

## 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.**

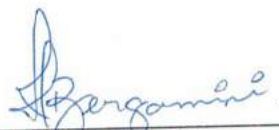
*Emissora*



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.



Douglas Constantino Ferreira



Fabiana Alves de Mira Bergamini

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

Agente Fiduciário

**TESTEMUNHAS:**

Nome:

RG nº:

CPF/MF nº:

Nome:

RG nº:

CPF/MF nº: