

---

**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

---

1





**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 “Securitizedora”);

**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:	O <i>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:	O <i>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.</i> , celebrado em 30 de abril de 2019, entre a Emissora e o Coordenador Líder, para a distribuição dos CRI;
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 seiscentos 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 irretroatável, 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: