

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 132ª SÉRIE
DA 1ª EMISSÃO DA**

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Aberta

CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58



ÍNDICE

I - EMISSORA E AGENTE FIDUCIÁRIO.....	3
II - CLÁUSULAS.....	3
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES	3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	12
CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI	13
CLÁUSULA QUARTA - FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI	18
CLÁUSULA QUINTA - GARANTIAS	20
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI	21
CLÁUSULA SÉTIMA - REGIME FIDUCIÁRIO	26
CLÁUSULA OITAVA - TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO.....	27
CLÁUSULA NONA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	28
CLÁUSULA DEZ - RISCOS	30
CLÁUSULA ONZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	36
CLÁUSULA DOZE - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	37
CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO	39
CLÁUSULA QUATORZE - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI.....	45
CLÁUSULA QUINZE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES	48
CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE.....	51
CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO	51
CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES	51
CLÁUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES GERAIS	52
CLÁUSULA VINTE - LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM.....	53
ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI.....	57
ANEXO II - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS.....	62
ANEXO III - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO CADASTRADO NA CVM.....	72
ANEXO IV - OUTRAS EMISSÕES COM A ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO.....	73
ANEXO V - DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/86	86
ANEXO VI - DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004 E DA INSTRUÇÃO CVM Nº 583/16	87
ANEXO VII - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004.....	88
ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414/2004	89

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - EMISSORA E AGENTE FIDUCIÁRIO

Pelo presente instrumento particular

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"); e

Na qualidade de agente fiduciário nomeado nos termos do artigo 10º da Lei nº 9.514/97 e da Instrução CVM nº 583/16:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 (parte), CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Agente Fiduciário");

RESOLVEM celebrar este *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("Termo de Securitização"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 132ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, bem como das demais legislações aplicáveis e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins deste Termo de Securitização, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo deste Termo de Securitização.

1.1.1. Além disso, (i) os cabeçalhos e títulos deste Termo de Securitização servem apenas para conveniência de referência e não limitarão ou afetarão o significado dos dispositivos aos quais se aplicam; (ii) os termos "inclusive", "incluindo", "particularmente" e outros termos semelhantes serão interpretados como se estivessem acompanhados do termo "exemplificativamente"; (iii) sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas nesta Cláusula Primeira aplicar-se-ão tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa; (iv) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (v) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (vi) salvo se de outra forma

expressamente estabelecido neste Termo de Securitização, referências a itens ou anexos aplicam-se a itens e anexos deste Termo de Securitização; e (vii) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários devidamente autorizados.

<u>“Agência de Rating”:</u>	LIBERUM RATINGS SERVIÇOS FINANCEIROS LTDA. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.222.571/0001-85, agência responsável pela elaboração da classificação de risco dos CRI, bem como suas atualizações posteriores;
<u>“Agente Fiduciário” e</u> <u>“Instituição Custodiante”:</u>	A OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel Fernão Dias”:</u>	A alienação fiduciária do Quinhão do Imóvel Fernão Dias em garantia das Obrigações Garantidas, a ser constituída pela Cedente FW2, com a anuência do Devedor, por meio do <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado;
<u>“Alienação Fiduciária de Imóvel Privalia”:</u>	A alienação fiduciária do Imóvel Privalia em garantia das Obrigações Garantidas, a ser constituída pela Cedente FW3, com a anuência do Devedor, por meio do <i>Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado;
<u>“ANBIMA”:</u> <u>“B3”:</u>	Associação Brasileira das Entidades do Mercado Financeiro e de Capitais; B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (segmento CETIP UTM), instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;
<u>“Banco Liquidante”:</u>	ITAÚ UNIBANCO S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, CEP 04726-170, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, responsável pelas liquidações financeiras da Emissão;
<u>“Boletim de Subscrição”:</u>	São os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo de Securitização e da Oferta Restrita;
<u>“CCI”:</u>	A CCI Fernão Dias e a CCI Privalia, quando mencionadas em conjunto;
<u>“CCI Fernão Dias”:</u>	A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários Fernão Dias, nos termos do <i>Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural</i> , celebrado em 08 de janeiro de 2019;

“CCI Privalia”:

A cédula de crédito imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, que representa a totalidade dos Créditos Imobiliários Privalia, nos termos do *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, celebrado em 08 de janeiro de 2019;

“Cedente FW2”:

FW2 LOGÍSTICA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 375, 4º andar, conjunto 41, sala 11, CEP 04.551-060, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.943.815/0001-07;

“Cedente FW3”:

FW EXTREMA 3 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de Extrema, Estado de Minas Gerais, na Estrada Municipal Maria Margarida Pinto Dona Belinha, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.943.815/0001-07;

“Cedentes”:

A Cedente FW2 e a Cedente FW3, quando mencionadas em conjunto;

“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias”:

A cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos da exploração do Quinhão do Imóvel Fernão Dias, o que inclui os respectivos aluguéis, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso, encargos por atraso e demais encargos eventualmente decorrentes dos contratos de locação, conforme identificados no instrumento que formaliza a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias, e ainda os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, os valores relativos à cessão de direitos, aplicações e quaisquer outros por mais especiais que sejam, constituída pelo Devedor em favor da Emissora, por meio do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 08 de janeiro de 2019, cuja eficácia está condicionada, de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, ao pagamento do Preço de Cessão Fernão Dias;



“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia”:

A cessão fiduciária dos direitos creditórios oriundos da exploração do Imóvel Privalia, o que inclui os respectivos aluguéis, bem como a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros, multas, atualização monetária, penalidades, indenizações, direitos de regresso,



encargos por atraso e demais encargos eventualmente decorrentes dos contratos de locação, conforme identificados no instrumento que formaliza a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia, e ainda os direitos, prerrogativas, privilégios, todos os acessórios, garantias constituídas, e instrumentos que os representam, incluindo respectivos anexos, os valores relativos à cessão de direitos, aplicações e quaisquer outros por mais especiais que sejam, constituída pelo Devedor em favor da Emissora, por meio do *Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*, celebrado em 08 de janeiro de 2019, cuja eficácia está condicionada, de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, ao pagamento do Preço de Cessão Privalia;

“Compromisso de Venda e Compra Fernão Dias”:

A *Escritura Pública de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel*, lavrada em 12 de dezembro de 2018, por meio da qual o Cedente FW2 se comprometeu a vender e o Devedor se comprometeu a comprar o Quinhão do Imóvel Fernão Dias;

“Compromisso de Venda e Compra Privalia”:

O *Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel*, firmado em 12 de dezembro de 2018, por meio do qual o Cedente FW3 se comprometeu a vender e o Devedor se comprometeu a comprar o Imóvel Privalia;

“Compromissos de Venda e Compra”:

O Compromisso de Venda e Compra Fernão Dias e o Compromisso de Venda e Compra Privalia, quando mencionados em conjunto;

“Conta do Patrimônio Separado”:

É a conta nº 07057-8, Agência 7307, do banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora;

“Contrato de Cessão Fernão Dias”:

O *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* celebrado, em 08 de janeiro de 2019, entre o Cedente FW2, a Emissora, e o Devedor, por meio do qual o Cedente FW2 cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários Fernão Dias, sem coobrigação do Cedente FW2 e tampouco respondendo o Cedente FW2 pela solvência do Devedor, nos termos do artigo 296 do Código Civil, recebendo, em contraprestação, do Preço de Cessão Fernão Dias;

“Contrato de Cessão Privalia”:

O *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* celebrado, em 08 de janeiro de 2019, entre o Cedente FW3, a Emissora, e o Devedor, por meio do qual o Cedente FW3 cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários Privalia, sem

coobrigação do Cedente FW3 e tampouco respondendo o Cedente FW3 pela solvência do Devedor, nos termos do artigo 296 do Código Civil, recebendo, em contraprestação, do Preço de Cessão Privalia;

“Contratos de Cessão”:

O Contrato de Cessão Fernão Dias e o Contrato de Cessão Privalia, quando mencionados em conjunto;

“Coordenador Líder”:

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Boa Vista, nº 254, 11º andar, conjunto 1101 e 1108, Centro, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, responsável pela distribuição dos CRI, nos termos do *Contrato de Distribuição Pública com Esforços Restritos, sob o Regime de Melhores Esforços, de Certificados de Recebíveis Imobiliários DA 132ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*, celebrado em 08 de janeiro de 2019, entre a Emissora e o Coordenador Líder;

“Créditos Imobiliários”:

Os Créditos Imobiliários Fernão Dias e os Créditos Imobiliários Privalia, quando mencionados em conjunto;

“Créditos Imobiliários Fernão Dias”:

A totalidade dos créditos imobiliários correspondentes à Parcela Remanescente Fernão Dias, incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, juros e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no item 1.2. do Anexo V do Compromisso de Venda e Compra Fernão Dias;

“Créditos Imobiliários Privalia”:

A totalidade dos créditos imobiliários correspondentes à Parcela Remanescente Privalia, incluindo os acessórios, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, juros e eventuais indenizações e/ou direitos de regresso, garantias, reembolso de despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos no item 1.2. do Anexo II do Compromisso de Venda e Compra Privalia;

“CRI em Circulação”, para fins de quórum:

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas

empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses;

“CRI”:

São os certificados de recebíveis imobiliários da 132ª Série 1ª Emissão da Emissora;

“CVM”:

É a Comissão de Valores Mobiliários;

“Data da Primeira Integralização”:

Significa a data em que ocorrer a primeira integralização dos CRI;

“Data de Emissão”:

É o dia 08 de janeiro de 2019;

“Devedor”:

VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelas disposições contidas em seu regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução da CVM nº 472/08, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.853.044/0001-22, representado por seu administrador, **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar - Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, em 30 de junho de 2011;

“Dia Útil” ou “Dias Úteis”:

Qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil. Para efeitos de prorrogação de prazo, serão prorrogados para o dia útil subsequente quando os pagamentos coincidirem com sábado, domingo, feriado declarado nacional, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

“Documentos da Operação”:

Correspondem aos Compromissos de Venda e Compra, aos Contratos de Cessão, às escrituras de emissão das CCI, à Alienação Fiduciária de Imóvel Fernão Dias, à Alienação Fiduciária de Imóvel Privalia, à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias, à Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia, este Termo de Securitização e os Boletins de Subscrição, quando considerados em conjunto;

<u>“Emissão”:</u>	É a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 132ª Série da 1ª Emissão da Emissora;
<u>“Emissora”:</u>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A. , acima qualificada;
<u>“Escriturador”:</u>	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/MF sob o nº 61.194.353/0001-64, responsável pela escrituração dos CRI;
<u>“Fundo de Reserva”:</u>	O fundo de reserva a ser constituído em favor da Emissora, no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses contado do pagamento dos Preços Cessão, em garantia do cumprimento das obrigações decorrentes da Parcela Remanescente Fernão Dias e da Parcela Remanescente Privalia em montante equivalente a 1 (uma) parcela média dos CRI dos próximos 12 (doze) meses, o qual poderá ser utilizado para o pagamento dos valores devidos aos Titulares de CRI, bem como para o pagamento das despesas vinculadas à Emissão;
<u>“Garantias”:</u>	A Alienação Fiduciária de Imóvel Fernão Dias, a Alienação Fiduciária de Imóvel Privalia, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia e o Fundo de Reserva, quando em conjunto;
<u>“IGP-M/FGV”:</u>	O Índice Geral de Preços - Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas;
<u>“Imóvel Fernão Dias”:</u>	O imóvel objeto da matrícula nº 7.254 aberta no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Extrema, Estado de Minas Gerais, no qual estão construídos 9 (nove) galpões logísticos, divididos em 2 (dois) blocos, integrantes do empreendimento denominado “Fernão Dias Business Park”, com área total construída de 54.632,17m²;
<u>“Imóvel Privalia”:</u>	O imóvel designado por “Gleba 09”, com área de 48.453,74m², situado no Município de Extrema, Estado de Minas Gerais, descrito e caracterizado na matrícula nº 12.562 aberta no Serviço Registral Imobiliário de Extrema-MG;
<u>“Instrução CVM nº 476/09”:</u>	É a instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM nº 539/13”:</u>	É a instrução CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada;
<u>“Instrução CVM nº 583/16”:</u>	É a instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016;

<u>“Investidores Profissionais”:</u>	São os investidores que atendam às características de investidor profissional conforme previsto no Artigo 9-A da Instrução CVM nº 539/13;
<u>“Investidores Qualificados”:</u>	São os investidores que atendam às características de investidor qualificado conforme previsto no Artigo 9-B da Instrução CVM nº 539/13;
<u>“IPCA/IBGE”:</u>	O Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“Juros Remuneratórios”:</u>	Taxa fixa de 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos;
<u>“Lei das Sociedades por Ações”:</u>	É a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
<u>“Lei nº 10.931/04”:</u>	É a Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as leis 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
<u>“Lei nº 6.385/76”:</u>	É a Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, que dispõe sobre o mercado de valores mobiliários e cria a CVM;
<u>“Lei nº 9.514/97”:</u>	É a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
<u>“Obrigações Garantidas”:</u>	São (i) as obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes ou futuras, no seu vencimento original ou antecipado, inclusive decorrentes dos juros, multas (inclusive indenizatórias), penalidades, dever de recompra e indenizações relativas aos Créditos Imobiliários, incluindo, mas não se limitando, ao pagamento do valor de resgate nas hipóteses de decretação de aceleração de pagamento, nos termos dos Compromissos de Venda e Compra; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação à Emissão e à excussão das Garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas, despesas judiciais ou extrajudiciais, tributos e custos relativos ao cancelamento das CCI e das Garantias;
<u>“Oferta Restrita”:</u>	Corresponde à oferta dos CRI no mercado de capitais brasileiro, nos termos da Instrução CVM nº 476/09;
<u>“Parcela Remanescente Fernão Dias”:</u>	R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) a ser pago em determinadas parcelas de juros, atualização monetária e amortização pelo Devedor ao Cedente FW2, e após a cessão, à Emissora, nos termos e condições previstos no item 1.2. do Anexo V do Compromisso de Venda e Compra Fernão Dias;

- “Parcela Remanescente Privalia”: R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais) a ser pago em determinadas parcelas de juros, atualização monetária e amortização pelo Devedor ao Cedente FW3, e após cessão, à Emissora, nos termos e condições previstos no item 1.2. do Anexo II do Compromisso de Venda e Compra Privalia;
- “Patrimônio Separado”: É o patrimônio constituído, após a instituição do Regime Fiduciário, pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e pelas Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97;
- “Preço de Cessão Fernão Dias”: O preço da cessão dos Créditos Imobiliários Fernão Dias, conforme estabelecido no Contrato de Cessão Fernão Dias, correspondente ao valor integral da Parcela Remanescente Fernão Dias, a ser pago pela Emissora ao Cedente FW2, na forma prevista no Contrato de Cessão Fernão Dias, sem quaisquer descontos, de qualquer natureza;
- “Preço de Cessão Privalia”: O preço da cessão dos Créditos Imobiliários Privalia, conforme estabelecido no Contrato de Cessão Privalia, correspondente ao valor integral da Parcela Remanescente Privalia, a ser pago pela Emissora ao Cedente FW3, na forma prevista no Contrato de Cessão Privalia, sem quaisquer descontos, de qualquer natureza;
- “Preços de Cessão”: O Preço de Cessão Fernão Dias e o Preço de Cessão Privalia, quando mencionados em conjunto;
- “Quinhão do Imóvel Fernão Dias”: O quinhão correspondente à fração ideal de 39% (trinta e nove por cento) do Imóvel Fernão Dias;
- “Regime Fiduciário”: É o regime fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e pelas Garantias, incluindo a Conta do Patrimônio Separado, por meio deste Termo de Securitização, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, até o pagamento integral dos CRI, isentando os bens e direitos integrantes do Patrimônio Separado de ações ou execuções de credores da Emissora, de forma que respondam exclusivamente pelas obrigações inerentes aos títulos a eles afetados;

- “Termo de Securitização”:** Corresponde a este Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 132ª Série da 1ª Emissão da Emissora; e
- “Titulares dos CRI”:** São os Investidores Profissionais subscritores ou adquirentes dos CRI ou ainda futuros investidores qualificados que venham a adquirir os CRI no mercado secundário.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. **Objeto:** Por meio deste Termo de Securitização, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, aos CRI objeto desta Emissão, cujas características são descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. **Autorização:** A Emissão foi autorizada com base no disposto no §3º do artigo 22 do estatuto social em vigor da Emissora, conforme consolidado na Assembleia Geral Ordinária de acionistas realizada em 27 de abril de 2018, às 9:00 horas, cuja ata encontra-se arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 223.257/18-7, em 11 de maio de 2018.

2.3. **Origem dos Créditos Imobiliários:** As CCI, representativas dos Créditos Imobiliários, foram emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, nos termos da Lei nº 10.931/04.

2.3.1. Os documentos pelos quais as CCI foram emitidas encontram-se devidamente custodiados junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04.

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

2.4. **Vinculação:** A Emissora declara que, por meio deste Termo de Securitização, foram vinculados a esta Emissão os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor total de R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais), na Data de Emissão.

2.5. **Aquisição dos Créditos Imobiliários:** A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora mediante a celebração dos Contratos de Cessão. Nos termos dos Contratos de Cessão, o Devedor assumiu diretamente em seu nome, de forma irrevogável e irretratável, diversas obrigações que ordinariamente caberiam aos Cedentes, uma vez que a securitização objeto deste Termo de Securitização foi realizada conforme solicitação expressa e em benefício do Devedor, sendo certo, ainda, que a Emissora concordou integralmente com tal estrutura.

2.6. Preços da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Emissora pagará aos Cedentes, os Preços de Cessão, no valor, prazo e termos previstos nos Compromissos de Venda e Compra e nos Contratos de Cessão.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DOS CRI

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

- a) Emissão: 1ª;
- b) Série: 132ª;
- c) Data de Emissão: 08 de janeiro de 2019;
- d) Quantidade de CRI: 76.000 (setenta e seis mil);
- e) Valor Total da Série: R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais), na Data de Emissão;
- f) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- g) Prazo da Emissão: 4.391 (quatro mil, trezentos e noventa e um) dias contados da Data de Emissão;
- h) Reajuste: Atualização monetária mensal pela variação acumulada do IPCA/IBGE, conforme previsto no item 3.5. deste Termo de Securitização;
- i) Remuneração: Taxa fixa de 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculada *pro rata temporis*, desde a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou da última Data de Aniversário, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário, conforme previsto no item 3.6. deste Termo de Securitização;
- j) Periodicidade de Pagamento de Amortização: Mensal, nas datas estipuladas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização;
- k) Carência de Amortização: Nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses a partir da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento de amortização em 16 de fevereiro de 2021;
- l) Periodicidade de Pagamento de Juros: Mensal, nas datas estipuladas na tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização;
- m) Regime Fiduciário: Sim;
- n) Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: B3;
- o) Local de Emissão: Cidade e Estado de São Paulo;
- p) Data de Vencimento: 16 de janeiro de 2031;
- q) Taxa de Amortização: De acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I deste Termo de Securitização;
- r) Garantia flutuante: Não; e
- s) Garantias: A Alienação Fiduciária de Imóvel Fernão Dias, a Alienação Fiduciária de Imóvel Privalia, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia e o Fundo de Reserva.

3.2. Distribuição e Negociação: Os CRI desta Emissão serão depositados para distribuição no mercado

primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3. Os CRI serão depositados para negociação no mercado secundário por meio do CETIP21, administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações liquidadas financeiramente e os CRI custodiados eletronicamente na B3.

3.3. Forma: Os CRI serão emitidos na forma escritural. Neste sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada titular e emitido pela B3, quando os CRI estiverem custodiados na B3. Adicionalmente os CRI terão a sua titularidade comprovada pelo registro efetuado pelo Escriturador, com base nas informações prestadas pela B3.

3.4. Impontualidade no Pagamento: Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e desde que a impontualidade não seja decorrente de algum caso fortuito ou força maior, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora, devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, sendo certo que se os Créditos Imobiliários não forem recebidos pela Emissora, a multa e os juros previstos nessa cláusula não terão efeito à Emissora.

3.5. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário dos CRI ou seu saldo, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela variação mensal acumulada do IPCA/IBGE ("Atualização Monetária"), em toda Data de Aniversário. A Atualização Monetária será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$VNa = VNb \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VNb = Valor Nominal Unitário dos CRI na data de Emissão ou após amortização, incorporação, conforme aplicável, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

C = fator resultante da variação mensal acumulada do IPCA/IBGE calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado e aplicado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

onde:

NI_k = Valor do número índice do IPCA do segundo mês imediatamente anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Aniversário. Após a Data de Aniversário, valor do número índice do mês anterior ao mês de atualização.

NIk-1 = Valor do número índice do IPCA do mês imediatamente anterior ao mês “k”.

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou última Data de Aniversário, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro.

dct = Número de corridos entre as Datas de Aniversário, sendo dct um número inteiro. Na primeira Atualização Monetária, dct será 31.

Observações:

(a) o termo “número índice” refere-se ao número-índice do IPCA/IBGE, divulgado com todas as casas decimais; e

(b) Considera-se “Data de Aniversário” as datas constantes da tabela inserida no Anexo I deste instrumento.

(c) Excepcionalmente na primeira Atualização Monetária, em 16 de fevereiro de 2019, caso a Data da Primeira Integralização ocorra antes do dia 16 de janeiro de 2019, o fator de correção será calculado da seguinte forma:

$$C = \left(\frac{NI_{nov/18}}{NI_{out/18}} \right)^{\frac{dcp}{31}} \times \left(\frac{NI_{dez/18}}{NI_{nov/18}} \right)$$

Onde:

dcp: Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização dos CRI e 16 janeiro de 2019.

3.5.1. Caso o IPCA/IBGE seja extinto ou considerado legalmente inaplicável a este Termo de Securitização, as partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste instrumento passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IGP-M/FGV ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período.

3.6. Cálculo dos Juros Remuneratórios: Os juros serão calculados da seguinte forma:

$$J = VNa \times (\text{Fator de juros} - 1),$$

onde:

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

VNa = Conforme item 3.5., acima; e

Fator de Juros = Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, parametrizado conforme definido a seguir:

$$Fator\ de\ Juros = \left[\left(\frac{i}{100} + 1 \right)^{\frac{30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right], \text{ onde:}$$

$i = 7,50$ (sete inteiros e cinquenta centésimos).

dcp = Número de dias corridos entre a Data da Primeira Integralização dos CRI, ou última Data de Aniversário, conforme o caso, e a data de cálculo, sendo dcp um número inteiro.

dct = Número de corridos entre as Datas de Aniversário, sendo dct um número inteiro. Na primeira Data de Aniversário, dct será 31.

3.7. Cálculo da Amortização: O cálculo da amortização será realizado com base na seguinte fórmula, observado a Cláusula Sexta:

$$AM_i = VNa \times Ta_i$$

onde:

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

VNa = Conforme item 3.5., acima; e

Ta_i = i-ésima taxa de amortização, expressa em percentual, com 4 (quatro) casas decimais de acordo com a tabela constante do Anexo I a este Termo de Securitização.

3.7.1. A partir da 25ª (vigésima quinta) parcela de Juros Remuneratórios e Amortização, inclusive, caso seja verificada a variação positiva do IPCA nas respectivas Datas de Aniversário, será realizada a amortização extraordinária parcial do Valor Nominal Unitário Atualizado, sem incidência de prêmio, a qual será calculada com base na seguinte fórmula:

$$AE = VN_b \times (C - 1)$$

Onde:

AE = Valor unitário da amortização extraordinária.

VNb = Conforme definido acima.

C = Conforme definido acima.

3.8. Pagamento das parcelas dos CRI:

$$PMT_i = AM_i + J$$

PMT_i = Valor unitário do i-ésimo pagamento, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

AM_i = conforme definido acima; e

J = conforme definido acima.

3.9. Local de Pagamento: Os pagamentos dos CRI serão efetuados utilizando-se os procedimentos adotados pela B3, conforme o caso. Caso por qualquer razão, qualquer um dos CRI não esteja custodiado na B3, na data de seu pagamento, a Emissora deixará, em sua sede, o respectivo pagamento à disposição do respectivo Titular dos CRI. Nesta hipótese, a partir da referida data de pagamento, não haverá qualquer tipo de remuneração sobre o valor colocado à disposição do Titular dos CRI na sede da Emissora.

3.10. Prorrogação dos Prazos: Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação pela Emissora, até o primeiro Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com um dia que não seja considerado um Dia Útil, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

3.10.1. Sempre que necessário, os prazos de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI devidas no mês em questão serão prorrogados, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, pelo número de dias necessários para assegurar que entre o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI sempre decorra até 1 (um) Dia Útil.

3.10.2. Os pagamentos dos CRI serão calculados sempre até as datas estipuladas na coluna “Data de Aniversário” da tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização, sendo pagas todo dia 16, ou se o dia 16 não for um Dia Útil, no Dia Útil imediatamente subsequente, ou seja, nas datas estipuladas na coluna “Datas de Pagamento” da tabela constante do Anexo I deste Termo de Securitização, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

3.11. Prioridade de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

- (a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data de aniversário mensal;
- (b) Juros Remuneratórios dos CRI;
- (c) Amortização dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, e encargos moratórios eventualmente incorrido;
- (d) Recomposição do Fundo de Reserva; e
- (e) Amortização extraordinária, se houver.

3.11.1. Os pagamentos relativos às despesas do Patrimônio Separado não previstas no fluxo da operação serão realizados pela Emissora, com recursos do Patrimônio Separado obedecendo a Prioridade de Pagamentos acima definida, sendo paga junto com as despesas previstas no item (a).

3.12. Subscrição e Integralização dos CRI: Os CRI serão subscritos e integralizados na forma prevista abaixo. O preço de integralização será correspondente ao Valor Nominal Unitário na data de integralização, acrescido da respectiva Remuneração, calculada pro rata die, desde a Data da Primeira Integralização até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período, sendo admitido ágio ou deságio ("Preço de Integralização").

3.12.1. A integralização dos CRI será realizada pelo Preço de Integralização, em moeda corrente nacional, à vista, conforme previsto neste Termo de Securitização.

3.12.2. A integralização dos CRI será realizada via B3, segundo procedimentos de liquidação estabelecidos pelo próprio ambiente.

3.13. Regime Fiduciário: Será instituído Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Sétima abaixo.

CLÁUSULA QUARTA - FORMA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CRI

4.1. Distribuição: A Emissão é realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 476/09 e está automaticamente dispensada de registro de distribuição na CVM, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM nº 476/09. Não obstante, a Oferta Restrita será registrada perante a ANBIMA, para fins de composição de base de dados, nos termos do artigo 1º, parágrafo 1º, do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, expedida pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA.

4.1.1. A Emissão é destinada apenas a Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM nº 539/13 e da Instrução CVM nº 476/09.

4.1.2. Em atendimento ao que dispõe a Instrução CVM nº 476/09, os CRI desta Emissão serão ofertados a, no máximo, 75 (setenta e cinco) investidores e subscritos ou adquiridos por, no máximo, 50 (cinquenta) investidores.

4.1.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, pelo Preço de Integralização, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que:

- (a) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM; e
- (b) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.

4.1.4. Em conformidade com o artigo 7º-A da Instrução CVM nº 476/09, o início da oferta foi informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da primeira procura a potenciais investidores.

4.1.5. A distribuição pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, ou a exclusivo critério da Emissora, o que ocorrer primeiro.

4.1.6. Em conformidade com o artigo 8º da Instrução CVM nº 476/09, o encerramento da oferta deverá ser informado pelo Coordenador Líder à CVM, no prazo de 5 (cinco) dias contados do seu encerramento, devendo referida comunicação ser encaminhada por intermédio da página da CVM na rede mundial de computadores, exceto de outra forma vier a ser definido pela CVM, e conter as informações indicadas no Anexo I da Instrução CVM nº 476/09.

4.1.7. Caso a oferta pública dos CRI não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses da data de seu início, o Coordenador Líder deverá realizar a comunicação de encerramento prevista acima, com os dados disponíveis à época, complementando-a semestralmente, até o seu encerramento. A subscrição ou aquisição dos CRI deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses contado da data de início da oferta pública, nos termos do art. 8º-A da Instrução CVM nº 476/09.

4.1.8. Os CRI desta Emissão somente poderão ser negociados nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da data de cada subscrição ou aquisição dos CRI pelos investidores.

4.1.9. Os CRI desta Emissão 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 da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada apresente prospecto da oferta à CVM, nos termos da regulamentação aplicável.

CLÁUSULA QUINTA - GARANTIAS

5.1. Garantias: Nos termos dos Documentos da Operação, serão constituídas, em favor da Emissora, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia, cuja eficácia está condicionada, de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, ao pagamento dos Preços de Cessão.

5.1.1. Adicionalmente, serão constituídos (i) a Alienação Fiduciária de Imóvel Fernão Dias, (ii) a Alienação Fiduciária de Imóvel Privalia; e (iii) na forma, montante e prazo previstos nos Compromissos de Venda e Compra, o Fundo de Reserva, sob exclusiva responsabilidade do Devedor.

5.1.1.1. O Fundo de Reserva deverá corresponder, a todo e qualquer momento até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, ao montante equivalente a 1 (uma) parcela média dos CRI dos próximos 12 (doze) meses ("Montante Mínimo do Fundo de Reserva").

5.1.1.2. Caso, em qualquer data de pagamento aos Titulares de CRI, os valores creditados na conta do Patrimônio Separado dos CRI sejam insuficientes para a satisfação integral dos valores de principal e remuneração, devidos na respectiva data de pagamento aos Titulares de CRI, bem como para a satisfação de quaisquer obrigações relacionadas aos CRI, a Emissora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva disponíveis na conta do Patrimônio Separado, em montante suficiente para a satisfação integral da referida parcela dos CRI e das obrigações a eles relacionadas.

5.1.1.3. Caso os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, a Emissora poderá (i) utilizar os recursos excedentes da arrecadação dos direitos creditórios decorrentes da exploração Quinhão do Imóvel Fernão Dias e do Imóvel Privalia para recompor o Montante Mínimo do Fundo de Reserva, e/ou (ii) exigir que o Devedor recomponha o Fundo de Reserva com recursos próprios, mediante transferência dos valores necessários à sua recomposição, os quais serão utilizados para cômputo do Montante Mínimo do Fundo de Reserva.

5.1.1.4. A recomposição do Montante Mínimo do Fundo de Reserva, pelo Devedor, na forma prevista no subitem 5.1.1.3., acima, dar-se-á mediante o envio de prévia notificação pela Emissora, demonstrando o cálculo e informando o montante que o Devedor deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pelo Devedor no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação.

5.1.1.5. Os recursos mantidos no Fundo de Reserva serão investidos pela Emissora, na qualidade de titular da conta do Patrimônio Separado, em instrumentos financeiros de renda fixa com classificação de baixo risco e liquidez diária, de emissão de instituições financeiras de primeira linha. Os recursos que excederem o volume necessário para cumprir com o Montante Mínimo do Fundo de Reserva deverão ser transferidos pela Emissora ao Devedor, no mesmo dia do pagamento da parcela vincenda dos CRI, desde que não esteja em curso um inadimplemento de quaisquer obrigações relacionadas aos CRI.

5.1.1.6. Caso, quando da liquidação integral dos CRI, e do cumprimento integral da totalidade das obrigações a eles relacionadas, ainda existam recursos remanescentes no Fundo de Reserva, a Emissora deverá transferir o montante excedente ao Devedor, na conta por ele indicada, líquido de tributos, taxas e encargos, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do termo de quitação e liberação do regime fiduciário pelo agente fiduciário dos CRI.

5.1.2. Além das Garantias, a Emissão conta ainda com a instituição do Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Amortização Extraordinária Voluntária e Resgate Antecipado Voluntário: A Emissora não poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, realizar a amortização extraordinária e/ou o resgate antecipado dos CRI.

6.2. Amortização Extraordinária Obrigatória: A Emissora deverá promover a amortização extraordinária parcial dos CRI no caso de recebimento de Créditos Imobiliários na Conta do Patrimônio Separado em valores superiores àqueles necessários para o pagamento da parcela mensal dos CRI, sendo que os eventuais recursos excedentes recebidos pela Emissora, no respectivo mês de arrecadação dos Créditos Imobiliários, em decorrência desses eventos, serão utilizados pela Emissora para a amortização extraordinária dos CRI, alcançando, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu Valor Nominal Unitário na data do evento, observada a prioridade de pagamento prevista no item 3.11., acima, devendo a Emissora comunicar tais eventos ao Agente Fiduciário e à B3 com 2 (dois) Dias Úteis de antecedência da data pretendida.

6.2.1. Em caso de amortização extraordinária parcial dos CRI, a Emissora elaborará e disponibilizará ao Agente Fiduciário, se necessário, uma nova curva de amortização dos CRI, recalculando, o número e os percentuais de amortização das parcelas futuras, em conformidade com as alterações que tiverem sido promovidas no cronograma de amortização dos Créditos Imobiliários utilizados como lastro da Emissão. O Agente Fiduciário deverá anuir à referida tabela no ambiente B3 no mesmo dia de criação do evento de amortização extraordinária parcial dos CRI.

6.2. Resgate Antecipado Total: Os CRI serão resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, quais sejam (i) nas hipóteses de decretação de aceleração de pagamento; (ii) na hipótese de Pagamento Antecipado Facultativo, conforme abaixo definido; ou (iii) amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários.

6.2.1. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover o resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo de Securitização. Neste caso, a Emissora deverá informar aos titulares dos CRI, com cópia ao Agente Fiduciário e à B3, o evento que ensejará o resgate antecipado total, no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tiver tomado conhecimento de tal evento, através de notificação expressa do Devedor nesse sentido. Não obstante, a Emissora poderá, conforme o caso, se valer previamente de deliberação dos Titulares dos CRI para determinação do Evento de Aceleração de Pagamento em face do Devedor, sendo certo que, neste caso, os Titulares dos CRI eventualmente dissidentes estarão plenamente vinculados à decisão dos demais Titulares dos CRI, caso o quórum de deliberação estabelecido neste Termo de Securitização seja obedecido.

6.3. Eventos de Aceleração de Pagamento: A Emissora poderá exigir o imediato pagamento de todo o saldo da Parcela Remanescente Fernão Dias e da Parcela Remanescente Privalia restante, caso ocorra qualquer um dos eventos previstos abaixo (cada um, um “Evento de Aceleração de Pagamento”):

- (a) descumprimento, pelo Devedor, de obrigação pecuniária relacionada aos Compromissos de Venda e Compra na respectiva data em que tal obrigação pecuniária for devida, não sanada no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido descumprimento;
- (b) ocorrência de (i) liquidação ou dissolução do Devedor; ou (ii) aprovação em assembleia geral de cotistas do Devedor da dissolução ou liquidação do Devedor;
- (c) ocorrência, em relação ao Devedor, quando aplicável, das hipóteses mencionadas nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil (Lei Federal nº 10.406/02), respeitado o prazo de 30 (trinta) dias para que o Devedor possa obter as medidas protetivas adequadas e, no caso do artigo 333, III, e 1.425, I e III, do Código Civil (Lei Federal nº 10.406/02), respeitado o disposto nos Documentos da Operação;
- (d) caso o Índice de Cobertura fique inferior ao Índice Mínimo de Cobertura (conforme abaixo definido), observados os procedimentos estabelecidos no item 6.3.3., abaixo; e não seja realizado, pelo Devedor, a amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários, no montante necessário para fins de observância do Índice Mínimo de Cobertura ou o reforço de garantia, nos termos do subitem 6.3.3.1., abaixo;
- (e) se os Contratos de Cessão ou os respectivos instrumentos de garantia for(em), por qualquer motivo, declarados nulos, inválidos ou ineficazes ou anulados, ou, ainda, se qualquer uma das garantias de /

que tratam estes instrumentos se tornar imprópria ou insuficiente para garantir a Emissão, sem que haja a devida substituição por garantias equivalentes no prazo de até 60 (sessenta) dias contado da data do recebimento da notificação da Emissora informando e comprovando o Devedor sobre tal insuficiência;

- (f) na ocorrência de sinistro total do Imóvel Fernão Dias e/ou do Imóvel Privalia e não haja recebimento da integralidade do valor de indenização previsto na respectiva apólice de seguro do Imóvel Fernão Dias e/ou do Imóvel Privalia, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias da ocorrência de tal sinistro;
- (g) na ocorrência de sinistro parcial do Imóvel Fernão Dias e/ou do Imóvel Privalia que comprometa substancialmente a exploração econômica do Quinhão do Imóvel Fernão Dias e/ou do Imóvel Privalia e não haja a recomposição do mesmo para exploração em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da ocorrência do sinistro;
- (h) na ocorrência de desapropriação total ou parcial do Imóvel Fernão Dias e/ou do Imóvel Privalia, conforme decisão judicial transitada em julgada, de forma que afete substancialmente a exploração do Quinhão do Imóvel Fernão Dias e/ou do Imóvel Privalia, não considerando-se, para fins desse item, a mera discussão do valor de indenização a ser pago pelo poder expropriante;
- (i) descumprimento, pelo Devedor, de obrigação não pecuniária decorrente dos Compromissos de Venda e Compra, dos Contratos de Cessão ou dos respectivos instrumentos de garantia, não sanada no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, ou outro prazo de cura estabelecido nos Compromissos de Venda e Compra, nos Contratos de Cessão ou nos respectivos instrumentos de garantia, contados da data em que o Devedor for formalmente notificado a respeito do referido descumprimento;
- (j) seja proferida decisão administrativa ou judicial irrecorrível (transitada em julgado), que reconheça violação de leis de zoneamento, descumprimento de diretrizes do planejamento urbano ou descumprimento de institutos da legislação ambiental que inviabilizem as atividades comerciais desempenhadas no Quinhão do Imóvel Fernão Dias e/ou no Imóvel Privalia; ou
- (k) descumprimento do prazo de registro da alienação fiduciária do Quinhão do Imóvel Fernão Dias e/ou do Imóvel Privalia, conforme previsto no item 3.3.2. dos instrumentos que formalizam a respectiva garantia.

6.3.1. Na ocorrência de quaisquer dos eventos indicados nas alíneas “a” a “k” do item 6.3. acima, não sanados nos respectivos prazos de cura, a Emissora deverá convocar Assembleia Geral de Titulares de CRI para deliberar sobre a aceleração de pagamento, observados o quórum e os procedimentos previstos neste Termo de Securitização. Na hipótese de não instalação da referida Assembleia Geral de Titulares de CRI por falta de quórum ou de não obtenção de quórum de deliberação, em segunda convocação, a Emissora não declarará a aceleração do pagamento.

6.3.2. A Assembleia Geral a que se refere o item 6.3.1. acima deverá ser convocada pela Emissora em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento e será realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos, a contar da data da primeira convocação, ou no prazo de 8 (oito) dias corridos, a contar da data da segunda convocação, se aplicável, de acordo com os quóruns de deliberação indicados neste Termo de Securitização.

6.3.3. Até o 30º (trigésimo) dia de cada mês, a partir da Data de Emissão, o Devedor comprometeu-se a encaminhar à Emissora um relatório, conforme modelo definido na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias e na Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia, por meio do qual a Emissora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do respectivo recebimento do relatório (“Datas de Apuração Índices”), calculará o seguinte índice:

“Índice de Cobertura”: equivalente à razão entre (i) o somatório dos próximos 12 (doze) meses das receitas decorrentes da locação ou exploração comercial do Quinhão do Imóvel Fernão Dias e do Imóvel Privalia; e (ii.a) nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses, do somatório das próximas 12 (doze) parcelas de juros dos CRI e do somatório das parcelas de amortização de principal dos CRI referentes ao 25º (vigésimo quinto) mês, inclusive e ao 36º (trigésimo sexto) mês, inclusive; e (ii.b) a partir do 25º (vigésimo quinto) mês, inclusive, do somatório das próximas 12 (doze) parcelas dos CRI.

6.3.3.1. Caso, em qualquer Data de Apuração Índices, o Índice de Cobertura seja inferior a 1,15 (“Índice Mínimo de Cobertura”) por 6 (seis) meses consecutivos, a Emissora deverá notificar o Devedor para que este realize (a) a amortização extraordinária dos Créditos Imobiliários, no montante necessário para fins de observância do Índice Mínimo de Cobertura, não incidindo, nesta hipótese, qualquer prêmio; (b) o reforço de garantia por meio da cessão fiduciária de direitos creditórios; ou (c) o aporte adicional no Fundo de Reserva em montante equivalente a 1 (uma) parcela média dos CRI dos próximos 12 (doze) meses, hipótese na qual o Devedor terá o prazo adicional de 3 (três) meses para observância do Índice Mínimo de Cobertura. Na hipótese deste subitem, o Devedor deverá realizar a amortização extraordinária, o reforço de garantia ou o aporte no Fundo de Reserva no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contado da data de recebimento de notificação da Emissora neste sentido.

