

cumulativamente: (i) pelos titulares dos CRI, observados os quóruns previstos neste Termo, e; (ii) pela Emissora.

19.3.1. Alterações e Correções de Menor Relevância: Fica desde já dispensada a realização de assembleia geral dos titulares de CRI para deliberar sobre quaisquer das alterações dos Documentos da Operação a seguir desde que as alterações ou correções referidas não possam acarretar qualquer prejuízo aos titulares dos CRI ou qualquer alteração no fluxo dos CRI: (i) a correção de erros materiais, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, (ii) alterações a quaisquer Documentos da Operação, incluindo este Termo de Securitização, em razão de exigências formuladas pela CVM ou pela B3; (iii) aditamentos a este Termo de Securitização e a qualquer outro Documento da Operação, necessário para formalizar a substituição de créditos imobiliários nas hipóteses previstas neste Termo de Securitização; (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros; e (v) aditamento a este Termo de Securitização e do Contrato de Cessão em virtude da alteração da Conta Centralizadora ou das demais contas vinculadas ao Patrimônio Separado.

19.4. Caso qualquer das disposições deste Termo venha a ser julgada ilegal, inválida ou ineficaz, prevalecerão todas as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as partes, em boa-fé, a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza o mesmo efeito.

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

19.6. Sem prejuízo do dever de diligência, o Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo de Securitização e dos demais documentos da operação.

19.6.1. No caso dos documentos que o Agente Fiduciário receber no decorrer da operação, a análise será feita exatamente conforme disposto na operação, sendo que, sem prejuízo do dever de diligência, jamais serão avaliadas as informações que originaram tais documentos, de modo que outros documentos, conforme o caso, não serão analisados, cabendo ao Agente Fiduciário apenas acusar o recebimento destes.

19.7. Exceto em relação àqueles atos autorizados nos termos da lei, da regulamentação aplicável ou nos Documentos da Operação, os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em Assembleia Geral.

19.8. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares de CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583/16, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável ou dos Documentos da Operação.

CLÁUSULA XX – DA LEI APLICÁVEL E SOLUÇÃO DE CONFLITOS

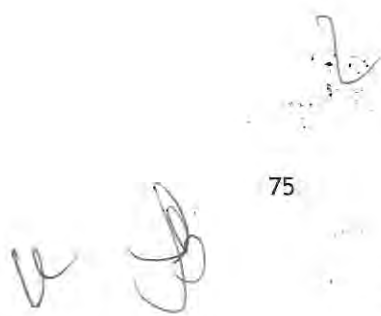
20.1. Este Termo é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

20.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões porventura oriundas deste Termo.


O presente Termo é firmado em 3 (três) vias de igual teor e forma, subscritas por duas testemunhas abaixo.


Rio de Janeiro/RJ, 05 de setembro de 2018.

(assinaturas nas páginas seguintes)

Handwritten signatures and initials in black ink, located at the bottom right of the page. There are two distinct signatures, one appearing to be 'U' and another 'J', and some faint scribbles.

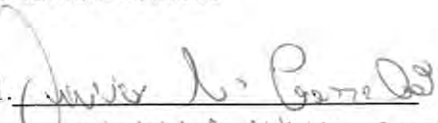
(Página de assinatura do Termo De Securitização De Créditos Imobiliários, formalizado em 05/09/2018, entre a REIT Securitizadora De Recebíveis Imobiliários S.A. e GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)



REIT SECURITIZADORA DE RECEBIVEIS IMOBILIÁRIOS S.A.


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

Sergio Alberto Rosenwald
Diretor
RG: 2.012.038-2 DIC RJ
CPF: 030.007.457-34

TESTEMUNHAS

1. 
Nome: Venerius de Moraes Freitas
CPF/MF 114.421.027-32

2. 
Nome: Fritz A. Bernardes Melo
CPF/MF 343.127.988-00
RG: 41.219.379-6 SSP/SP

ANEXO I

ao Termo de Securitização de Créditos da 16ª e 17ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.

Tratamento fiscal

Serão de responsabilidade dos investidores 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:

Investidores Residentes ou Domiciliados no Brasil:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte – IRRF

Como regra geral, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte ("IRRF"). Os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o respectivo Titular de CRI efetuou o investimento, até a data do resgate (artigo 1º da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 e artigo 65 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995).

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

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por Investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual), por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04, 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, conforme previsto no artigo 76, inciso II, da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora, nos termos do artigo 71 da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995, com a redação dada pela Lei nº 9.065, de 20 de junho de 1995.

O IRRF pago por Investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou lucro real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995 e artigo 70, I da Instrução Normativa nº 1.585/2015). O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano. Já a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

Investidores Residentes ou Domiciliados no Exterior:

Em relação aos Investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que invistam em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à

composição societária de pessoas jurídicas, ou à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037, de 04 de junho de 2010.

Rendimentos obtidos por investidores pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior em investimento em CRI, por sua vez, são isentos de tributação, inclusive no caso de investidores residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida.

(ii) IOF:

IOF/Câmbio: Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições previstas na Resolução CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitas à incidência do IOF/Câmbio à alíquota zero no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a operações de câmbio ocorridas após esta eventual alteração.

IOF/Títulos: As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, e alterações posteriores. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo Federal, até o percentual de 1,50% ao dia, relativamente a operações ocorridas após este eventual aumento.

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

u
B

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

A partir de 1º de julho de 2015, os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente (Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015).

ANEXO II

ao Termo de Securitização de Créditos da 16ª e 17ª Séries da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Reit Securitizadora de Recebíveis Imobiliários S.A.

Fatores de Risco

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico: O Governo Federal brasileiro frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudanças das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas. Isto poderá comprometer o valor dos CRI e fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários, dos quais a Emissora depende para honrar as obrigações assumidas sob os CRI, podendo ocasionar comprometer o retorno para os investidores dos CRI. A situação financeira dos Devedores e/ou dos Devedores Vendas também poderá ser prejudicada de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) inflação;
- (c) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- (d) política monetária;
- (e) política fiscal; e
- (f) outros acontecimentos políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Riscos Relativos ao Ambiente Macroeconômico Internacional: O valor de mercado dos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias brasileiras é influenciado pela percepção de risco do Brasil e de outras economias emergentes e a deterioração dessa percepção poderá ter um efeito negativo na economia nacional. Acontecimentos adversos na economia e as condições de mercado em outros países de mercados emergentes, especialmente da América Latina, poderão influenciar o mercado em relação aos títulos e valores mobiliários emitidos por companhias

brasileiras. Ainda que as condições econômicas nesses países possam diferir consideravelmente das condições econômicas no Brasil, as reações dos investidores aos acontecimentos nesses outros países podem ter um efeito adverso no valor de mercado dos títulos e valores mobiliários de emissores brasileiros. Assim, crises nos mercados internacionais podem afetar o mercado de capitais brasileiro, ocasionando, eventualmente, falta de liquidez para os CRI.

Riscos Relativos a Alterações na Legislação Tributária Aplicável aos CRI: Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando as isenções hoje vigentes, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderá afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado por seus Titulares dos CRI.

Riscos Relativos à Liquidação do Patrimônio Separado: Na hipótese da Emissora ser declarada insolvente com relação às obrigações da Emissão, o Agente Fiduciário deverá assumir transitoriamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares dos CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração do Patrimônio Separado e pela nova securitizadora que assumirá sua administração ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações perante os Titulares dos CRI.

Riscos Relativos aos Devedores e aos Avalistas: Os Titulares dos CRI correm o risco de crédito dos Devedores e, em função da solidariedade, dos Avalistas, que poderá afetar os pagamentos feitos dentro da curva de amortização dos CRI. Este risco consiste na possibilidade de os Devedores ou os Avalistas deixarem de arcar com as obrigações de pagamento e/ou de solidariedade, conforme consta da CCB e dos Contratos de Cessão. Uma vez que a Emissão de CRI é feita sob Regime Fiduciário, apartando os recursos dos Créditos Imobiliários do patrimônio da Emissora, a fonte de recursos da Emissora para honrar as obrigações dos CRI consubstancia-se nos Créditos Imobiliários e nas Garantias, os quais poderão não ser suficientes. Se os Devedores ou os Avalistas não tiverem patrimônio suficiente para honrar suas obrigações poderá haver falta de recursos para pagar os CRI. A falta de patrimônio dos Devedores, ou dos Avalistas no momento em que forem chamados para honrar o Aval, pode acontecer por falta de liquidez voluntária ou involuntária por parte dos Devedores ou dos Avalistas, seja por vontade

de seus administradores, controladores e/ou credores. Não há obrigação real e/ou pessoal por parte dos Devedores ou dos Avalistas e/ou de seus controladores de manutenção de níveis mínimos de liquidez, de capitalização, de patrimônio. A Emissora e o Coordenador não realizaram nenhuma análise de crédito dos Devedores ou dos Avalistas. Saliente-se que os Devedores e os Avalistas, nos termos da legislação aplicável não publicam suas demonstrações financeiras, razão pela qual não há como se analisar os índices de liquidez e endividamento das mesmas.

Riscos Relativos à performance dos Devedores: Considerando que os Créditos Imobiliários Vendas constituem lastro da Operação e os Créditos Fiduciários constituem uma Garantia da Operação, qualquer evento que afete os Créditos Imobiliários Vendas e/ou Créditos Fiduciários poderá impactar os CRI. Tal risco se manifesta na medida que os Empreendimentos ainda não foram entregues pelos Devedores aos Devedores Vendas ou Devedores Créditos Fiduciários e estão pendentes os Habite-ses/Termos de Vistoria de Obra a serem emitidos pelas Prefeituras locais, documento este que formaliza a conclusão das obrigações do incorporador/loteador. Caso os Devedores descumpram qualquer das obrigações relativas à construção dos Empreendimentos, assumidas perante as Prefeituras locais, os Empreendimentos poderão atrasar para serem regularizados e entregues aos Devedores Vendas ou Devedores Créditos Fiduciários. Tal fato poderá impactar os Créditos Imobiliários Vendas e/ou Créditos Fiduciários uma vez que os Devedores Vendas ou Devedores Créditos Fiduciários adquirentes de Lotes/Unidades que não forem entregues no prazo poderão, ainda que de forma ilegítima, suspender os pagamentos das parcelas que constituem os Créditos Imobiliários Vendas e/ou Créditos Fiduciários.

Riscos Relativos à Oferta dos CRI: Atualmente, 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. Dessa forma, o Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da curva de amortização dos CRI. Ademais, por se tratar a presente emissão de CRI de uma Oferta

realizada com esforços restritos, a negociação dos CRI apenas poderá ser realizada após 90 (noventa) dias de sua aquisição pelo respectivo Investidor.

Risco de Desapropriação dos Empreendimentos: Os Empreendimentos poderão ser desapropriados, total ou parcialmente pelo poder público, para fins de utilidade pública. Apesar da Escritura de Hipoteca tratar do direito da Emissora receber a indenização devida pelo Poder Expropriante, estas hipóteses poderão afetar negativamente as Garantias e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI, bem como os Créditos Fiduciários.

Pagamento Condicionado e Descontinuidade: as fontes de recursos para fins de pagamento aos investidores decorrem diretamente (i) dos pagamentos dos Créditos Imobiliários pelos Devedores e/ou Devedores Vendas; e (ii) da liquidação das Garantias da Emissão. Os recebimentos oriundos dos itens acima podem ocorrer posteriormente às datas previstas de pagamentos de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos recursos supra 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 estes não sejam suficientes, não haverá outras verbas para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

Risco de Estrutura: A presente Emissão 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 rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados e que tem por diretrizes 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, em situações de estresse, poderá haver perdas por

2
b J