38.992,81	152.882,03	5.296.278,05	2,1050%
52	15/09/2023	114.710,06	38.171,97	152.882,03	5.181.567,99	2,1658%
53	15/10/2023	115.536,81	37.345,22	152.882,03	5.066.031,18	2,2297%
54	15/11/2023	116.369,52	36.512,51	152.882,03	4.949.661,65	2,2970%
55	15/12/2023	117.208,24	35.673,80	152.882,03	4.832.453,42	2,3680%
56	15/01/2024	118.052,99	34.829,04	152.882,03	4.714.400,43	2,4429%
57	15/02/2024	118.903,84	33.978,19	152.882,03	4.595.496,59	2,5221%
58	15/03/2024	119.760,82	33.121,21	152.882,03	4.475.735,77	2,6060%
59	15/04/2024	120.623,97	32.258,06	152.882,03	4.355.111,80	2,6950%
60	15/05/2024	121.493,35	31.388,68	152.882,03	4.233.618,46	2,7896%
61	15/06/2024	122.368,99	30.513,04	152.882,03	4.111.249,47	2,8904%
62	15/07/2024	123.250,94	29.631,09	152.882,03	3.987.998,53	2,9978%
63	15/08/2024	124.139,25	28.742,78	152.882,03	3.863.859,28	3,1128%
64	15/09/2024	125.033,96	27.848,07	152.882,03	3.738.825,32	3,2359%
65	15/10/2024	125.935,12	26.946,91	152.882,03	3.612.890,20	3,3683%
66	15/11/2024	126.842,77	26.039,26	152.882,03	3.486.047,42	3,5108%
67	15/12/2024	127.756,97	25.125,06	152.882,03	3.358.290,45	3,6648%
68	15/01/2025	128.677,76	24.204,27	152.882,03	3.229.612,70	3,8316%
69	15/02/2025	129.605,18	23.276,85	152.882,03	3.100.007,52	4,0130%
70	15/03/2025	130.539,28	22.342,75	152.882,03	2.969.468,23	4,2109%
71	15/04/2025	131.480,12	21.401,91	152.882,03	2.837.988,11	4,4277%
72	15/05/2025	132.427,74	20.454,29	152.882,03	2.705.560,37	4,6662%
73	15/06/2025	133.382,19	19.499,84	152.882,03	2.572.178,18	4,9299%
74	15/07/2025	134.343,52	18.538,51	152.882,03	2.437.834,66	5,2229%
75	15/08/2025	135.311,78	17.570,25	152.882,03	2.302.522,88	5,5504%
76	15/09/2025	136.287,01	16.595,02	152.882,03	2.166.235,87	5,9190%
77	15/10/2025	137.269,28	15.612,76	152.882,03	2.028.966,59	6,3367%
78	15/11/2025	138.258,62	14.623,41	152.882,03	1.890.707,98	6,8142%
79	15/12/2025	139.255,09	13.626,94	152.882,03	1.751.452,88	7,3652%
80	15/01/2026	140.258,75	12.623,28	152.882,03	1.611.194,13	8,0081%
81	15/02/2026	141.269,64	11.612,39	152.882,03	1.469.924,49	8,7680%
82	15/03/2026	142.287,81	10.594,22	152.882,03	1.327.636,68	9,6799%
83	15/04/2026	143.313,33	9.568,70	152.882,03	1.184.323,35	10,7946%
84	15/05/2026	144.346,23	8.535,80	152.882,03	1.039.977,12	12,1880%
85	15/06/2026	145.386,58	7.495,45	152.882,03	894.590,54	13,9797%
86	15/07/2026	146.434,43	6.447,60	152.882,03	748.156,11	16,3688%
87	15/08/2026	147.489,83	5.392,20	152.882,03	600.666,28	19,7137%
88	15/09/2026	148.552,84	4.329,19	152.882,03	452.113,44	24,7313%
89	15/10/2026	149.623,50	3.258,53	152.882,03	302.489,93	33,0942%
90	15/11/2026	150.701,89	2.180,14	152.882,03	151.788,05	49,8204%
91	15/12/2026	151.788,05	1.093,99	152.882,03	0,00000	100,000%



**ANEXO II (A)**  
**DECLARAÇÕES NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III**  
**DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04**

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER**

**EASYNVEST TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1608, 9º andar, Vila Olimpia, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79, neste ato, representada por seu representante legal abaixo subscrito (“Coordenador Líder”), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª e 19ª séries 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/ME 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 **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717 – 10º andar, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30/12/2004 e da Instrução CVM nº 476, de 16/01/2009, 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 Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a qualidade, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 30 de Abril de 2019.

---

**EASYNVEST TÍTULO CORRETORA DE VALORES S.A.**

*Coordenador Líder*

**ANEXO II (B)**  
**DECLARAÇÕES NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III**  
**DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04**

**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/ME 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 18ª e 19ª Séries de sua 2ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a Easynvest Título Corretora de Valores S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1608, 9º andar, Vila Olímpia, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") e a SLW Corretora de Valores e Câmbio Ltda., instituição financeira, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717 – 10º andar, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, nos termos da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, 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 Emissão, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a qualidade, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 30 de Abril de 2019.

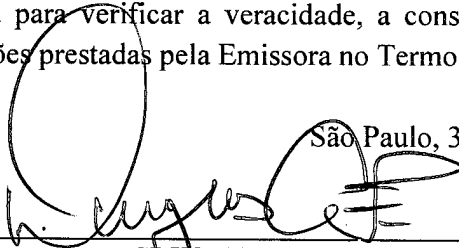
  
\_\_\_\_\_  
**REIT SECURITIZADORA DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.**  
*Emissora* 

ANEXO II (C)  
DECLARAÇÕES NA FORMA DO ITEM 15 DO ANEXO III  
DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

**DECLARAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO**

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717 – 10º andar, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seu representante legal abaixo subscrito (“Agente Fiduciário”), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª e 19ª Séries da 2ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), da **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/ME sob o nº 13.349.677/0001-81 (“Emissora”), 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, em que a Easynvest Título Corretora de Valores S.A., companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Cardoso de Melo, nº 1608, 9º andar, Vila Olimpia, CEP 04548-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 62.169.875/0001-79, atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, a consistência, a qualidade, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, 30 de Abril de 2019.



Douglas Constantino Ferreira

**SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**

*Agente Fiduciário*



Fabiana Alves de Mira Bergamini

**ANEXO II (D)**  
**DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI PARA FINS DO**  
**PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004**

**OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**, sociedade anônima, com filial na Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 1052, 13º andar, sala 132, CEP 04.534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante do *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrada em 30 de Abril de 2019, pela **SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 1.149, 8º andar, Conj. 81, Consolação, CEP 01.415-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0001-05 ("SOCICAM" ou "Emissora"), por meio do qual foram emitidas pela Emissora as Cédulas de Crédito Imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que (i) lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que as CCI, conforme disposto neste Termo de Securitização encontram-se exclusiva e devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 18ª e 19ª Séries da 2ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **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/ME sob o nº 13.349.677/0001-81 ("Emissora"), servindo como lastro dos referidos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e a **SLW CORRETORA DE VALORES E CÂMBIO LTDA.**, instituição financeira, com sede na Rua Dr. Renato Paes de Barros, 717 – 10º andar, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 50.657.675/0001-86, na qualidade de agente fiduciário, em 30 de Abril de 2019 ("Termo" ou "Termo de Securitização"), tendo sido instituído o regime fiduciário pela Emissora, no Termo de Securitização, sobre as CCI e os créditos imobiliários que elas representam, nos termos da Lei nº 9.514/1997. O regime fiduciário se encontra registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que a Escritura de Emissão de CCI encontra-se custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, parágrafo 4º da Lei nº 10.931/2004, e o Termo de Securitização, registrado, na forma do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004.

São Paulo, 30 de Abril de 2019.

---

**OLIVEIRA TRUST DTVM S/A**  
*Instituição Custodiante*