6.3.3.1.1. Caso o Devedor opte pelo aporte adicional no Fundo de Reserva, conforme previsto na alínea “c” do subitem 6.3.3.1., acima, e o reenquadramento do Índice Mínimo de Cobertura não seja realizado no prazo de 3 (três) meses mencionado em tal alínea, o Devedor deverá adotar qualquer umas das opções constantes das alíneas “a” ou “b” do subitem 6.3.3.1., acima, hipótese na qual, o Devedor deverá realizar a amortização extraordinária ou o reforço de garantia no prazo de até 30 (trinta) dias

corridos contado da data de recebimento de notificação da Emissora neste sentido.

6.3.4. Em caso de declaração da aceleração de pagamento, ficará o Devedor obrigado a efetuar o pagamento integral, em parcela única, do saldo devedor atualizado em aberto dos Créditos Imobiliários, acrescido de Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a última Data de Aniversário até a data do efetivo pagamento, e de quaisquer outros valores eventualmente devidos em decorrência da Emissão, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contado do recebimento de comunicação por escrito a ser enviada pela Emissora, sob pena de incorrer no previsto no item 3.5. dos Compromissos de Venda e Compra.

6.4. Pagamento Antecipado Facultativo: O Devedor não poderá antecipar o pagamento da Parcela Remanescente Fernão Dias e/ou da Parcela Remanescente Privalia anteriormente ao decurso do prazo de 18 (dezoito) meses contados da data de pagamento dos Preços de Cessão.

6.4.1. Após o decurso do prazo previsto no item 6.4., acima, o Devedor poderá, desde que mediante comunicação prévia de 10 (dez) dias da data pretendida, realizar o pagamento antecipado facultativo integral ou parcial das parcelas integrantes da Parcela Remanescente Fernão Dias e/ou da Parcela Remanescente Privalia, observadas as seguintes regras:

(i) na hipótese de pagamento facultativo parcial, o valor pago antecipadamente deverá ser parcela do saldo devedor atualizado da Parcela Remanescente Fernão Dias e/ou da Parcela Remanescente Privalia, acrescido dos Juros Remuneratórios, calculado *pro rata temporis* desde a última Data de Aniversário até a data do efetivo pagamento, e, acrescido, conforme o caso, do prêmio calculado conforme o inciso “ii” abaixo; e

(ii) o valor pago antecipadamente pelo Devedor deverá ser o saldo devedor atualizado da Parcela Remanescente Fernão Dias e/ou da Parcela Remanescente Privalia, acrescido de Juros Remuneratórios, de forma *pro rata temporis*, desde a última Data de Aniversário até a data de efetivo pagamento antecipado do valor de pagamento antecipado facultativo, acrescido do seguinte prêmio:

(ii.1) a partir do 19º (décimo nono) mês, inclusive, ao 29º (vigésimo nono) mês, inclusive, ambos contados da data do pagamento dos Preços de Cessão, será aplicado um prêmio equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) do valor a ser pago antecipadamente pelo Devedor a título de antecipação; (ii.2) do 30º (trigésimo) mês, inclusive, ao 41º (quadragésimo primeiro) mês, inclusive, ambos contados da data do pagamento dos Preços de Cessão, será aplicado um prêmio equivalente a 2,25% (dois inteiros e vinte e cinco centésimos por cento) do valor a ser pago antecipadamente pelo Devedor a título de antecipação; (ii.3) do 42º (quadragésimo segundo) mês, inclusive, ao 53º (quincuagésimo terceiro) mês, inclusive, ambos contados da data do pagamento dos Preços de Cessão, será aplicado um prêmio equivalente a 2,00% (dois por cento) do valor a ser pago antecipadamente pelo Devedor a título de antecipação; (ii.4) do 54º (quincuagésimo quarto) mês,

inclusive, ao 65º (sexagésimo quinto) mês, inclusive, ambos contados da data do pagamento dos Preços de Cessão, será aplicado um prêmio equivalente a 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) do valor a ser pago antecipadamente pelo Devedor a título de antecipação; (ii.5) do 66º (sexagésimo sexto) mês, inclusive, ao 77º (septuagésimo sétimo) mês, inclusive, ambos contados da data do pagamento dos Preços de Cessão, será aplicado um prêmio equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do valor a ser pago antecipadamente pelo Devedor a título de antecipação; (ii.6) do 78º (septuagésimo oitavo) mês, inclusive, ao 89º (octogésimo nono) mês, inclusive, ambos contados da data do pagamento dos Preços de Cessão, será aplicado um prêmio equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) do valor a ser pago antecipadamente pelo Devedor a título de antecipação; (ii.7) do 90º (nonagésimo) mês, inclusive, ao 101º (centésimo primeiro) mês, inclusive, ambos contados da data do pagamento dos Preços de Cessão, será aplicado um prêmio equivalente a 1,00% (um inteiro por cento) do valor a ser pago antecipadamente pelo Devedor a título de antecipação; (ii.8) do 102º (centésimo segundo) mês, inclusive, ao 113º (centésimo décimo terceiro) mês, inclusive, ambos contados da data do pagamento dos Preços de Cessão, será aplicado um prêmio equivalente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) do valor a ser pago antecipadamente pelo Devedor a título de antecipação; (ii.9) do 114º (centésimo décimo quarto) mês, inclusive, ao 125º (centésimo vigésimo quinto) mês, inclusive, ambos contados da data do pagamento dos Preços de Cessão, será aplicado um prêmio equivalente a 0,50% (cinquenta centésimos por cento) do valor a ser pago antecipadamente pelo Devedor a título de antecipação; e (ii.10) do 126º (centésimo vigésimo sexto) mês, inclusive, ao 137º (centésimo trigésimo sétimo) mês, inclusive, ambos contados da data do pagamento dos Preços Cessão, será aplicado um prêmio equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) do valor a ser pago antecipadamente pelo Devedor a título de antecipação. A partir do 138º (centésimo trigésimo oitavo) mês, inclusive, contado da data do pagamento dos Preços Cessão, não será aplicado nenhum prêmio.

6.5. Acompanhamento do Agente Fiduciário e Nova Tabela de Amortização: A amortização extraordinária dos CRI ou resgate antecipado total, serão realizados sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançarão, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.

CLÁUSULA SÉTIMA - REGIME FIDUCIÁRIO

7.1. Regime Fiduciário: Na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, sobre a Conta do Patrimônio Separado e sobre as Garantias.

7.1.1. O Regime Fiduciário será registrado na Instituição Custodiante, conforme previsto no parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

7.2. Segregação: Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da

totalidade dos CRI.

7.3. Credores da Emissora: Na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários, a Conta do Patrimônio Separado 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 pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01.

7.4. 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 pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios.

7.5. Responsabilidade: 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.

CLÁUSULA OITAVA - TRANSFERÊNCIA DA ADMINISTRAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

8.1. Transferência: Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora, com relação às obrigações assumidas nesta Emissão; ou (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 8.2. abaixo, o Agente Fiduciário deverá realizar, imediata e transitoriamente, a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, pela Conta do Patrimônio Separado e pelas Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

8.2. Eventos: A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo ensejará a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme o item 8.1. acima:

- (a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial da Emissora a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano;
- (b) pedido de falência formulado por terceiros em face da Emissora e não devidamente elidido ou cancelado pela Emissora, conforme o caso, no prazo legal;
- (c) decretação de falência da Emissora ou apresentação de pedido de autofalência pela Emissora;
- (d) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias (desde que as respectivas obrigações do Devedor e, se for o caso, dos Cedentes, tenham sido observadas) previstas neste Termo de Securitização, sendo que, nessa hipótese, a assunção do Patrimônio

Separado pelo Agente Fiduciário ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 5 (cinco) dias, contados da data em que a obrigação deveria ser cumprida;

- (e) a inobservância comprovada da legislação e regulamentação relacionadas à saúde e segurança ocupacional e ao meio ambiente, bem como, se a Emissora incentivar, de qualquer forma, a prostituição ou utilizar em suas atividades mão-de-obra infantil e/ou em condição análoga à de escravo;
- (f) descumprimento das leis de anticorrupção ou perda do registro da Emissora perante a CVM.

8.2.1. A ocorrência de qualquer dos eventos acima descritos deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil contado da ocorrência do evento.

8.2.2. Na ocorrência de quaisquer dos eventos de que trata o item 8.2. acima, o Agente Fiduciário deverá convocar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento do evento, Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para deliberar sobre a liquidação ou não do Patrimônio Separado. Referida assembleia deverá ser realizada no prazo de 20 (vinte) dias corridos a contar da data de publicação do edital relativo à primeira convocação.

8.3. Deliberação Relativa ao Patrimônio Separado: A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado ou pela continuidade de sua administração transitória pelo Agente Fiduciário ou pela nova companhia securitizadora de créditos imobiliários, fixando, neste caso, a remuneração do liquidante, do Agente Fiduciário pela administração transitória do Patrimônio Separado ou da nova companhia securitizadora, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

8.3.1. Na hipótese de a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre (i) o novo administrador do Patrimônio Separado e as regras para sua administração; ou (ii) a nomeação do liquidante e as formas de liquidação do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA NONA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Despesas do Patrimônio Separado: São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado caso o Devedor não efetue tais pagamentos, conforme previstos na Cláusula Sexta dos Contratos de Cessão:

- (a) as despesas comprovadas e relacionadas à gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

- (b) as despesas comprovadas e razoáveis com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e a realização dos Créditos Imobiliários e das Garantias integrante do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e, em caso de insuficiência de recursos no Patrimônio Separado, pagas pelos Titulares dos CRI;
- (c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, contatos telefônicos, ou *conference call*, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, sempre que possível, aprovadas previamente por ela;
- (d) 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 forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e as Garantias;
- (e) 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 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 do Devedor ou puderem ser a ele atribuídos como de sua responsabilidade; e
- (f) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável ou neste Termo de Securitização.

9.2. Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 9.1. acima, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso não sejam pagas pela parte obrigada por tais pagamentos.

9.2.1. Não obstante, caso seja comprovado que os recursos do Patrimônio Separado foram administrados com negligência, imprudência ou má-fé por parte da Emissora, os Titulares dos CRI poderão buscar a devida reparação de danos.

9.3. Despesas de Responsabilidade dos Titulares dos CRI: Observado o disposto nos itens 9.1. e 9.2. acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- (a) eventuais despesas comprovadas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas no item 9.1. acima;

(b) todos os custos e despesas comprovadamente incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

(c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento nos CRI que lhe sejam atribuídos como responsável tributário.

9.3.1. 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 e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos por cada um dos Titulares dos CRI, na data da respectiva aprovação.

9.3.2. Em razão do disposto na alínea (b) do item 9.3. acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, incluem, exemplificativamente: (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais a serem propostos contra o Devedor ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelo Agente Fiduciário, bem como pelos prestadores de serviços eventualmente contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora e/ou o Agente Fiduciário, conforme o caso, solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; ou (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo de Securitização, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias.

CLÁUSULA DEZ - RISCOS

10.1. Riscos: O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto ao Devedor e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. 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 necessários antes de tomar uma decisão de investimento:

(a) Direitos dos Credores da Emissora: A Emissão tem como lastro os Créditos Imobiliários, os quais constituem Patrimônio Separado do patrimônio comum da Emissora. A Lei nº 9.514/1997 e a Lei nº 10.931/2004 possibilitam que os Créditos Imobiliários sejam segregados dos demais ativos e passivos da Emissora. No entanto, ainda não há jurisprudência firmada com relação ao tratamento dispensado aos demais credores da Emissora no que se refere a créditos trabalhistas, fiscais e previdenciários, em face do que dispõe o artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/01. A Medida Provisória nº 2.158-35/01, ainda em vigor, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação.” Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os Titulares dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores. Não obstante, caso seja comprovado que os recursos do Patrimônio Separado foram administrados com negligência, imprudência ou má-fé por parte da Emissora, os Titulares dos CRI poderão buscar a devida reparação de danos;

(b) Riscos de Inadimplemento dos Créditos Imobiliários: Os pagamentos dos CRI poderão ser afetados pelo atraso ou ausência de pagamento do Devedor no pagamento dos Créditos Imobiliários. O inadimplemento do Devedor, no que se refere a essa obrigação, afetará o recebimento dos Créditos Imobiliários, que são o lastro para o pagamento das amortizações dos CRI. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os investidores devem atentar para a capacidade do Devedor de honrarem o adimplemento dos Créditos Imobiliários;

(c) 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, sendo que a ocorrência de qualquer um destes eventos poderá implicar em eventuais prejuízos para os titulares de CRI;

(d) Riscos Relacionados à Insuficiência das Garantias: Não há como assegurar que, na eventualidade de execução das Garantias, o produto resultante dessa execução será suficiente para viabilizar a amortização integral dos CRI. Caso isso aconteça, os Titulares dos CRI poderão ser prejudicados;

(e) Risco Tributário: Este pode ser definido como o risco de perdas devido à criação ou majoração de tributos, nova interpretação ou, ainda, interpretação diferente que venha a se consolidar sobre a incidência de quaisquer tributos, obrigando a Emissora ou os Titulares dos CRI a novos recolhimentos, ainda que relativos a operações já efetuadas;

(f) Risco de Estrutura: A 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 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, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual;

(g) 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 e pelo Coordenador Líder não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

(h) Redução do Prazo dos CRI: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em redução do prazo dos CRI e em dificuldade de reinvestimento por parte dos titulares dos CRI à mesma taxa de remuneração;

(i) Influência do Governo Federal Sobre a Economia Brasileira: O Governo brasileiro, com o intuito, entre outros, de atingir as metas de inflação e fiscal, ajustar o balanço de pagamentos ou estimular o nível de atividade, frequentemente intervém na economia através de ajustes nas políticas monetária e fiscal, criação, extinção ou alteração de tributos, atuação no mercado cambial e mudanças regulatórias. Estas intervenções, que são em sua maioria imprevisíveis, podem impactar negativamente a Emissora, o Devedor, e os ativos relacionados aos CRI, gerando assim riscos para o desempenho financeiro dos CRI;

(j) Conjuntura Econômica Brasileira: Os fatores macroeconômicos do Brasil, como taxas de câmbio, inflação, arrecadação e gastos do governo, atividade econômica e taxas de juros, oscilam constantemente de acordo com a influência da economia externa, intervenções do governo e outras decisões tomadas pelos agentes da economia. Estas oscilações podem afetar adversamente a Emissora, o Devedor e os ativos relacionados aos CRI, gerando assim riscos para o desempenho financeiro dos CRI;

(k) Risco de conflito de interesses envolvendo a Emissora e o Coordenador Líder. As atividades exercidas pela Emissora e/ou pelo Coordenador Líder no âmbito da Oferta e/ou da Emissão, podem estar sujeitas, formal ou materialmente a situações de conflito de interesses, de modo que as seguintes hipóteses poderiam vir a ocorrer: (i) a prestação de serviços de intermediação não ser processada em condições de mercado ou

ser processada em eventual situação, formal ou material, de conflito de interesses; ou (ii) distorção no pagamento da taxa de administração devida a Emissora, bem como a prestação de serviços em situação de conflito, o que poderia impactar, de forma negativa, a capacidade de pagamento de remuneração, com efeito adverso os titulares dos CRI;

(l) Risco de não Registro das Garantias: A constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel Fernão Dias e da Alienação Fiduciária de Imóvel Privalia e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia dependem, respectivamente, de registro junto às juntas comerciais (no caso das aprovações de outorga de garantia) e junto aos competentes Cartórios de Registro de Imóveis e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes (no caso dos registros dos contratos). Desta forma, caso, por quaisquer motivos, os respectivos registros não sejam, não possam ou demorem para ser efetuados, os Titulares de CRI assumirão o risco de que eventual excussão dessa garantia e das obrigações decorrentes de tal instrumento poderão ser prejudicadas por eventual falta de registro;

(m) Riscos de Auditoria Jurídica: No âmbito da aquisição do imóveis pelo Devedor, este realizou auditoria jurídica e técnica em relação aos imóveis, sendo que, para fins da presente Emissão, a Emissora analisou o conteúdo dos respectivos relatórios produzidos. Ainda assim, eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza, não mapeados no referido relatório em decorrência de referida auditoria realizada, poderão: (i) restringir ou impossibilitar a excussão de garantias; (ii) comprometer a validade e a segurança da titularidade e da cessão dos Créditos Imobiliários e (iii) poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pela Emissora, da constituição e do direito de propriedade sobre o referido Crédito Imobiliário e gerar contingências de natureza pecuniária para o Patrimônio Separado;

(n) Riscos ambientais: Os imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas; (iii) ocorrência de problemas ambientais que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Devedor; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências;

(o) Riscos Relacionados ao Pagamento Indevido dos Créditos Imobiliários: Caso, por qualquer motivo, ocorram pagamentos indevidos dos Créditos Imobiliários aos Cedentes, os Cedentes terão o prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis para repassar tais recursos à Emissora. Nessa hipótese, a Emissora estará impossibilitada de amortizar os CRI na respectiva Data de Vencimento, o que pode acarretar perdas financeiras aos Titulares dos CRI quando da efetiva amortização;

(p) Capacidade do Devedor de Honrar suas Obrigações: O CRI é um título lastreado pelos Créditos Imobiliários. Ao avaliarem os riscos inerentes à operação, os investidores devem atentar para o fato que a cessão, pelos Cedentes, foi feita sem a assunção de qualquer coobrigação com relação ao Devedor e, portanto, os investidores deverão analisar a capacidade do Devedor de honrar com suas obrigações de pagamento no âmbito dos Compromissos de Venda e Compra, assim como de obrigações conexas previstas nos Contratos de Cessão. Em caso de inadimplência e exceto se de outra forma expressamente previsto nos Compromissos de Venda e Compra, a Emissora não poderá acionar os Cedentes nesse sentido e não disporá de recursos próprios para honrar o pagamento dos CRI;

(q) Risco de que a Deterioração da Qualidade de Crédito do Patrimônio Separado possa Afetar a Capacidade da Emissora de Honrar as Obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados pelas CCI, que representa os Créditos Imobiliários, a qual foi vinculada aos CRI por meio deste Termo de Securitização, através do qual é instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI representam créditos detidos pela Emissora em face do Devedor, correspondentes ao saldo das CCI, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais, bem como os respectivos acessórios. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Titulares dos CRI não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares dos CRI dos montantes devidos conforme este Termo de Securitização dependerá do recebimento pela Emissora das quantias devidas pelo Devedor, no futuro, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afete a situação econômico financeira do Devedor poderá afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações;

(r) Emissora Dependente de Registro de Companhia Aberta. A Emissora foi constituída com o escopo de atuar como companhia securitizadora. Para tanto, 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 às companhias abertas, seu registro poderá ser suspenso ou mesmo cancelado, afetando assim as suas emissões de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários;

(s) Riscos Associados aos Prestadores de Serviços da Emissão. A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, dentre outros. Caso, conforme aplicável, algum destes prestadores de serviços aumente significativamente seus preços ou não preste serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem-sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado;

(t) A Importância de uma Equipe Qualificada. A capacidade da Emissora de manter uma posição competitiva e a prestação de serviços de qualidade depende em larga escala dos serviços de sua alta

administração. Nesse sentido, a Emissora não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar sua alta administração. A interrupção ou paralisação na prestação de serviços de qualquer um dos membros da alta administração da Emissora, ou sua incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre os resultados operacionais, e consequentemente, sobre a situação financeira da Emissora;

(u) Instabilidade da Taxa de Câmbio e Desvalorização do Real: A moeda brasileira tem historicamente sofrido frequentes desvalorizações. No passado, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e fez uso de diferentes políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, pequenas desvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de câmbio flutuante, controles cambiais e dois mercados de câmbio. As desvalorizações cambiais em períodos mais recentes resultaram em flutuações significativas nas taxas de câmbio entre o Real e o dólar dos Estados Unidos da América. Não é possível assegurar que a taxa de câmbio irá permanecer nos níveis atuais. As depreciações do Real frente ao dólar dos Estados Unidos da América também podem criar pressões inflacionárias adicionais no Brasil que podem afetar negativamente a liquidez do Devedor e, ainda, a qualidade da presente Emissão;

(v) Risco de Integralização dos CRI com Ágio: Os CRI, quando de sua negociação em mercado secundário e, portanto, sem qualquer responsabilidade, controle ou participação da Emissora e/ou do Coordenador Líder, poderão ser integralizados pelos novos investidores com ágio, calculado em função da rentabilidade esperada por esses investidores ao longo do prazo de amortização dos CRI originalmente programado. Em caso de antecipação do pagamento dos Créditos Imobiliários, os recursos decorrentes dessa antecipação serão imputados pela Emissora na amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, nos termos previstos neste Termo de Securitização, hipótese em que o valor a ser recebido pelos investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, frustrando a expectativa de rentabilidade que motivou o pagamento do ágio. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos Titulares dos CRI;

(w) Risco do Quórum de Deliberação em Assembleia Geral: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Titulares dos CRI são aprovadas respeitando os *quóruns* específicos estabelecidos neste Termo de Securitização. Os Titulares de CRI estão submetidos às decisões da maioria, ainda que se manifeste voto de forma contrária. Ainda, nos termos previstos nos Compromissos de Venda e Compra, na hipótese de ocorrência de Evento de Aceleração de Pagamento, conforme previstos no item 6.3. deste Termo de Securitização, a Emissora deverá convocar uma assembleia geral de titulares dos CRI para deliberar sobre a aceleração de pagamento, sendo que, na hipótese de não instalação da referida assembleia geral de titulares dos CRI por falta de quórum a Emissora não declarará a aceleração do pagamento;

(x) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: 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, os Titulares dos CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI por todo o prazo da Emissão;

Adicionalmente, a Oferta foi realizada no âmbito da Instrução CVM nº 476/09 e desta forma os CRI ficarão bloqueados para negociação no mercado secundário pelo prazo de 90 (noventa) dias da data de cada subscrição CRI pelos Titulares dos CRI, conforme determina o artigo 13º da Instrução CVM nº 476/09.

(y) Risco de Amortização Extraordinária ou de Resgate Antecipado: Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo de Securitização, a eventos de amortização extraordinária ou resgate antecipado. A ocorrência destes eventos acarretará o pré-pagamento dos Créditos Imobiliários e, por consequência, o pré-pagamento total dos CRI. Nesse caso, poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI;

(z) Risco Decorrente de Ações Judiciais ou Medidas Administrativas. Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais em face do Devedor, nas esferas cível, fiscal e trabalhista, ou ainda de eventuais questionamentos e condenações pela autoridade administrativa em âmbito federal, estadual e/ou municipal, que possam afetar adversamente o Devedor.

(aa) Demais Riscos: Os CRI estão sujeitos às variações e condições dos mercados de atuação do Devedor, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. 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 ONZE - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

11.1. Classificação de Risco: Os CRI objeto desta emissão foram objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

11.2. Atualização: A classificação de risco dos CRI será atualizada trimestralmente, pela Agência de Rating, em cada fim de trimestre civil, a partir da Data de Emissão dos CRI, às expensas do Patrimônio Separado, devendo a Emissora disponibilizar ao Agente Fiduciário o relatório, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de seu recebimento.

CLÁUSULA DOZE - DECLARAÇÕES E OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

12.1. Declarações da Emissora: 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) conforme os Contratos de Cessão, os Cedentes são responsáveis pela existência dos Créditos Imobiliários, nos exatos valores e nas condições descritas nas CCI;
- (f) os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Emissora a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Emissora de celebrar este Termo de Securitização;
- (g) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra os Cedentes ou a Emissora em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, este Termo de Securitização;
- (h) não tem conhecimento, até esta data, da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Quinhão do Imóvel Fernão Dias ou ao Imóvel Privalia, com exceção dos fatores de risco indicados neste Termo de Securitização;
- (i) não há qualquer ligação entre a Emissora e o Agente Fiduciário que impeça o Agente Fiduciário de exercer plenamente suas funções; e
- (j) este Termo de Securitização constitui uma obrigação legal, válida e vinculativa da Emissora, exequível de acordo com os seus termos e condições.

12.1.1. A Emissora compromete-se a notificar os Titulares de CRI e o Agente Fiduciário caso tome ciência que quaisquer das declarações aqui prestadas tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

12.2. Obrigações da Emissora: A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito. Adicionalmente, a Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 25º (vigésimo quinto) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

12.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

- (a) data de emissão dos CRI;
- (b) saldo devedor dos CRI;
- (c) critério de reajuste dos CRI;
- (d) data de vencimento final dos CRI;
- (e) Índice de Cobertura;
- (f) Fundo de Reserva;
- (g) valor pago aos titulares dos CRI no mês; e
- (h) saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

12.2.1 A Emissora obriga-se a cuidar para que as operações que venha a praticar no ambiente B3 sejam sempre amparadas pelas normas e regulamentação aplicáveis, bem como com observância à legislação geral aplicável à matéria.

12.2.2 A Emissora obriga-se 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. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social. Os referidos documentos deverão ser acompanhados de declaração assinada pelo(s) diretor(es) da Emissora atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Securitização, (b) acerca da não ocorrência de qualquer das hipóteses de aceleração de pagamento e inexistência de descumprimento de obrigações da Emissora perante os Titulares dos CRI e o Agente Fiduciário e (c) que não foram praticados atos em desacordo com o estatuto social.

12.3. Informações: A Emissora obriga-se a fornecer aos Titulares dos CRI, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva solicitação, todas as informações razoáveis relativas aos Créditos

Imobiliários.

12.4. Contratação de Banco Liquidante e Escriturador: A Emissora obriga-se a manter contratada, durante a vigência deste Termo de Securitização, instituição financeira habilitada para a prestação do serviço de banco liquidante e escriturador na hipótese da rescisão do contrato vigente para tais serviços.

12.5. Declarações Regulamentares: As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos deste Termo de Securitização, os quais são partes integrantes e inseparáveis deste instrumento.

12.6. A ocorrência de qualquer dos eventos de Aceleração de Pagamento deverá ser prontamente comunicada, ao Agente Fiduciário, pela Emissora, em 1 (um) Dia Útil contado da ciência da ocorrência do evento.

CLÁUSULA TREZE - AGENTE FIDUCIÁRIO

13.1. Nomeação: A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo de Securitização.

13.2. Declarações do Agente Fiduciário: Atuando como representante dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

(a) aceitar integralmente as condições previstas neste Termo de Securitização, em todas as suas cláusulas e condições;

(b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas no artigo 6º da Instrução CVM nº 583/16 conforme declaração descrita no Anexo III deste Termo de Securitização;

(c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei das Sociedades por Ações e o artigo 11 da Instrução CVM nº 583/16;

(d) está devidamente autorizado a celebrar este Termo de Securitização e a cumprir com suas obrigações aqui previstas, tendo sido satisfeitos todos os requisitos legais e estatutários necessários para tanto;

(e) que verificou a legalidade e a ausência de vícios na operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora neste Termo de Securitização, observada a existência de ônus reais com relação ao Imóvel Fernão Dias, em favor de

terceiros, conforme previsto na alínea “b” do item 3.3. do Contrato de Cessão Fernão Dias. No mais, verificará a constituição e exequibilidade das Garantias quando do registro dos atos societários de aprovação de outorga de garantias pelos garantidores nas juntas comerciais, da Alienação Fiduciária de Imóvel Fernão Dias e da Alienação Fiduciária de Imóvel Privalia na medida em que forem registradas junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias e da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia quando dos registros nos Cartórios de Títulos e Documentos das sedes das partes, nos prazos previstos nos Documentos da Operação. Por fim, segundo convencionado pelas partes nos instrumentos que formalizam a Alienação Fiduciária de Imóvel Fernão Dias, a Alienação Fiduciária de Imóvel Privalia, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Fernão Dias e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Privalia, as Garantias são suficientes em relação ao saldo devedor dos CRI na data de assinatura deste Termo de Securitização; e

(f) que nesta data atua em outras emissões de títulos e valores mobiliários da Emissora, as quais se encontram descritas e caracterizadas no Anexo IV deste Termo de Securitização.

13.3. Atribuições do Agente Fiduciário: Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado:

(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 todo homem ativo e probo 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 prevista no art. 7º da Instrução CVM 583/16 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, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

(f) diligenciar junto à Emissora para que este Termo de Securitização, e seus respectivos aditamentos, sejam registrados na Instituição Custodiante, adotando, no caso da omissão da Emissora, as medidas eventualmente previstas em lei;

(g) acompanhar a prestação das informações periódicas pela Emissora e alertar os Titulares dos

CRI, no relatório anual de que trata o art. 15 da Instrução CVM 583/16, sobre inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento;

(h) acompanhar a atuação da Emissora 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 de bens dados em garantia, manifestando sua opinião a respeito do assunto de forma justificada;

(l) intimar, conforme o caso, a Emissora, o Devedor, o garantidor ou o coobrigado a reforçar a garantia dada, conforme aplicável, 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 situe o bem dado em garantia ou o domicílio ou a sede do Devedor, dos Cedentes, do garantidor ou do coobrigado, conforme o caso, sendo certo que eventuais pedidos envolvendo os Cedentes deverão ser exclusivamente atendidos pelo Devedor, sob sua responsabilidade e custo;

(n) solicitar, quando considerar necessário, auditoria externa da Emissora ou do patrimônio separado;

(o) convocar, quando necessário, a assembleia dos Titulares dos CRI, na forma do art. 10 da Instrução CVM 583/16;

(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 gestões junto à Emissora;

(r) fiscalizar o cumprimento das cláusulas constantes neste Termo de Securitização, especialmente daquelas impositivas de obrigações de fazer e de não fazer; e

(s) comunicar aos Titulares dos CRI qualquer inadimplemento, pela Emissora, de obrigações financeiras assumidas neste Termo de Securitização, incluindo as obrigações relativas às Garantias e às cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos Titulares dos CRI e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pela Emissora, indicando as consequências para os Titulares dos CRI e as providências que pretende tomar a respeito do assunto, observado o prazo previsto no art. 16, II, da Instrução CVM nº 583/16.

13.4. Remuneração do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário receberá do Devedor ou do Patrimônio Separado em caso de inadimplemento do Devedor, na forma prevista no item 6.1. dos Contratos de Cessão, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo de Securitização, (i) pela implantação dos CRI, o valor líquido de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) em parcela única, a ser pago em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de subscrição e integralização dos CRI; e (ii) remuneração anual, durante o período de vigência dos CRI, no valor líquido de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais) (R\$ 1.416,67/mês), atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas pro rata die, se necessário, sendo a primeira parcela devida em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data de subscrição e integralização dos CRI, e as demais na mesma data dos anos subsequentes.

13.4.1. Na hipótese de inadimplemento do pagamento devido pela Devedora aos titulares de CRI ou da Emissora, ou ainda, de reestruturação das condições dos CRI após a emissão, resultante de solicitação do Devedor ou por ele ocasionados, que impliquem na elaboração de aditivos extraordinários aos instrumentos contratuais ou na participação em reuniões ou conferências telefônicas, antes ou depois da emissão, bem como atendimento às solicitações extraordinárias, desde que tais documentos, reuniões ou conferências não façam parte do escopo de atuação do agente fiduciário originalmente previsto nos Documentos da Operação, serão devidas ao agente fiduciário dos CRI, adicionalmente, o valor de R\$ 550,00 (quinhentos e cinquenta reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais fatos, incluindo, mas não se limitando, à (i) comentários aos documentos da emissão durante a estruturação da mesma, caso a operação não venha se efetivar; (ii) execução de garantias, (iii) participação em reuniões internas ou externas, formais ou virtuais; (iv) análise a eventuais aditamentos aos Documentos da Operação; e (v) implementação das consequentes decisões tomadas em tais eventos, pagas em 5 (cinco) dias corridos após comprovação da entrega, pelo Agente Fiduciário, de "relatório de horas". Entende-se por reestruturação das condições dos CRI os eventos relacionados a alteração (i) da garantia, (ii) prazos, taxa e forma de pagamento e remuneração; (iii) condições relacionadas ao vencimento antecipado e/ou resgate antecipado; (iv) de assembleias gerais presenciais ou virtuais e aditamentos aos Documentos da Operação. Os eventos relacionados à amortização dos CRI não são considerados reestruturação dos CRI; adicionalmente, não será devido qualquer valor na hipótese de elaboração de aditivos decorrentes das obrigações já assumidas nos Documentos da Operação. Exceto se estiver em curso algum inadimplemento, todas as despesas, em valor individual superiores a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) deverão ser previamente aprovadas pelo



Devedor.

13.4.2. 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 Titulares dos CRI, ata da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição etc.), notificações, extração de certidões, despesas cartorárias, fotocópias, digitalizações, envio de documentos, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, 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, contatos telefônicos ou *conference call*, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Devedor ou, na falta de pagamento por este, pelo Patrimônio Separado, observando-se que o Devedor será, sempre que possível, comunicado sobre tais despesas previamente, por escrito.

13.4.3. Na ocorrência de atraso no pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 13.4., 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 ao reajuste pelo mesmo índice de reajuste dos CRI, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

13.4.4. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da data do primeiro pagamento pela variação positiva do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, e na sua falta, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

13.4.5. A remuneração definida acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando em atividades inerentes à sua função.

13.4.6. As parcelas serão acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii) Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS); (iv) CSLL (Contribuição Social sobre o Lucro Líquido); (v) IRRF (Imposto de Renda Retido na Fonte); e (vi) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário.

13.4.7. Todas as despesas decorrentes de procedimentos legais, inclusive as administrativas, em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e adiantadas pelos titulares dos CRI e, posteriormente, conforme previsto em lei, ressarcidas pela Emissora ou pelo Devedor (conforme o caso). Tais despesas

a serem adiantadas pelos titulares dos CRI, correspondem a depósitos, custas e taxas judiciais nas ações propostas pelo Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos titulares dos CRI. Os honorários de sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportados pelos titulares dos CRI, bem como a remuneração do Agente Fiduciário na hipótese da Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento desta por um período superior a 30 (trinta) dias, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia dos titulares dos CRI para cobertura do risco de sucumbência.

13.5. Substituição do Agente Fiduciário: Na hipótese de impedimento, renúncia, intervenção ou liquidação extrajudicial do Agente Fiduciário, este deve ser substituído no prazo de até 30 (trinta) dias, mediante deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

13.5.1. A assembleia destinada à escolha do novo agente fiduciário deve ser convocada pelo Agente Fiduciário, podendo também ser convocada por Titulares dos CRI que representem 10% (dez por cento), no mínimo, dos CRI em Circulação.

13.5.2. Se a convocação da assembleia não ocorrer até 15 (quinze) dias antes do final do prazo referido no caput, cabe à Emissora efetuar a imediata convocação. Em casos excepcionais, a CVM pode proceder à convocação da assembleia para a escolha de novo agente fiduciário ou nomear substituto provisório.

13.5.3 - Na ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no item 13.5., acima, o Agente Fiduciário deverá, nos termos do parágrafo único do art. 3º da Instrução CVM nº 583/16, permanecer no exercício de suas funções até a sua substituição por novo agente fiduciário, na forma prevista no art. 7º da referida instrução.

13.6. Hipóteses de Destituição do Agente Fiduciário: Os Titulares dos CRI podem substituir o Agente Fiduciário e indicar seu eventual substituto a qualquer tempo após o encerramento da distribuição pública, em assembleia especialmente convocada para esse fim. Aplica-se à assembleia referida neste item o disposto no subitem 13.5.1. acima. A substituição do agente fiduciário deve ser comunicada à CVM, no prazo de até 7 (sete) Dias Úteis, contados do registro do aditamento deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante. Juntamente com a comunicação, devem ser encaminhadas à CVM a declaração e as demais informações exigidas no caput e § 1º do art. 5º da Instrução CVM nº 583/16.

13.7. Novo Agente Fiduciário: O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo de Securitização.

13.8. Aditamento a este Termo de Securitização: A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento a este Termo de Securitização.

13.9. Obrigações: 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 dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares dos 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 dos CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares dos CRI e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares dos CRI ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM nº 583/16 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.

13.10. Fraude ou Adulteração: Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, 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.

13.11. Prévia Deliberação: Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares dos CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste Termo de Securitização, somente serão válidos quando previamente assim deliberado em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI.

CLÁUSULA QUATORZE - ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

14.1. Assembleia Geral dos Titulares dos CRI: As assembleias gerais que tiverem por objeto deliberar sobre matérias de interesse dos Titulares dos CRI, ou que afetem, direta ou indiretamente, os direitos dos Titulares dos CRI serão convocadas e as matérias discutidas nessas assembleias serão deliberadas pelos Titulares dos CRI, de acordo com os quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula, sendo que as deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI nas referidas assembleias obrigarão a todos os Titulares dos CRI, em caráter irrevogável e irretratável, para todos os fins e efeitos de direito.

14.2. Realização das Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI: Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI. Aplicar-se-á à Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, no que couber, o disposto na Lei nº 9.514/97, bem como o disposto na Lei das Sociedades por Ações, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

14.2.1. Sem prejuízo do disposto no item 14.2. acima, as partes desde já concordam e autorizam quaisquer alterações ao presente Termo de Securitização ou no registro do CRI junto à B3, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos CRI, que por ventura sejam necessárias única e exclusivamente com a finalidade de possibilitar que a Emissora realize o devido pagamento da última

parcela de amortização dos CRI no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis a contar da respectiva Data de Vencimento.

14.2.2. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização a respeito da alteração deste Termo de Securitização, conforme disposto no item 14.2. acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

14.3. Competência para Convocação: A Assembleia Geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- (a) pela Emissora;
- (b) pelo Agente Fiduciário;
- (c) pela CVM; ou
- (d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em Circulação, excluídos, para os fins deste quórum, os CRI que não possuem o direito de voto.

14.4. Convocação: A convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por 3 (três) vezes, no jornal em que a Emissora divulga suas informações societárias, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos para a primeira convocação e 8 (oito) dias para a segunda convocação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, excluídos, para os fins dos quóruns estabelecidos neste item, os CRI que não possuem o direito de voto.

14.5. Presidência: A presidência das Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- (a) ao diretor-presidente ou diretor de relações com investidores da Emissora; ou
- (b) ao titular de CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes e que possuem direito de voto.

14.6. Outros Representantes: Sem prejuízo do disposto acima, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

14.7. Representantes do Agente Fiduciário: O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as Assembleias Gerais dos Titulares dos CRI e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

14.8. Deliberações: Para os fins deste Termo de Securitização, as deliberações em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI serão tomadas por Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por

cento) mais um dos CRI em Circulação presentes na Assembleia.

14.8.1. Cada CRI corresponderá a um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei das Sociedades por Ações.

14.8.2. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI em Assembleia Geral de Titulares de CRI no âmbito de sua competência legal, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como vincularão a mesma e obrigarão a todos os titulares dos CRI, independentemente de terem comparecido à assembleia geral de titulares de CRI ou do voto proferido nas respectivas Assembleias Gerais de Titulares de CRI.

14.8.3. Exceto se de outra forma estabelecido neste Termo, as matérias relativas: (i) às Datas de Aniversário dos CRI; (ii) à forma de cálculo do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI, Juros Remuneratórios, Amortização do Valor Nominal Unitário dos CRI e parcela dos CRI (conforme o caso); (iii) ao prazo de vencimento dos CRI; (iv) às alterações nos Compromissos de Venda e Compra que possam impactar os direitos dos Titulares de CRI; (v) à decretação de um Evento de Aceleração de Pagamento; e/ou (v) quóruns de deliberação das Assembleias de Titulares de CRI; deverão ser aprovadas em primeira convocação por Titulares de CRI que representem, no mínimo, 51% (cinquenta e um por cento) dos CRI em Circulação ou em qualquer convocação subsequente por maioria dos presentes.

14.9. Apuração: Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses.

14.10. Validade: As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns e as disposições estabelecidos neste Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI.

14.11. Dispensa de Convocação: Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a Assembleia Geral dos Titulares dos CRI a que comparecerem todos os Titulares dos CRI que tenham direito de voto, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo de Securitização.

14.12. Dispensa de Assembleia Geral dos Titulares dos CRI para alteração deste Termo de Securitização: O presente Termo de Securitização, assim como os demais documentos da Emissão poderão ser alterados, sem a necessidade de qualquer aprovação dos Titulares dos 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 ou B3; (ii) quando verificado erro material, seja ele um erro grosseiro, de digitação ou aritmético, desde que tais modificações não representem prejuízo aos Titulares de CRI; (iii) alterações a quaisquer Documentos da Operação já expressamente permitidas nos termos do(s) respectivo(s) Documento(s) da Operação; ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais da Emissora ou do Agente Fiduciário, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, entre outros, desde que tais modificações (a) não representem prejuízo aos Titulares de CRI e (b) não gerem novos custos ou despesas aos Titulares de CRI.

14.12.1. Fica a Emissora obrigada a informar os investidores em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da sua realização a respeito da alteração deste Termo de Securitização, conforme disposto no item 14.12. acima, indicando as alterações realizadas e as razões para tanto, o que fará mediante a publicação das alterações em seu *website*.

CLÁUSULA QUINZE - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

15.1. Tributação: Serão de responsabilidade dos Titulares dos 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:

(a) Imposto de 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 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas 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 inteiros e cinco décimos 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 inteiros e cinco décimos 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.

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) 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 qualificados 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, de 10 de dezembro de 1997, 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 1º 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. Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25% (vinte e cinco por cento).

(b) IOF

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento). Alertamos, contudo, por se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que há a incidência do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, 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 ou Valores Mobiliários.

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.

(c) 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 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.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei nº 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º 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, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º 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 5.442/2005.

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 vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelo Investidor em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA DEZESSEIS - PUBLICIDADE

16.1. Publicidade: Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as Assembleias de Titulares de CRI, deverão ser divulgados mediante publicação nos jornais “O Estado de São Paulo” e “Diário Oficial do Estado de São Paulo” e/ou no portal de notícias com página na rede mundial de computadores do jornal “O Estado de São Paulo”. Caso a Emissora altere seu jornal de publicação após a Data de Emissão, deverá enviar notificação ao Agente Fiduciário informando o novo.

CLÁUSULA DEZESSETE - REGISTRO DESTE TERMO DE SECURITIZAÇÃO

17.1. Registro: Este Termo de Securitização será entregue para Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único, do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, para que seja registrado pela Instituição Custodiante, o Regime Fiduciário instituído pela Emissora no presente Termo.

CLÁUSULA DEZOITO - NOTIFICAÇÕES

18.1. Comunicações: Todas as comunicações entre a Emissora e o Agente Fiduciário serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que a Emissora e o Agente Fiduciário venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo de Securitização:

Para a Emissora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52

São Paulo - SP

At.: Rodrigo Estrada e Gerência de BackOffice

Tel.: (11) 3074-4900

E-mail: roestrada@habitasec.com.br / monitoramento@habitasec.com.br

Para o Agente Fiduciário:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Joaquim Floriano, nº 1.052, 13º andar, sala 132 (parte)

São Paulo - SP

At.: Antonio Amaro e Maria Carolina Abrantes Lodi de Oliveira

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: cci@oliveiratrust.com.br / ger1.agente@oliveiratrust.com.br

18.2. 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 ou por comprovante digital, no caso de comunicação via e-mail. Sempre que a comunicação ocorrer por meio eletrônico, a Emissora ou o Agente Fiduciário (conforme o caso) responsável deverá efetuar após a mencionada comunicação eletrônica, o envio da via física da comunicação ao destinatário.

CLÁUSULA DEZENOVE - DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1. Informações: Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados por meio deste Termo de Securitização.

19.2. Divisibilidade: Na hipótese de qualquer disposição deste Termo de Securitização ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se a Emissora e o Agente Fiduciário a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

19.3. 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.

19.4. Anticorrupção: A Emissora e o Agente Fiduciário declaram que conhecem e estão em consonância com todas as disposições da Lei 12.846, de 01 de agosto de 2013, e, em particular, declaram individualmente uma à outra, sem limitação, que: (i) não financia, custeia, patrocina ou de qualquer modo subvenciona a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não promete, oferece ou dá, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; e (iii) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirá, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação aplicáveis.

CLÁUSULA VINTE - LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

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

20.2. Disputa/Conflito do Contrato: Ressalvados os temas que neste instrumento ostentam indicação expressa de encaminhamento ao Poder Judiciário para processamento de cobranças de obrigações certas e demandas que prescindam de cognição de conhecimento - ou que resultem em providências executivas - quaisquer outros litígios ou controvérsias decorrentes de ou relativos a este instrumento deverão ser notificados pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário (conforme o caso) e esses envidarão seus melhores esforços para dirimi-los de modo amigável por meio de negociações diretas mantidas de boa-fé, em prazo não superior a 30 (trinta) dias contados da data do recebimento da notificação aqui mencionada.

20.2.1. Observadas as exceções tratadas no item 20.2., acima, se a Emissora e o Agente Fiduciário não chegarem a uma solução amigável até o término do prazo mencionado acima e, ainda, tal litígio ou controvérsia que apresente conteúdo econômico igual ou superior ao valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ("Alçada Arbitral"), será necessário instaurar procedimento arbitral, nos termos da Lei nº 9.307/96 ("Lei de Arbitragem"), ficando vedado julgamento por equidade. O procedimento arbitral será administrado pelo Centro Brasileiro de Mediação e Arbitragem ("CBMA"), de acordo com seu Regulamento de Arbitragem ("Regulamento do CBMA") e, no silêncio do Regulamento do CBMA em relação a qualquer aspecto procedimental, conforme Lei de Arbitragem.

20.2.1.1. O tribunal arbitral ("Tribunal Arbitral") será constituído por 3 (três) árbitros, sendo 1 (um) deles indicado pela Emissora e o outro pelo Devedor, nos termos do Regulamento de Arbitragem. O terceiro árbitro, que será o presidente do Tribunal Arbitral, será indicado de comum acordo pelos 2 (dois) outros árbitros escolhidos pela Emissora e pelo Agente Fiduciário, no prazo previsto no Regulamento de Arbitragem. Caso qualquer dos 3 (três) árbitros não seja nomeado no prazo previsto no Regulamento de Arbitragem, caberá ao presidente da CBMA nomeá-lo(s), observado o previsto no Regulamento de Arbitragem.

20.2.1.2. Ao Tribunal Arbitral caberá resolver todas as controvérsias relativas ao litígio, inclusive as de cunho incidental, coercitivo ou interlocutório.

20.2.1.3. A arbitragem realizar-se-á na Capital do Estado de São Paulo e será conduzida em caráter confidencial e na língua portuguesa. Os árbitros eleitos aderirão à obrigação de confidencialidade ora prevista.

20.2.1.4. A sentença arbitral deverá ser proferida em território brasileiro, na cidade de realização do procedimento, e terá caráter definitivo, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário e seus sucessores, a qualquer título.

20.2.1.5. Eventual prova técnica em procedimento arbitral será produzida e apresentada pela própria parte, no prazo determinado pelo Tribunal Arbitral, sem a necessidade de nomeação de perito pelo Tribunal Arbitral. Os assistentes técnicos poderão ser intimados a apresentar esclarecimentos por escrito e/ou em audiência, tanto pelo Tribunal Arbitral como pelas partes e seus procuradores.

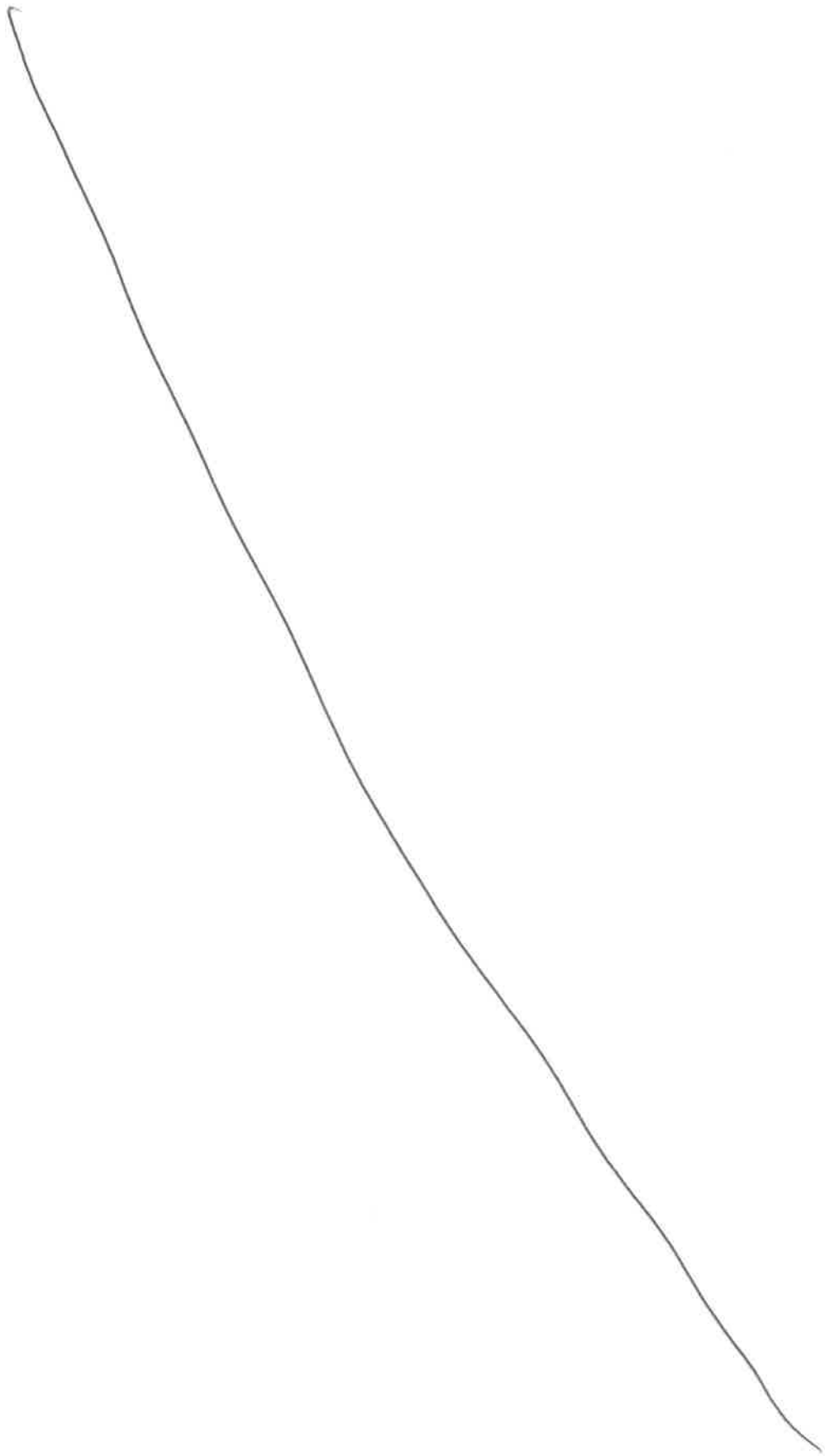
20.3. Litígios dirimidos pelo Poder Judiciário: O Poder Judiciário poderá ser acionado diretamente pela Emissora ou pelo Agente Fiduciário qualquer uma das partes - portanto, sendo afastada a instauração de procedimento arbitral - sempre que: a) o tema tido como controvertido tratar do cumprimento de obrigações certas, passíveis de execução direta, tutelas de urgência ou de evidência; b) o tema tido como controvertido apresentar conteúdo econômico de valor inferior ao especificado como Alçada Arbitral; c) for necessário assegurar a instituição do procedimento arbitral; e, d) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral ou para pleitear eventualmente a nulidade de tal sentença, conforme previsto em lei.

20.4. Foro: Nos termos do art. 63 do Código de Processo Civil, fica eleito desde já o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para dirimir todos os litígios que não se encontrem direcionados para julgamento por meio do procedimento arbitral, respeitada a competência territorial do Foro da Comarca de Extrema-MG apenas para as ações determinadas em razão da matéria, nos termos do art. 62 do Código de Processo Civil. O foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo é eleito pela Emissora e pelo Agente Fiduciário para execução da sentença arbitral, para adoção das medidas urgentes prévias à instauração do Tribunal Arbitral e para adoção das eventuais medidas coercitivas determinadas pelo Tribunal Arbitral e/ou pela Câmara eleita, necessárias à condução do procedimento arbitral.

Este Termo de Securitização é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 08 de janeiro de 2019.

(O restante da página foi deixado intencionalmente em branco.)



Handwritten signature or initials.

Handwritten mark, possibly a checkmark or a small '1'.

Handwritten mark, possibly a small 'v' or a flourish.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora



Nome:

Cargo:

MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO
RG. 44.858.325-2
CPF. 308.200.418-07



Nome:

Cargo:

Rodrigo Faria Estrada
CPF 045.294.047-81
CI 09.835.866-6-RJ

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

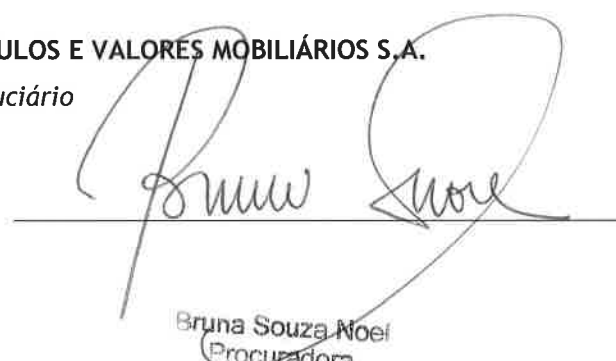
Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:



Sonia Regina Menezes
Procuradora



Bruna Souza Noel
Procuradora

TESTEMUNHAS:



Nome:

RG:

CPF/MF:

Cristiane Toma
CPF: 385.495.188-40
RG: 35.562.189-7



Nome:

RG:

CPF/MF:

Mara Cristina Lima
RG: 23.199.917-3
CPF: 148.236.208-28

ANEXO I - TABELA DE AMORTIZAÇÃO E JUROS REMUNERATÓRIOS DOS CRI

Nº de Ordem	Datas de Aniversário/de Pagamento dos CRI	Taxa de Amortização "Tai"	Pagamento de Juros
Emissão	08/01/2019	-	-
1	16/02/2019	0,0000%	Sim
2	16/03/2019	0,0000%	Sim
3	16/04/2019	0,0000%	Sim
4	16/05/2019	0,0000%	Sim
5	16/06/2019	0,0000%	Sim
6	16/07/2019	0,0000%	Sim
7	16/08/2019	0,0000%	Sim
8	16/09/2019	0,0000%	Sim
9	16/10/2019	0,0000%	Sim
10	16/11/2019	0,0000%	Sim
11	16/12/2019	0,0000%	Sim
12	16/01/2020	0,0000%	Sim
13	16/02/2020	0,0000%	Sim
14	16/03/2020	0,0000%	Sim
15	16/04/2020	0,0000%	Sim
16	16/05/2020	0,0000%	Sim
17	16/06/2020	0,0000%	Sim
18	16/07/2020	0,0000%	Sim
19	16/08/2020	0,0000%	Sim
20	16/09/2020	0,0000%	Sim
21	16/10/2020	0,0000%	Sim
22	16/11/2020	0,0000%	Sim
23	16/12/2020	0,0000%	Sim
24	16/01/2021	0,0000%	Sim
25	16/02/2021	0,1834%	Sim
26	16/03/2021	0,4051%	Sim
27	16/04/2021	0,2538%	Sim
28	16/05/2021	0,2257%	Sim
29	16/06/2021	0,3223%	Sim
30	16/07/2021	0,2968%	Sim
31	16/08/2021	0,2380%	Sim
32	16/09/2021	0,3035%	Sim

33	16/10/2021	0,3072%	Sim
34	16/11/2021	0,2888%	Sim
35	16/12/2021	0,3883%	Sim
36	16/01/2022	0,2720%	Sim
37	16/02/2022	0,4006%	Sim
38	16/03/2022	0,4391%	Sim
39	16/04/2022	0,2572%	Sim
40	16/05/2022	0,4482%	Sim
41	16/06/2022	0,3916%	Sim
42	16/07/2022	0,3988%	Sim
43	16/08/2022	0,3728%	Sim
44	16/09/2022	0,3778%	Sim
45	16/10/2022	0,3515%	Sim
46	16/11/2022	0,4626%	Sim
47	16/12/2022	0,5025%	Sim
48	16/01/2023	0,4198%	Sim
49	16/02/2023	0,4883%	Sim
50	16/03/2023	0,5599%	Sim
51	16/04/2023	0,4115%	Sim
52	16/05/2023	0,5738%	Sim
53	16/06/2023	0,4882%	Sim
54	16/07/2023	0,4662%	Sim
55	16/08/2023	0,5668%	Sim
56	16/09/2023	0,5139%	Sim
57	16/10/2023	0,5214%	Sim
58	16/11/2023	0,5744%	Sim
59	16/12/2023	0,6458%	Sim
60	16/01/2024	0,5976%	Sim
61	16/02/2024	0,6069%	Sim
62	16/03/2024	0,6814%	Sim
63	16/04/2024	0,6295%	Sim
64	16/05/2024	0,6708%	Sim
65	16/06/2024	0,5876%	Sim
66	16/07/2024	0,7536%	Sim
67	16/08/2024	0,6719%	Sim
68	16/09/2024	0,6566%	Sim
69	16/10/2024	0,7614%	Sim

70	16/11/2024	0,6715%	Sim
71	16/12/2024	0,8712%	Sim
72	16/01/2025	0,8288%	Sim
73	16/02/2025	0,7493%	Sim
74	16/03/2025	0,9221%	Sim
75	16/04/2025	0,9074%	Sim
76	16/05/2025	0,8925%	Sim
77	16/06/2025	0,8460%	Sim
78	16/07/2025	0,9557%	Sim
79	16/08/2025	0,9108%	Sim
80	16/09/2025	0,9337%	Sim
81	16/10/2025	0,9829%	Sim
82	16/11/2025	0,9701%	Sim
83	16/12/2025	1,1466%	Sim
84	16/01/2026	1,0815%	Sim
85	16/02/2026	1,0093%	Sim
86	16/03/2026	1,2846%	Sim
87	16/04/2026	1,1859%	Sim
88	16/05/2026	1,2111%	Sim
89	16/06/2026	1,2057%	Sim
90	16/07/2026	1,2634%	Sim
91	16/08/2026	1,1967%	Sim
92	16/09/2026	1,3563%	Sim
93	16/10/2026	1,3556%	Sim
94	16/11/2026	1,3989%	Sim
95	16/12/2026	1,5273%	Sim
96	16/01/2027	1,5087%	Sim
97	16/02/2027	1,5464%	Sim
98	16/03/2027	1,6841%	Sim
99	16/04/2027	1,6329%	Sim
100	16/05/2027	1,6442%	Sim
101	16/06/2027	1,7829%	Sim
102	16/07/2027	1,7999%	Sim
103	16/08/2027	1,7865%	Sim
104	16/09/2027	1,9090%	Sim
105	16/10/2027	1,9642%	Sim
106	16/11/2027	2,0546%	Sim

MB

107	16/12/2027	2,2135%	Sim
108	16/01/2028	2,1663%	Sim
109	16/02/2028	2,3638%	Sim
110	16/03/2028	2,4477%	Sim
111	16/04/2028	2,4047%	Sim
112	16/05/2028	2,6480%	Sim
113	16/06/2028	2,6166%	Sim
114	16/07/2028	2,7455%	Sim
115	16/08/2028	2,9138%	Sim
116	16/09/2028	2,9769%	Sim
117	16/10/2028	3,0979%	Sim
118	16/11/2028	3,3638%	Sim
119	16/12/2028	3,5783%	Sim
120	16/01/2029	3,2699%	Sim
121	16/02/2029	3,6958%	Sim
122	16/03/2029	3,9731%	Sim
123	16/04/2029	4,0481%	Sim
124	16/05/2029	4,3596%	Sim
125	16/06/2029	4,5386%	Sim
126	16/07/2029	4,8038%	Sim
127	16/08/2029	5,1310%	Sim
128	16/09/2029	5,3674%	Sim
129	16/10/2029	5,8943%	Sim
130	16/11/2029	6,1934%	Sim
131	16/12/2029	6,6845%	Sim
132	16/01/2030	7,2784%	Sim
133	16/02/2030	7,9015%	Sim
134	16/03/2030	8,7643%	Sim
135	16/04/2030	9,5980%	Sim
136	16/05/2030	10,7582%	Sim
137	16/06/2030	12,0763%	Sim
138	16/07/2030	14,0483%	Sim
139	16/08/2030	16,3964%	Sim
140	16/09/2030	19,7783%	Sim
141	16/10/2030	25,0143%	Sim
142	16/11/2030	33,5031%	Sim
143	16/12/2030	51,1582%	Sim

144	16/01/2031	100,0000%	Sim
-----	------------	-----------	-----

M

ANEXO II - IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CCI 001

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 001			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 08 de janeiro de 2019.		
SÉRIE	Única	NÚMERO	001	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA / CREDORA					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ/MF: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-000, São Paulo - SP					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 (parte), CEP 04534-004, São Paulo - SP					
3. DEVEDOR					
RAZÃO SOCIAL: VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII					
CNPJ/MF: 24.853.044/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar - Itaim Bibi, São Paulo - SP					
4. TÍTULO					
Escritura Pública de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel, firmado em 12 de dezembro de 2018, por meio do qual a FW2 LOGÍSTICA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A. , inscrito no CNPJ/MF sob nº 17.943.815/0001-07 se comprometeu a vender e o Devedor se comprometeu a comprar o imóvel identificado no item 8 abaixo.					
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em 08 de janeiro de 2019.					
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO					
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO			08 de janeiro de 2019, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.		
6.2. VALOR DO PRINCIPAL			R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), em 08 de janeiro de 2019.		
6.3. DATA DE PAGAMENTO INICIAL			15 de fevereiro de 2019		
6.4. DATA DE VENCIMENTO FINAL			15 de janeiro de 2031		
6.5. MULTA MORATÓRIA:			2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso.		
6.6. JUROS DE MORA:			1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária pelo IPCA/IBGE.		
6.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO VALOR PRINCIPAL:			120 (cento e vinte) parcelas mensais, vencendo-se a primeira no dia 12 de fevereiro de 2021, e as demais nas datas de pagamento constantes do item 9 abaixo.		
6.8. PERIODICIDADE DE JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:			Mensal, nas datas de pagamento constantes do item 9 abaixo.		
6.9. LOCAL DE PAGAMENTO:			Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.		

6.10. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação acumulada do IPCA/IBGE, nos termos do item 1.2. do Anexo V do Compromisso de Venda e Compra Fernão Dias.
6.11. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Sobre o saldo da Parcela Remanescente Fernão Dias atualizado monetariamente incidirá juros remuneratórios a uma taxa fixa de 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, que deverão ocorrer mensalmente nas Datas de Aniversário, conforme previstas na tabela constante do item 9 abaixo, sendo que durante os primeiros 24 (vinte e quatro) meses haverá carência de amortização da Parcela Remanescente Fernão Dias e, após este período, ocorrerá o pagamento de amortização, juros remuneratórios e atualização monetária, através de amortização extraordinária no valor da variação mensal do IPCA/IBGE, nos termos do item 1.2. do Anexo V do Compromisso de Venda e Compra Fernão Dias.

7. GARANTIAS

Não há.

8. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O quinhão correspondente a fração ideal de 39% (trinta e nove por cento) do imóvel objeto da matrícula nº 7.254 aberta no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Extrema, Estado de Minas Gerais, no qual estão construídos 9 (nove) galpões logísticos, divididos em 2 (dois) blocos, integrantes do empreendimento denominado “Fernão Dias Business Park”, com área total construída de 54.632,17m².

9. DATAS DE PAGAMENTO

Nº de Ordem	Datas de Aniversário	Datas de Pagamento	Saldo Devedor da Parcela Remanescente Fernão Dias	Amortização de Principal	Taxa de Amortização “Tai”	Pagamento de Juros
Emissão	08/01/2019		R\$1.000.000,00	-	-	-
1	15/02/2019	15/02/2019	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
2	15/03/2019	15/03/2019	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
3	15/04/2019	15/04/2019	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
4	15/05/2019	15/05/2019	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
5	15/06/2019	14/06/2019	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
6	15/07/2019	15/07/2019	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
7	15/08/2019	15/08/2019	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
8	15/09/2019	13/09/2019	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
9	15/10/2019	15/10/2019	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
10	15/11/2019	14/11/2019	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
11	15/12/2019	13/12/2019	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
12	15/01/2020	15/01/2020	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
13	15/02/2020	14/02/2020	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
14	15/03/2020	13/03/2020	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim

15	15/04/2020	15/04/2020	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
16	15/05/2020	15/05/2020	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
17	15/06/2020	15/06/2020	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
18	15/07/2020	15/07/2020	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
19	15/08/2020	14/08/2020	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
20	15/09/2020	15/09/2020	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
21	15/10/2020	15/10/2020	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
22	15/11/2020	13/11/2020	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
23	15/12/2020	15/12/2020	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
24	15/01/2021	15/01/2021	R\$1.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
25	15/02/2021	12/02/2021	R\$1.000.000,00	R\$1.834,00	0,1834%	Sim
26	15/03/2021	15/03/2021	R\$998.166,00	R\$4.043,57	0,4051%	Sim
27	15/04/2021	15/04/2021	R\$994.122,43	R\$2.523,08	0,2538%	Sim
28	15/05/2021	14/05/2021	R\$991.599,35	R\$2.238,04	0,2257%	Sim
29	15/06/2021	15/06/2021	R\$989.361,31	R\$3.188,71	0,3223%	Sim
30	15/07/2021	15/07/2021	R\$986.172,60	R\$2.926,96	0,2968%	Sim
31	15/08/2021	13/08/2021	R\$983.245,64	R\$2.340,12	0,2380%	Sim
32	15/09/2021	15/09/2021	R\$980.905,51	R\$2.977,05	0,3035%	Sim
33	15/10/2021	15/10/2021	R\$977.928,46	R\$3.004,20	0,3072%	Sim
34	15/11/2021	12/11/2021	R\$974.924,27	R\$2.815,58	0,2888%	Sim
35	15/12/2021	15/12/2021	R\$972.108,68	R\$3.774,70	0,3883%	Sim
36	15/01/2022	14/01/2022	R\$968.333,99	R\$2.633,87	0,2720%	Sim
37	15/02/2022	15/02/2022	R\$965.700,12	R\$3.868,59	0,4006%	Sim
38	15/03/2022	15/03/2022	R\$961.831,52	R\$4.223,40	0,4391%	Sim
39	15/04/2022	14/04/2022	R\$957.608,12	R\$2.462,97	0,2572%	Sim
40	15/05/2022	13/05/2022	R\$955.145,15	R\$4.280,96	0,4482%	Sim
41	15/06/2022	15/06/2022	R\$950.864,19	R\$3.723,58	0,3916%	Sim
42	15/07/2022	15/07/2022	R\$947.140,61	R\$3.777,20	0,3988%	Sim
43	15/08/2022	15/08/2022	R\$943.363,41	R\$3.516,86	0,3728%	Sim
44	15/09/2022	15/09/2022	R\$939.846,55	R\$3.550,74	0,3778%	Sim
45	15/10/2022	14/10/2022	R\$936.295,81	R\$3.291,08	0,3515%	Sim
46	15/11/2022	14/11/2022	R\$933.004,73	R\$4.316,08	0,4626%	Sim
47	15/12/2022	15/12/2022	R\$928.688,65	R\$4.666,66	0,5025%	Sim
48	15/01/2023	13/01/2023	R\$924.021,99	R\$3.879,04	0,4198%	Sim
49	15/02/2023	15/02/2023	R\$920.142,95	R\$4.493,06	0,4883%	Sim
50	15/03/2023	15/03/2023	R\$915.649,89	R\$5.126,72	0,5599%	Sim
51	15/04/2023	14/04/2023	R\$910.523,17	R\$3.746,80	0,4115%	Sim
52	15/05/2023	15/05/2023	R\$906.776,36	R\$5.203,08	0,5738%	Sim
53	15/06/2023	15/06/2023	R\$901.573,28	R\$4.401,48	0,4882%	Sim
54	15/07/2023	14/07/2023	R\$897.171,80	R\$4.182,61	0,4662%	Sim
55	15/08/2023	15/08/2023	R\$892.989,19	R\$5.061,46	0,5668%	Sim
56	15/09/2023	15/09/2023	R\$887.927,72	R\$4.563,06	0,5139%	Sim
57	15/10/2023	13/10/2023	R\$883.364,66	R\$4.605,86	0,5214%	Sim
58	15/11/2023	14/11/2023	R\$878.758,80	R\$5.047,59	0,5744%	Sim
59	15/12/2023	15/12/2023	R\$873.711,21	R\$5.642,43	0,6458%	Sim
60	15/01/2024	15/01/2024	R\$868.068,78	R\$5.187,58	0,5976%	Sim

61	15/02/2024	15/02/2024	R\$862.881,20	R\$5.236,83	0,6069%	Sim
62	15/03/2024	15/03/2024	R\$857.644,38	R\$5.843,99	0,6814%	Sim
63	15/04/2024	15/04/2024	R\$851.800,39	R\$5.362,08	0,6295%	Sim
64	15/05/2024	15/05/2024	R\$846.438,30	R\$5.677,91	0,6708%	Sim
65	15/06/2024	14/06/2024	R\$840.760,40	R\$4.940,31	0,5876%	Sim
66	15/07/2024	15/07/2024	R\$835.820,09	R\$6.298,74	0,7536%	Sim
67	15/08/2024	15/08/2024	R\$829.521,35	R\$5.573,55	0,6719%	Sim
68	15/09/2024	13/09/2024	R\$823.947,79	R\$5.410,04	0,6566%	Sim
69	15/10/2024	15/10/2024	R\$818.537,75	R\$6.232,35	0,7614%	Sim
70	15/11/2024	14/11/2024	R\$812.305,41	R\$5.454,63	0,6715%	Sim
71	15/12/2024	13/12/2024	R\$806.850,78	R\$7.029,28	0,8712%	Sim
72	15/01/2025	15/01/2025	R\$799.821,49	R\$6.628,92	0,8288%	Sim
73	15/02/2025	14/02/2025	R\$793.192,57	R\$5.943,39	0,7493%	Sim
74	15/03/2025	14/03/2025	R\$787.249,18	R\$7.259,22	0,9221%	Sim
75	15/04/2025	15/04/2025	R\$779.989,95	R\$7.077,63	0,9074%	Sim
76	15/05/2025	15/05/2025	R\$772.912,33	R\$6.898,24	0,8925%	Sim
77	15/06/2025	13/06/2025	R\$766.014,08	R\$6.480,48	0,8460%	Sim
78	15/07/2025	15/07/2025	R\$759.533,60	R\$7.258,86	0,9557%	Sim
79	15/08/2025	15/08/2025	R\$752.274,74	R\$6.851,72	0,9108%	Sim
80	15/09/2025	15/09/2025	R\$745.423,02	R\$6.960,01	0,9337%	Sim
81	15/10/2025	15/10/2025	R\$738.463,01	R\$7.258,35	0,9829%	Sim
82	15/11/2025	14/11/2025	R\$731.204,65	R\$7.093,42	0,9701%	Sim
83	15/12/2025	15/12/2025	R\$724.111,24	R\$8.302,66	1,1466%	Sim
84	15/01/2026	15/01/2026	R\$715.808,58	R\$7.741,47	1,0815%	Sim
85	15/02/2026	13/02/2026	R\$708.067,11	R\$7.146,52	1,0093%	Sim
86	15/03/2026	13/03/2026	R\$700.920,59	R\$9.004,03	1,2846%	Sim
87	15/04/2026	15/04/2026	R\$691.916,56	R\$8.205,44	1,1859%	Sim
88	15/05/2026	15/05/2026	R\$683.711,12	R\$8.280,43	1,2111%	Sim
89	15/06/2026	15/06/2026	R\$675.430,70	R\$8.143,67	1,2057%	Sim
90	15/07/2026	15/07/2026	R\$667.287,03	R\$8.430,50	1,2634%	Sim
91	15/08/2026	14/08/2026	R\$658.856,53	R\$7.884,54	1,1967%	Sim
92	15/09/2026	15/09/2026	R\$650.971,99	R\$8.829,13	1,3563%	Sim
93	15/10/2026	15/10/2026	R\$642.142,86	R\$8.704,89	1,3556%	Sim
94	15/11/2026	13/11/2026	R\$633.437,97	R\$8.861,16	1,3989%	Sim
95	15/12/2026	15/12/2026	R\$624.576,80	R\$9.539,16	1,5273%	Sim
96	15/01/2027	15/01/2027	R\$615.037,64	R\$9.279,07	1,5087%	Sim
97	15/02/2027	15/02/2027	R\$605.758,57	R\$9.367,45	1,5464%	Sim
98	15/03/2027	15/03/2027	R\$596.391,12	R\$10.043,82	1,6841%	Sim
99	15/04/2027	15/04/2027	R\$586.347,30	R\$9.574,47	1,6329%	Sim
100	15/05/2027	14/05/2027	R\$576.772,83	R\$9.483,30	1,6442%	Sim
101	15/06/2027	15/06/2027	R\$567.289,53	R\$10.114,21	1,7829%	Sim
102	15/07/2027	15/07/2027	R\$557.175,33	R\$10.028,60	1,7999%	Sim
103	15/08/2027	13/08/2027	R\$547.146,73	R\$9.774,78	1,7865%	Sim
104	15/09/2027	15/09/2027	R\$537.371,95	R\$10.258,43	1,9090%	Sim

105	15/10/2027	15/10/2027	R\$527.113,52	R\$10.353,56	1,9642%	Sim
106	15/11/2027	12/11/2027	R\$516.759,96	R\$10.617,35	2,0546%	Sim
107	15/12/2027	15/12/2027	R\$506.142,61	R\$11.203,47	2,2135%	Sim
108	15/01/2028	14/01/2028	R\$494.939,14	R\$10.721,87	2,1663%	Sim
109	15/02/2028	15/02/2028	R\$484.217,27	R\$11.445,93	2,3638%	Sim
110	15/03/2028	15/03/2028	R\$472.771,35	R\$11.572,02	2,4477%	Sim
111	15/04/2028	13/04/2028	R\$461.199,32	R\$11.090,46	2,4047%	Sim
112	15/05/2028	15/05/2028	R\$450.108,86	R\$11.918,88	2,6480%	Sim
113	15/06/2028	14/06/2028	R\$438.189,98	R\$11.465,68	2,6166%	Sim
114	15/07/2028	14/07/2028	R\$426.724,30	R\$11.715,72	2,7455%	Sim
115	15/08/2028	15/08/2028	R\$415.008,59	R\$12.092,52	2,9138%	Sim
116	15/09/2028	15/09/2028	R\$402.916,07	R\$11.994,41	2,9769%	Sim
117	15/10/2028	13/10/2028	R\$390.921,66	R\$12.110,36	3,0979%	Sim
118	15/11/2028	14/11/2028	R\$378.811,29	R\$12.742,45	3,3638%	Sim
119	15/12/2028	15/12/2028	R\$366.068,84	R\$13.099,04	3,5783%	Sim
120	15/01/2029	15/01/2029	R\$352.969,80	R\$11.541,76	3,2699%	Sim
121	15/02/2029	15/02/2029	R\$341.428,04	R\$12.618,50	3,6958%	Sim
122	15/03/2029	15/03/2029	R\$328.809,54	R\$13.063,93	3,9731%	Sim
123	15/04/2029	13/04/2029	R\$315.745,61	R\$12.781,70	4,0481%	Sim
124	15/05/2029	15/05/2029	R\$302.963,91	R\$13.208,01	4,3596%	Sim
125	15/06/2029	15/06/2029	R\$289.755,90	R\$13.150,86	4,5386%	Sim
126	15/07/2029	13/07/2029	R\$276.605,04	R\$13.287,55	4,8038%	Sim
127	15/08/2029	15/08/2029	R\$263.317,48	R\$13.510,82	5,1310%	Sim
128	15/09/2029	14/09/2029	R\$249.806,66	R\$13.408,12	5,3674%	Sim
129	15/10/2029	15/10/2029	R\$236.398,54	R\$13.934,04	5,8943%	Sim
130	15/11/2029	14/11/2029	R\$222.464,50	R\$13.778,12	6,1934%	Sim
131	15/12/2029	14/12/2029	R\$208.686,39	R\$13.949,64	6,6845%	Sim
132	15/01/2030	15/01/2030	R\$194.736,74	R\$14.173,72	7,2784%	Sim
133	15/02/2030	15/02/2030	R\$180.563,02	R\$14.267,19	7,9015%	Sim
134	15/03/2030	15/03/2030	R\$166.295,84	R\$14.574,67	8,7643%	Sim
135	15/04/2030	15/04/2030	R\$151.721,17	R\$14.562,20	9,5980%	Sim
136	15/05/2030	15/05/2030	R\$137.158,97	R\$14.755,84	10,7582%	Sim
137	15/06/2030	14/06/2030	R\$122.403,14	R\$14.781,77	12,0763%	Sim
138	15/07/2030	15/07/2030	R\$107.621,37	R\$15.118,97	14,0483%	Sim
139	15/08/2030	15/08/2030	R\$92.502,39	R\$15.167,06	16,3964%	Sim
140	15/09/2030	13/09/2030	R\$77.335,33	R\$15.295,61	19,7783%	Sim
141	15/10/2030	15/10/2030	R\$62.039,72	R\$15.518,80	25,0143%	Sim
142	15/11/2030	14/11/2030	R\$46.520,92	R\$15.585,95	33,5031%	Sim
143	15/12/2030	13/12/2030	R\$30.934,97	R\$15.825,77	51,1582%	Sim
144	15/01/2031	15/01/2031	R\$15.109,19	R\$15.109,19	100,0000%	Sim

CCI 002

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO N° 002			LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, 08 de janeiro de 2019.		
SÉRIE	Única	NÚMERO	002	TIPO DE CCI	Integral
1. EMISSORA / CREDORA					
RAZÃO SOCIAL: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.					
CNPJ/MF: 09.304.427/0001-58					
ENDEREÇO: Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-000, São Paulo - SP					
2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE					
RAZÃO SOCIAL: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.					
CNPJ/MF: 36.113.876/0004-34					
ENDEREÇO: Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 (parte), CEP 04534-004, São Paulo - SP					
3. DEVEDOR					
RAZÃO SOCIAL: VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII					
CNPJ/MF: 24.853.044/0001-22					
ENDEREÇO: Rua Iguatemi, nº 151 - 19º andar - Itaim Bibi, São Paulo - SP					
4. TÍTULO					
Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel, firmado em 12 de dezembro de 2018, por meio do qual a FW EXTREMA 3 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. , inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.943.815/0001-07 se comprometeu a vender e o Devedor se comprometeu a comprar o imóvel identificado no item 8 abaixo.					
5. VALOR DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO: R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), em 08 de janeiro de 2019.					
6. CONDIÇÕES DE EMISSÃO					
6.1. DATA E LOCAL DE EMISSÃO			08 de janeiro de 2019, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.		
6.2. VALOR DO PRINCIPAL			R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), em 08 de janeiro de 2019.		
6.4. DATA DE PAGAMENTO INICIAL			15 de fevereiro de 2019		
6.12. DATA DE VENCIMENTO FINAL			15 de janeiro de 2031		
6.13. MULTA MORATÓRIA:			2% (dois por cento) incidente sobre o valor em atraso.		
6.14. JUROS DE MORA:			1% (um por cento) ao mês, além de correção monetária pelo IPCA/IBGE.		
6.15. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO DO VALOR PRINCIPAL:			120 (cento e vinte) parcelas mensais, vencendo-se a primeira no dia 12 de fevereiro de 2021, e as demais nas datas de pagamento constantes do item 9 abaixo.		
6.16. PERIODICIDADE DE JUROS E ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:			Mensal, nas datas de pagamento constantes do item 9 abaixo.		
6.17. LOCAL DE PAGAMENTO:			Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.		

6.18. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Variação acumulada do IPCA/IBGE, nos termos do item 1.2. do Anexo V do Compromisso de Venda e Compra Privalia.
6.19. JUROS REMUNERATÓRIOS:	Sobre o saldo da Parcela Remanescente Privalia atualizado monetariamente incidirá juros remuneratórios a uma taxa fixa de 7,50% (sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, que deverão ocorrer mensalmente nas Datas de Aniversário, conforme previstas na tabela constante do item 9 abaixo, sendo que durante os primeiros 24 (vinte e quatro) meses haverá carência de amortização da Parcela Remanescente Privalia e, após este período, ocorrerá o pagamento de amortização, juros remuneratórios e atualização monetária, através de amortização extraordinária no valor da variação mensal do IPCA/IBGE, nos termos do item 1.2. do Anexo V do Compromisso de Venda e Compra Privalia.

7. GARANTIAS

Não há.

8. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel designado por "Gleba 09", com área de 48.453,74m², situado no Município de Extrema, Estado de Minas Gerais, descrito e caracterizado na matrícula nº 12.562 aberta no Serviço Registral Imobiliário de Extrema-MG.

9. DATAS DE PAGAMENTO

Nº de Ordem	Datas de Aniversário	Datas de Pagamento	Saldo Devedor da Parcela Remanescente	Amortização de Principal	Taxa de Amortização "Tai"	Pagamento de Juros
Emissão	08/01/2019		R\$75.000.000,00	-	-	-
1	15/02/2019	15/02/2019	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
2	15/03/2019	15/03/2019	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
3	15/04/2019	15/04/2019	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
4	15/05/2019	15/05/2019	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
5	15/06/2019	14/06/2019	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
6	15/07/2019	15/07/2019	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
7	15/08/2019	15/08/2019	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
8	15/09/2019	13/09/2019	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
9	15/10/2019	15/10/2019	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
10	15/11/2019	14/11/2019	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
11	15/12/2019	13/12/2019	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
12	15/01/2020	15/01/2020	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
13	15/02/2020	14/02/2020	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
14	15/03/2020	13/03/2020	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
15	15/04/2020	15/04/2020	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
16	15/05/2020	15/05/2020	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim

17	15/06/2020	15/06/2020	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
18	15/07/2020	15/07/2020	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
19	15/08/2020	14/08/2020	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
20	15/09/2020	15/09/2020	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
21	15/10/2020	15/10/2020	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
22	15/11/2020	13/11/2020	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
23	15/12/2020	15/12/2020	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
24	15/01/2021	15/01/2021	R\$75.000.000,00	R\$0,00	0,0000%	Sim
25	15/02/2021	12/02/2021	R\$75.000.000,00	R\$137.550,00	0,1834%	Sim
26	15/03/2021	15/03/2021	R\$74.862.450,00	R\$303.267,78	0,4051%	Sim
27	15/04/2021	15/04/2021	R\$74.559.182,22	R\$189.231,20	0,2538%	Sim
28	15/05/2021	14/05/2021	R\$74.369.951,01	R\$167.852,98	0,2257%	Sim
29	15/06/2021	15/06/2021	R\$74.202.098,03	R\$239.153,36	0,3223%	Sim
30	15/07/2021	15/07/2021	R\$73.962.944,67	R\$219.522,02	0,2968%	Sim
31	15/08/2021	13/08/2021	R\$73.743.422,65	R\$175.509,35	0,2380%	Sim
32	15/09/2021	15/09/2021	R\$73.567.913,30	R\$223.278,62	0,3035%	Sim
33	15/10/2021	15/10/2021	R\$73.344.634,69	R\$225.314,72	0,3072%	Sim
34	15/11/2021	12/11/2021	R\$73.119.319,97	R\$211.168,60	0,2888%	Sim
35	15/12/2021	15/12/2021	R\$72.908.151,37	R\$283.102,35	0,3883%	Sim
36	15/01/2022	14/01/2022	R\$72.625.049,02	R\$197.540,13	0,2720%	Sim
37	15/02/2022	15/02/2022	R\$72.427.508,89	R\$290.144,60	0,4006%	Sim
38	15/03/2022	15/03/2022	R\$72.137.364,29	R\$316.755,17	0,4391%	Sim
39	15/04/2022	14/04/2022	R\$71.820.609,12	R\$184.722,61	0,2572%	Sim
40	15/05/2022	13/05/2022	R\$71.635.886,51	R\$321.072,04	0,4482%	Sim
41	15/06/2022	15/06/2022	R\$71.314.814,47	R\$279.268,81	0,3916%	Sim
42	15/07/2022	15/07/2022	R\$71.035.545,66	R\$283.289,76	0,3988%	Sim
43	15/08/2022	15/08/2022	R\$70.752.255,90	R\$263.764,41	0,3728%	Sim
44	15/09/2022	15/09/2022	R\$70.488.491,49	R\$266.305,52	0,3778%	Sim
45	15/10/2022	14/10/2022	R\$70.222.185,97	R\$246.830,98	0,3515%	Sim
46	15/11/2022	14/11/2022	R\$69.975.354,99	R\$323.705,99	0,4626%	Sim
47	15/12/2022	15/12/2022	R\$69.651.648,99	R\$349.999,54	0,5025%	Sim
48	15/01/2023	13/01/2023	R\$69.301.649,46	R\$290.928,32	0,4198%	Sim
49	15/02/2023	15/02/2023	R\$69.010.721,13	R\$336.979,35	0,4883%	Sim
50	15/03/2023	15/03/2023	R\$68.673.741,78	R\$384.504,28	0,5599%	Sim
51	15/04/2023	14/04/2023	R\$68.289.237,50	R\$281.010,21	0,4115%	Sim
52	15/05/2023	15/05/2023	R\$68.008.227,29	R\$390.231,21	0,5738%	Sim
53	15/06/2023	15/06/2023	R\$67.617.996,08	R\$330.111,06	0,4882%	Sim
54	15/07/2023	14/07/2023	R\$67.287.885,02	R\$313.696,12	0,4662%	Sim
55	15/08/2023	15/08/2023	R\$66.974.188,90	R\$379.609,70	0,5668%	Sim
56	15/09/2023	15/09/2023	R\$66.594.579,20	R\$342.229,54	0,5139%	Sim
57	15/10/2023	13/10/2023	R\$66.252.349,66	R\$345.439,75	0,5214%	Sim
58	15/11/2023	14/11/2023	R\$65.906.909,91	R\$378.569,29	0,5744%	Sim
59	15/12/2023	15/12/2023	R\$65.528.340,62	R\$423.182,02	0,6458%	Sim
60	15/01/2024	15/01/2024	R\$65.105.158,59	R\$389.068,43	0,5976%	Sim
61	15/02/2024	15/02/2024	R\$64.716.090,17	R\$392.761,95	0,6069%	Sim
62	15/03/2024	15/03/2024	R\$64.323.328,22	R\$438.299,16	0,6814%	Sim

63	15/04/2024	15/04/2024	R\$63.885.029,06	R\$402.156,26	0,6295%	Sim
64	15/05/2024	15/05/2024	R\$63.482.872,80	R\$425.843,11	0,6708%	Sim
65	15/06/2024	14/06/2024	R\$63.057.029,69	R\$370.523,11	0,5876%	Sim
66	15/07/2024	15/07/2024	R\$62.686.506,58	R\$472.405,51	0,7536%	Sim
67	15/08/2024	15/08/2024	R\$62.214.101,07	R\$418.016,55	0,6719%	Sim
68	15/09/2024	13/09/2024	R\$61.796.084,52	R\$405.753,09	0,6566%	Sim
69	15/10/2024	15/10/2024	R\$61.390.331,43	R\$467.425,98	0,7614%	Sim
70	15/11/2024	14/11/2024	R\$60.922.905,45	R\$409.097,31	0,6715%	Sim
71	15/12/2024	13/12/2024	R\$60.513.808,14	R\$527.196,30	0,8712%	Sim
72	15/01/2025	15/01/2025	R\$59.986.611,84	R\$497.169,04	0,8288%	Sim
73	15/02/2025	14/02/2025	R\$59.489.442,80	R\$445.754,39	0,7493%	Sim
74	15/03/2025	14/03/2025	R\$59.043.688,41	R\$544.441,85	0,9221%	Sim
75	15/04/2025	15/04/2025	R\$58.499.246,56	R\$530.822,16	0,9074%	Sim
76	15/05/2025	15/05/2025	R\$57.968.424,39	R\$517.368,19	0,8925%	Sim
77	15/06/2025	13/06/2025	R\$57.451.056,21	R\$486.035,94	0,8460%	Sim
78	15/07/2025	15/07/2025	R\$56.965.020,27	R\$544.414,70	0,9557%	Sim
79	15/08/2025	15/08/2025	R\$56.420.605,57	R\$513.878,88	0,9108%	Sim
80	15/09/2025	15/09/2025	R\$55.906.726,70	R\$522.001,11	0,9337%	Sim
81	15/10/2025	15/10/2025	R\$55.384.725,59	R\$544.376,47	0,9829%	Sim
82	15/11/2025	14/11/2025	R\$54.840.349,12	R\$532.006,23	0,9701%	Sim
83	15/12/2025	15/12/2025	R\$54.308.342,89	R\$622.699,46	1,1466%	Sim
84	15/01/2026	15/01/2026	R\$53.685.643,43	R\$580.610,23	1,0815%	Sim
85	15/02/2026	13/02/2026	R\$53.105.033,20	R\$535.989,10	1,0093%	Sim
86	15/03/2026	13/03/2026	R\$52.569.044,10	R\$675.301,94	1,2846%	Sim
87	15/04/2026	15/04/2026	R\$51.893.742,16	R\$615.407,89	1,1859%	Sim
88	15/05/2026	15/05/2026	R\$51.278.334,27	R\$621.031,91	1,2111%	Sim
89	15/06/2026	15/06/2026	R\$50.657.302,37	R\$610.775,09	1,2057%	Sim
90	15/07/2026	15/07/2026	R\$50.046.527,27	R\$632.287,83	1,2634%	Sim
91	15/08/2026	14/08/2026	R\$49.414.239,45	R\$591.340,20	1,1967%	Sim
92	15/09/2026	15/09/2026	R\$48.822.899,24	R\$662.184,98	1,3563%	Sim
93	15/10/2026	15/10/2026	R\$48.160.714,26	R\$652.866,64	1,3556%	Sim
94	15/11/2026	13/11/2026	R\$47.507.847,62	R\$664.587,28	1,3989%	Sim
95	15/12/2026	15/12/2026	R\$46.843.260,34	R\$715.437,12	1,5273%	Sim
96	15/01/2027	15/01/2027	R\$46.127.823,22	R\$695.930,47	1,5087%	Sim
97	15/02/2027	15/02/2027	R\$45.431.892,75	R\$702.558,79	1,5464%	Sim
98	15/03/2027	15/03/2027	R\$44.729.333,96	R\$753.286,71	1,6841%	Sim
99	15/04/2027	15/04/2027	R\$43.976.047,25	R\$718.084,88	1,6329%	Sim
100	15/05/2027	14/05/2027	R\$43.257.962,37	R\$711.247,42	1,6442%	Sim
101	15/06/2027	15/06/2027	R\$42.546.714,96	R\$758.565,38	1,7829%	Sim
102	15/07/2027	15/07/2027	R\$41.788.149,58	R\$752.144,90	1,7999%	Sim
103	15/08/2027	13/08/2027	R\$41.036.004,67	R\$733.108,22	1,7865%	Sim
104	15/09/2027	15/09/2027	R\$40.302.896,45	R\$769.382,29	1,9090%	Sim
105	15/10/2027	15/10/2027	R\$39.533.514,16	R\$776.517,29	1,9642%	Sim
106	15/11/2027	12/11/2027	R\$38.756.996,87	R\$796.301,26	2,0546%	Sim

107	15/12/2027	15/12/2027	R\$37.960.695,61	R\$840.260,00	2,2135%	Sim
108	15/01/2028	14/01/2028	R\$37.120.435,62	R\$804.140,00	2,1663%	Sim
109	15/02/2028	15/02/2028	R\$36.316.295,62	R\$858.444,60	2,3638%	Sim
110	15/03/2028	15/03/2028	R\$35.457.851,02	R\$867.901,82	2,4477%	Sim
111	15/04/2028	13/04/2028	R\$34.589.949,20	R\$831.784,51	2,4047%	Sim
112	15/05/2028	15/05/2028	R\$33.758.164,69	R\$893.916,20	2,6480%	Sim
113	15/06/2028	14/06/2028	R\$32.864.248,49	R\$859.925,93	2,6166%	Sim
114	15/07/2028	14/07/2028	R\$32.004.322,57	R\$878.678,68	2,7455%	Sim
115	15/08/2028	15/08/2028	R\$31.125.643,89	R\$906.939,01	2,9138%	Sim
116	15/09/2028	15/09/2028	R\$30.218.704,88	R\$899.580,63	2,9769%	Sim
117	15/10/2028	13/10/2028	R\$29.319.124,25	R\$908.277,15	3,0979%	Sim
118	15/11/2028	14/11/2028	R\$28.410.847,10	R\$955.684,07	3,3638%	Sim
119	15/12/2028	15/12/2028	R\$27.455.163,03	R\$982.428,10	3,5783%	Sim
120	15/01/2029	15/01/2029	R\$26.472.734,93	R\$865.631,96	3,2699%	Sim
121	15/02/2029	15/02/2029	R\$25.607.102,97	R\$946.387,31	3,6958%	Sim
122	15/03/2029	15/03/2029	R\$24.660.715,66	R\$979.794,89	3,9731%	Sim
123	15/04/2029	13/04/2029	R\$23.680.920,77	R\$958.627,35	4,0481%	Sim
124	15/05/2029	15/05/2029	R\$22.722.293,41	R\$990.601,10	4,3596%	Sim
125	15/06/2029	15/06/2029	R\$21.731.692,31	R\$986.314,59	4,5386%	Sim
126	15/07/2029	13/07/2029	R\$20.745.377,72	R\$996.566,45	4,8038%	Sim
127	15/08/2029	15/08/2029	R\$19.748.811,27	R\$1.013.311,51	5,1310%	Sim
128	15/09/2029	14/09/2029	R\$18.735.499,76	R\$1.005.609,21	5,3674%	Sim
129	15/10/2029	15/10/2029	R\$17.729.890,55	R\$1.045.052,94	5,8943%	Sim
130	15/11/2029	14/11/2029	R\$16.684.837,61	R\$1.033.358,73	6,1934%	Sim
131	15/12/2029	14/12/2029	R\$15.651.478,88	R\$1.046.223,11	6,6845%	Sim
132	15/01/2030	15/01/2030	R\$14.605.255,77	R\$1.063.028,94	7,2784%	Sim
133	15/02/2030	15/02/2030	R\$13.542.226,83	R\$1.070.039,05	7,9015%	Sim
134	15/03/2030	15/03/2030	R\$12.472.187,78	R\$1.093.099,95	8,7643%	Sim
135	15/04/2030	15/04/2030	R\$11.379.087,83	R\$1.092.164,85	9,5980%	Sim
136	15/05/2030	15/05/2030	R\$10.286.922,98	R\$1.106.687,75	10,7582%	Sim
137	15/06/2030	14/06/2030	R\$9.180.235,23	R\$1.108.632,75	12,0763%	Sim
138	15/07/2030	15/07/2030	R\$8.071.602,48	R\$1.133.922,93	14,0483%	Sim
139	15/08/2030	15/08/2030	R\$6.937.679,55	R\$1.137.529,69	16,3964%	Sim
140	15/09/2030	13/09/2030	R\$5.800.149,86	R\$1.147.171,04	19,7783%	Sim
141	15/10/2030	15/10/2030	R\$4.652.978,82	R\$1.163.910,08	25,0143%	Sim
142	15/11/2030	14/11/2030	R\$3.489.068,74	R\$1.168.946,19	33,5031%	Sim
143	15/12/2030	13/12/2030	R\$2.320.122,55	R\$1.186.932,93	51,1582%	Sim
144	15/01/2031	15/01/2031	R\$1.133.189,62	R\$1.133.189,62	100,0000%	Sim

**ANEXO III - DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE CONFLITO DE INTERESSES AGENTE FIDUCIÁRIO
CADASTRADO NA CVM**

O Agente Fiduciário a seguir identificado:

Razão Social: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Endereço: Rua Joaquim Floriano, nº 052, 13ª andar, sala 132 (parte), CEP 04534-004
Cidade / Estado: São Paulo / SP
CNPJ nº: 36.113.876/0004-34
Representado neste ato por seu diretor estatutário: [•]
Número do Documento de Identidade: [•]
CPF nº: [•]

da oferta pública com esforços restritos do seguinte valor mobiliário:

Valor Mobiliário Objeto da Oferta: Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI
Número da Emissão: 1ª
Número da Série: 132ª
Emissor: Habitasec Securitizadora S.A.
Quantidade: 76.000 (setenta e seis mil)
Forma: Nominativa escritural

Declara, nos termos da Instrução CVM nº 583/16, a não existência de situação de conflito de interesses que o impeça de exercer a função de agente fiduciário para a emissão acima indicada, e se compromete a comunicar, formal e imediatamente, à B3, a ocorrência de qualquer fato superveniente que venha a alterar referida situação.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Nome:

Cargo:

ANEXO IV - OUTRAS EMISSÕES COM A ATUAÇÃO DO AGENTE FIDUCIARIO

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série:	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 0,00	Quantidade de ativos:
Data de Vencimento: 29/12/2022	
Taxa de Juros:	
Status:	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 43	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 21.937.619,60	Quantidade de ativos: 65
Data de Vencimento: 10/04/2025	
Taxa de Juros: 8,5% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliário oriundos do Contrato de Locação; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da matrícula nº 371.058 do 9º Ofício de Imóveis do Rio de Janeiro; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis de cartão de crédito decorrentes da exploração comercial do empreendimento hoteleiro administrado pela Devedora, o qual deverá equivaler a 110% da próxima parcela de amortização e remuneração de CRI; (v) Fiança prestada pela Amelpar Participações Ltda., Sra. Eulália Balbina Lema Suarez e Sr. Secundino Lema Suarez, no Contrato de Cessão; (vi) Fundo de Reserva equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI; e (vii) Fundo de Performance equivalente a 4 parcelas integrais imediatamente vincendas dos CRI.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 46	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.000.000,00	Quantidade de ativos: 5
Data de Vencimento: 12/10/2025	
Taxa de Juros: 13% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos das CCBs nº ESH01 e ESH02, com a consequente constituição do Patrimônio Separado; (ii) Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios oriundos da comercialização dos Empreendimentos Imobiliários Cessão Fiduciária, quais sejam Residencial Nova Morada, Residencial Maria Abadia, Residencial Jardins Brasil 2 e Parque Rosa Bororo, sendo certo que deverá ser mantido o percentual de 140% sobre o valor das obrigações garantidas (?Razão de Garantia?); (iii) Aval prestado por pessoas físicas nas CCBs (Srs. José Virgílio Ferreira Filho e Andrielly Carvalho Duarte Ferreira); (iv) Fundo de Reserva a ser mantido na Conta Centralizadora, equivalente a 20% do valor das 12 parcelas de amortização e juros dos CRI imediatamente posteriores à Data de Apuração; e (v) Alienação Fiduciária de Quotas representativas de 100% do capital social da El Shadai Participações e Empreendimentos Imobiliários Ltda. - EPP.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 48	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 23.206.042,74	Quantidade de ativos: 69
Data de Vencimento: 20/01/2021	
Taxa de Juros: 12,68% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pagamento do CRI realizado fora do ambiente da B3 em 22/02/2018, conforme comprovantes enviados pela Securitizadora. Atualmente, o investidor está em tratativas para realização de assembleia para deliberar sobre a proposta da Devedora com relação à nova curva.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da venda de unidades comerciais do Empreendimento construído no imóvel objeto da matrícula nº 45.752 do 2º Registro de Imóveis de Santa Catarina; (ii) Alienação Fiduciária de 40.000 cotas de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário SC 401; e (iii) Coobrigação assumida pelo Fundo de Investimento Imobiliário SC 401 no Contrato de Cessão.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 49	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 13.218.554,31	Quantidade de ativos: 39
Data de Vencimento: 13/10/2026	
Taxa de Juros: 10,4% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendente: Rating atualizado	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos dos Compromissos de Compra e Venda; (ii) Alienação Fiduciária do Imóvel objeto das matrículas nº 64.662, 64.665, 64.668 e	

64.658 do 2º Registro de Imóveis de Maringá; (iii) Coobrigação da Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda., nos termos do Contrato de Cessão, em relação ao integral cumprimento das Obrigações Garantidas; (iv) Fiança prestada por Jefferson Nogaroli, Jeane Nogaroli Guioti, Francisco José Nogaroli Neto, Deolinda Brioli Nogaroli e P8 Participações Societárias Ltda., nos termos do Contrato de Cessão; (v) Coobrigação da Argus Empreendimentos Imobiliários Ltda., nos termos do Contrato de Cessão, em relação a eventual descasamento dos créditos imobiliários e os pagamentos dos CRI (?Coobrigação Amortização dos CRI?); (vi) Fluxo de recebíveis excedente, correspondente a 20% dos créditos imobiliários (?Excedente? ou ?Overcollateral?).

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 53	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 72.600.000,00	Quantidade de ativos: 242
Data de Vencimento: 15/05/2029	
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Encontram-se pendentes os seguintes documentos: - Relatório anual de gestão referente aos períodos de 2016 e 2017; e - Cálculo do Índice de Cobertura do serviço da dívida.	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 17,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 11% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador (?Alienação Fiduciária Paralela Shopping?); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 7,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária West Shopping?); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis (?Cessão Fiduciária Direitos Creditórios?); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 75,04% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 54	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 180.000.000,00	Quantidade de ativos: 600

Data de Vencimento: 15/05/2029
Taxa de Juros: 9,85% a.a. na base 360.
Status: INADIMPLENTE
Inadimplementos no período: Encontram-se pendentes os seguintes documentos: - Relatório anual de gestão referente aos períodos de 2016 e 2017; e - Cálculo do Índice de Cobertura do serviço da dívida.
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos do Compromisso de Compra e Venda Center Shopping, do Compromisso de Compra e Venda Paralela Shopping e do Compromisso de Compra e Venda West Shopping; (ii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas nº 286.377 a 286.534 do 9º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (?Alienação Fiduciária Center Shopping?); (iii) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 52,50% do imóvel objeto da matrícula 16.326 do 6º Registro de Imóveis de Curitiba (?Alienação Fiduciária Crystal Plaza?); (iv) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 33% do imóvel objeto da matrícula 14.204 do 2º Registro de Imóveis de Salvador ("Alienação Fiduciária Paralela Shopping"); (v) Alienação Fiduciária da fração ideal correspondente a 22,50% do imóvel objeto das matrículas 148.748, 187.159 e 172.796 a 173.064 do 4º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro ("Alienação Fiduciária West Shopping"); (vi) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios oriundos da exploração comercial dos Imóveis ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios"); (vii) Cessão Fiduciária do Valor da Cessão até a verificação das Condições Precedentes B; (viii) Cash Collateral 01 equivalente a 62,02% dos créditos decorrentes do Compromisso de Venda e Compra; (ix) Cash Collateral 02 equivalente a 85% dos créditos provenientes da exploração comercial dos imóveis.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 55	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.474.924,93	Quantidade de ativos: 28
Data de Vencimento: 20/07/2022	
Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: Descumprimento pecuniário, devido ao não pagamento da parcela de amortização referente ao mês de setembro/17, no valor de R\$ 133.318,53; Não recebimento pelo patrimônio separado dos valores referentes à venda dos lotes, conforme listado na notificação enviada pela Securitizadora em 21/09/17, no valor de R\$868.476,39, devidamente acrescidos das penalidades da cláusula 1.6 do Contrato de Cessão Fiduciária; Não atendimento do prazo estabelecido para formalização do aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária para atualizar a relação de créditos cedidos; Não recomposição do Valor Mínimo da Garantia, conforme deliberado na AGT realizada em 18/04/2017. Nos termos da notificação de 09/02/17o valor necessário para a recomposição é de R\$ 4.338.681,28. Verificação do cumprimento do Valor Mínimo de Garantia referente ao mês de fevereiro de 2018	

Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários oriundos da CCB nº DOMUS 1707/2015; (ii) Alienação Fiduciária de 75% das cotas de emissão da Valência I - Pirapozinho Urbanizadora SPE Ltda.; e (iii) Cessão Fiduciária de 75% dos Direitos Creditórios oriundos da venda dos lotes do Empreendimento listados nos Anexos I e II do Contrato de Cessão Fiduciária.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 58

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 14.501.740,13

Quantidade de ativos: 48

Data de Vencimento: 14/08/2025

Taxa de Juros: 11,5% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Restam pendente as matrículas comprovando o registro da Alienação Fiduciária dos imóveis para a Securitizadora;

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários decorrentes da CCB nº 2408/2015; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de Rondonópolis listados no Termo de Securitização, conforme aditado; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas da BRDU SPE Vermont Ltda.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da alienação de lotes integrantes dos loteamentos Jardim do Parque e Jardim do Parque II, bem como dos lotes remanescentes dos Loteamentos, sendo certo que deverá ser mantido Fundo de Liquidez equivalente a R\$ 480.000,00; e (v) Fiança prestada pela BRDU SPE Genebra Ltda., Rafina Empreendimentos e Participações S.A., Brasil Desenvolvimento Urbano S.A., Rafael de Rezende Fernandez, Carolina Lopez Pontes Roitter, Marco Aurélio Grillo de Brito, Denise Bernardes Grillo e José Alfredo da Justa, no âmbito do Contrato de Cessão.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 59

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 3.625.435,03

Quantidade de ativos: 12

Data de Vencimento: 14/08/2025

Taxa de Juros: 11,5% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Restam pendente as matrículas comprovando o registro da Alienação Fiduciária dos imóveis para a Securitizadora;

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários decorrentes da CCB nº 2408/2015; (ii) Alienação Fiduciária dos Imóveis de Rondonópolis listados no Termo de Securitização, conforme aditado; (iii) Alienação Fiduciária de Quotas da BRDU SPE Vermont Ltda.; (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios decorrentes da alienação de lotes integrantes dos loteamentos Jardim do Parque e Jardim do

Parque II, bem como dos lotes remanescentes dos Loteamentos, sendo certo que deverá ser mantido Fundo de Liquidez equivalente a R\$ 480.000,00; e (v) Fiança prestada pela BRDU SPE Genebra Ltda., Rafina Empreendimentos e Participações S.A., Brasil Desenvolvimento Urbano S.A., Rafael de Rezende Fernandez, Carolina Lopez Pontes Roitter, Marco Aurélio Grillo de Brito, Denise Bernardes Grillo e José Alfredo da Justa, no âmbito do Contrato de Cessão.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 63

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 100.000.000,00

Quantidade de ativos: 100000

Data de Vencimento: 12/11/2025

Taxa de Juros: CDI + 2% a.a. na base 252.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Restam pendentes: - 2º ao Contrato de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários; - Apólice de Seguro renovada Partage I e II.

Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários decorrentes Contratos de Locação Lastro; (ii) Fiança prestada pela Partage Empreendimentos e Participações S.A., nos termos do Contrato de Cessão; (iii) Alienação Fiduciária dos Imóvel Partage objeto das matrículas 138.652, 138.656 a 138.658, 185.114 a 185.116; (iv) Alienação Fiduciária dos Imóvel Pratapar objeto da matrícula nº 162.178; (v) Alienação Fiduciária Imóvel Vinpar objeto da matrícula nº 176.471, 176.472, 176.474; (vi) Cessão Fiduciária de direitos creditórios que sobejarem eventual excussão da Alienação Fiduciária Imóvel Partage ("Cessão Fiduciária Direitos Creditórios Partage"); (vii) Cessão Fiduciária de direitos creditórios oriundos dos Contratos de Locação Garantia; Adicionalmente, na ocorrência das hipóteses previstas na cláusula 8.7 do Termo de Securitização, a Cedente deverá constituir garantia adicional correspondente à (i) Carta de Fiança Bancária, contratada em alternativa à constituição do Cash Colateral, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária; e/ou (ii) Cash Colateral, em alternativa à contratação da Carta de Fiança Bancária, acima do Valor Mínimo de Cobertura Imóveis, nos termos dos Contratos de Alienação Fiduciária.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.

Ativo: CRI

Série: 66

Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 8.013.192,75

Quantidade de ativos: 25

Data de Vencimento: 15/07/2024

Taxa de Juros: 12% a.a. na base 360.

Status: INADIMPLENTE

Inadimplementos no período: Falta de comprovação do cálculo da Razão Mínima de Garantia corresponde a 120% (cento e vinte por cento) da PMT do CRI, referente ao mês de março de 2017.

Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pela CCI e suas Garantias, com a consequente constituição do Patrimônio Separado, (ii) Alienação Fiduciária de Ações ? SPE correspondente a 60% (sessenta por cento) das Ações de emissão da SPE São José dos Campos S.A., (iii) Alienação Fiduciária de Ações sobre a totalidade das ações de Emissão da FS Participações S.A., (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário, (v) Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora que receberá os recursos correspondentes a 60% (sessenta por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes da fase III do Empreendimento Imobiliário. Na Data de Emissão, as Garantias estão constituídas, mas não registradas, sendo que os respectivos protocolos e registros são condições suspensivas para o pagamento do valor da cessão no âmbito do Contrato de Cessão, consoante item 2.3 do referido contrato.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 69	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 54.000.000,00	Quantidade de ativos: 54000
Data de Vencimento: 17/11/2020	
Taxa de Juros: CDI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Encontram-se pendentes os seguintes documentos: - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 43 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 45 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 54 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 70 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 75 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 81 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante; - Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis em Garantia e Outras Avenças, tendo a HESA 113 - Investimentos Imobiliários Ltda. como fiduciante;	
Garantias: (i) Regime fiduciário instituído sobre os créditos imobiliários representados por CCI; (ii) Alienações fiduciárias de Imóveis em garantia constituídas sobre os Imóveis, nos termos de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fiança prestada pela Helbor Empreendimentos S.A., nos termos do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.
Ativo: CRI

Série: 79	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 47.000.000,00	Quantidade de ativos: 47000
Data de Vencimento: 10/03/2021	
Taxa de Juros: CDI + 2,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP 0014/17 emitida pela Gafisa S.A., e representado por CCI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os imóveis relacionados em cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; e (iii) Cessão Fiduciária de Contas Correntes onde serão creditados todos os recursos decorrentes das futuras comercialização das unidades autônomas dos imóveis, bem como quaisquer outras receitas que sejam destinadas ao pagamento da CCB.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 85	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 50.000.000,00	Quantidade de ativos: 50000
Data de Vencimento: 20/08/2021	
Taxa de Juros: CDI + 2,75% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Cópia do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão.; - Declaração de Cumprimento das Obrigações referente ao 2º semestre de 2017; - Comprovação de Destinação de Recursos; e - Comprovante de pagamento de IPTU, condomínio e demais encargos relacionados aos Imóveis, correspondentes ao exercício de 2017.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº 120820-1; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre cada uma das Fiduciantes e a Emissora.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 90	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 27/07/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP FIIV 01/17; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre cada uma das Fiduciantes e a Emissora; e (iii) Garantia Fidejussória prestada pelos Fiadores os Srs. José Roberto Teixeira Pinto e Mauro Teixeira Pinto no âmbito do Contrato de Cessão.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 92	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 3.595.000,00	Quantidade de ativos: 3595
Data de Vencimento: 25/08/2021	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 4% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Cópia assinada do Contrato de AF de Imóveis Berrini; - Cópia assinada do Contrato de AF de Imóveis Faria Lima; - Cópia das matrículas comprovando os atos dos itens 2 a 4 acima; - Verificações do Fundo de Reserva correspondentes aos meses de outubro de 2017 a fevereiro de 2018; - Declaração da Devedora atestando o cumprimento das obrigações;	
Garantias: (i) Regime Fiduciário Instituído sob os Créditos decorrentes da CCB nº FP FIIV 02/2017, representados por CCI; (ii) Alienação Fiduciária constituídas sobre os imóveis objeto das matrículas 168.177, 168.197, 168.176, 168.189, 168.190, 168.202 do 16º Registro de Imóveis de SP; das Matrículas 147.107 e 147.116 do 2º Registro de Imóveis de Guarulhos; e Matrículas 101.180 do 8º registro de Imóveis de SP e 96.400 do 5º Registro de Imóveis de SP; (iii) Fiança consubstanciada pelas pessoas físicas Srs. Fabio Freitas Romano, Guilherme Augusto Soares Benevides e Gilberto Bernardo Benevides.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 97	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 28.000.000,00	Quantidade de ativos: 28000
Data de Vencimento: 26/10/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências: Comprovação do Fundo de Reserva de janeiro de 2018 até março de 2018.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP FIIV 03/17; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, celebrado entre a Fiduciante e a Emissora; e (iii) Garantia Fidejussória prestada pelos Fiadores	

os Srs. Eduardo Antonio Sahadi Ditolvo, Heloisa Helena Sitrangulo Ditolvo, Júlio César da Silveira Lemos, Glaura Guimarães Lemos e Cláudio José Sitrângulo no âmbito do Contrato de Cessão.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 99	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 8.500.000,00	Quantidade de ativos: 8500
Data de Vencimento: 27/12/2021	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB nº FP FIIV 01/18; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos do Anexo II do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas, definidas na cláusula 1.1 do Termo de Securitização; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 100	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 4.300.000,00	Quantidade de ativos: 1
Data de Vencimento: 25/11/2020	
Taxa de Juros: CDI + 3,5% a.a. na base 252.	
Status: INADIMPLENTE	
Inadimplementos no período: Pendências consolidadas: - Contrato de Cessão registrado no RTD/Santos; - Alienação Fiduciária registrada nos Registros de Imóveis competentes, assim como as matrículas atualizadas contendo a Alienação Fiduciária; - Registro da CCI: FP FIIVO4/2017; - Comprovação da manutenção do Fundo de Reserva referente ao mês de março.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário instituído sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis de propriedade da Viareggio SPE Empreendimentos imobiliários Ltda., conforme identificados no Anexo I de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Fiança consubstanciada por pessoas físicas no âmbito do Contrato de Cessão; e (iv) Fundo de Reserva constituído através da retenção de parte do Preço de Aquisição Líquido, na forma da cláusula 2.9.3 do Termo de Securitização.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 107	Emissão: 1

Volume na Data de Emissão: R\$ 25.000.000,00	Quantidade de ativos: 25000
Data de Vencimento: 25/02/2022	
Taxa de Juros: CDI + 6% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis de propriedade da TRIUNFO BAHIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA. e a LISBOA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA., em conjunto, registrados sob as matrículas identificadas no Anexo II de cada um dos Instrumentos Particulares de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas; e (iii) Fundo de Reserva cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente às seguintes despesas, a ser recalculado mensalmente (a) valor equivalente a 3 (três) meses de Juros Remuneratórios, com base na última Taxa DI (conforme definido no Termo de Securitização) divulgada pela B3; e (b) valor equivalente a 6 (seis) meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis objeto das Alienações Fiduciárias.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 108	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 5.600.000,00	Quantidade de ativos: 5600
Data de Vencimento: 25/02/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3,75% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	
Garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis de propriedade da CHÁCARA SANTA MÔNICA SPE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., registrados sob as matrículas identificadas no Anexo I do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis; (ii) Garantia Fidejussória consubstanciada por pessoas físicas; e (iii) Fundo de Reserva cujo valor total deverá cobrir o montante equivalente as seguintes despesas, a ser recalculado mensalmente (a) 3 (três) meses de Juros Remuneratórios, com base na última Taxa DI (conforme definido abaixo) divulgada pela B3; e (b) 6 (seis) meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 111	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 90.000.000,00	Quantidade de ativos: 90000
Data de Vencimento: 30/06/2022	
Taxa de Juros: CDI + 3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplimentos no período: Não ocorreram inadimplimentos no período.	

Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; e Alienação Fiduciária de Imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 114	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 16.000.000,00	Quantidade de ativos: 16000
Data de Vencimento: 25/07/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: (i) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus; (iii) Fiadores, representados por três pessoas físicas, que garantem o pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 119	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 10.000.000,00	Quantidade de ativos: 10000
Data de Vencimento: 29/09/2022	
Taxa de Juros: 100% do CDI + 5% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Regime Fiduciário e Patrimônio Separado; Alienações Fiduciárias de Imóveis sobre imóveis livres e desembaraçados de quaisquer ônus; Fiadores, sendo estes 5 pessoas físicas, assumindo a responsabilidade pelo pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas; Fundo de Reserva, cujo valor total deverá cobrir o montante, apurado mensalmente, equivalente a 3 parcelas de Juros Remuneratórios e 6 meses de despesas relacionadas a condomínio e IPTU dos Imóveis.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 120	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 33.000.000,00	Quantidade de ativos: 33000
Data de Vencimento: 10/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	

Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva.

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 121	Emissão:
Volume na Data de Emissão: R\$ 17.000.000,00	Quantidade de ativos: 17000
Data de Vencimento: 10/04/2026	
Taxa de Juros: IPCA + 8,95% a.a. na base 360.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com as seguintes garantias: (i) Alienações Fiduciárias de Imóveis; (ii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; (iii) Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Fundo de Reserva.	

Emissora: Habitasec Securitizadora S.A.	
Ativo: CRI	
Série: 129	Emissão: 1
Volume na Data de Emissão: R\$ 74.000.000,00	Quantidade de ativos: 740000
Data de Vencimento: 29/11/2022	
Taxa de Juros: 100% do IGP-DI + 2,3% a.a. na base 252.	
Status: ATIVO	
Inadimplementos no período: Não ocorreram inadimplementos no período.	
Garantias: Os CRI contarão com a seguinte garantia: Alienações Fiduciárias de Imóveis	

ANEXO V - DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 414

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Emissora"), na qualidade de companhia emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 132ª Série de sua 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e do art. 9º da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, em que a **H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, com sede na Rua Boa Vista, nº 254, 11º andar, conjunto 1101 e 1108, Centro, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50 atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder") e em que a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 (parte), CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário") declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e com o Agente Fiduciário, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

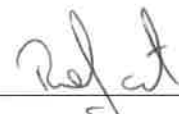
São Paulo, 08 de Janeiro de 2019.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora



Nome:
Cargo: **MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO**
RG. 44.858.325-2
CPF. 308.200.418-07



Nome:
Cargo: **Rodrigo Faria Estrada**
CPF 045.294.047-81
CI 09.835.866-6-RJ

**ANEXO VI - DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO
CVM Nº 414/2004 E DA INSTRUÇÃO CVM Nº 583/16**

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 (parte), CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 132ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para verificar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Nome: _____

Cargo:



**ANEXO VII - DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO
DO ARTIGO 23 DA LEI Nº 10.931/2004**

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com filial na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132 (parte), CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0004-34, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Instituição Custodiante"), na qualidade de instituição custodiante dos *Instrumentos Particulares de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural*, celebrados em 08 de janeiro de 2019, entre a **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, na qualidade de emissora ("Emissora") e o **VINCI LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 24.853.044/0001-22 ("Escrituras de Emissão"), por meio das quais foram emitidas as Cédulas de Crédito Imobiliário Série "Única" nº 001 e nº 002 ("CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foram entregues para custódia as Escrituras de Emissão e que as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 132ª Série da 1ª Emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da Emissora, sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão, firmado entre a Emissora e Instituição Custodiante, na qualidade de agente fiduciário ("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 9.514/97, regime fiduciário que ora é registrado nesta Instituição Custodiante, que declara, ainda, que o Termo de Securitização e as Escrituras de Emissão, por meio das quais as CCI foram emitidas, encontram-se registrado e custodiadas nesta Instituição Custodiante, respectivamente, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/04. A Instituição Custodiante declara, ainda, que conhece e anui com os termos e condições das Escrituras de Emissão, bem como que, por meio da assinatura da presente declaração, assume todos os direitos e obrigações a ela atribuídos pelas Escrituras de Emissão, incluindo, mas não se limitando àqueles previstos nos itens 3.4., 3.4.1., 3.5. e 5.3. das Escrituras de Emissão, exclusivamente enquanto instituição custodiante das CCI, sendo certo que a assinatura da presente declaração significa a concordância automática, pela Instituição Custodiante, com todos os direitos e obrigações a ela atribuídos nas Escrituras de Emissão enquanto instituição custodiante das CCI.

São Paulo, [.] de [.] de [.]

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Instituição Custodiante

Nome: _____

Cargo: _____

**ANEXO VIII - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO
CVM Nº 414/2004**

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, com sede na Rua Boa Vista, nº 254, 11º andar, conjunto 1101 e 1108, Centro, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 01014-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.788.147/0001-50, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("Coordenador Líder") na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 132ª Série da 1ª Emissão ("Emissão") da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 5º andar, conjunto 52, CEP 01451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora, a legalidade e ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

H. COMMCOR DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Coordenador Líder

Nome: _____

Cargo: _____

Nome: _____

Cargo: _____