

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58

NIRE 35.300.352.068

FATO RELEVANTE

Ref. Certificados de Recebíveis Imobiliários da 3ª, 4ª e 5ª; 12ª, 13ª e 14ª; 15ª, 16ª e 17ª Séries da 1ª Emissão emitidos por Habitasec Securitizadora S.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, 9º andar, conjunto 92, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Securitizadora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI – indicados em epígrafe (“Securitização”), em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 358/02 e respectivas alterações, vem divulgar o presente comunicado.

No dia 26 de junho de 2019 às 10 horas ocorreu a Assembleia Geral de Credores (“AGC”), referente ao processo número 1041383-05.2018.8.26.0100 que tramita na 1ª Vara de Falências e Recuperação Judiciais da Capital/SP (“Recuperação Judicial”), em segunda convocação, no auditório do Edifício Spazio JK, situado na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1726, Itaim, São Paulo/SP, tendo sido suspensa, ou seja, não houve deliberação do plano de recuperação judicial e será reaberta no dia 09 de agosto de 2019 às 08h00, com início dos trabalhos as 10h00, no mesmo local.

A Securitizadora esclarece que, nos termos do plano de recuperação judicial da Devedora, foi prevista a forma de pagamento para amortização dos CRI enquadrando como credores sem garantia real (Classe III), isto é, credores quirografários, com as propostas para pagamento conforme abaixo transcrita:

CLASSE III – CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS

(...)

15.2 Serão considerados CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS FINANCEIROS, os agentes financiadores como: Companhias Securitizadoras e Instituições Financeiras (8 credores cujo montante dos créditos supera R\$280 milhões²³, em favor dos quais o **GRUPO URBPLAN** efetuou pagamentos de R\$ 647 milhões, o que demonstra adimplemento substancial, conforme item 11.4).

(...)

QUIROGRAFÁRIOS FINANCEIROS – OPÇÃO DE PAGAMENTO 1 (“F1”) – PAGAMENTOS ANUAIS

17. Nessa opção, os pagamentos serão feitos em prazo total de vinte e cinco anos, iniciando-se após o decurso do prazo de

carência de dois anos, de acordo com a seguinte forma de amortização:

a) 2% da dívida por ano, nos dois primeiros anos (do ano 3 ao ano 4);

b) 3% da dívida por ano nos quatro próximos anos (do ano 5 ao ano 8);

c) 4% da dívida por ano nos quatro próximos anos (do ano 9 ao ano 12);

d) 5% da dívida por ano nos dez próximos anos (do ano 13 ao ano 22);

e) 6% da dívida por ano nos três próximos anos (do ano 23 ao ano 25).

QUIROGRAFÁRIOS FINANCEIROS – OPÇÃO DE PAGAMENTO 2 (“F2”) – DAÇÃO EM PAGAMENTO OU CESSÃO DE DIREITOS

17.4. Dação ou cessão, em pagamento aos credores, tendo por objeto parte dos lotes ou direitos sobre os lotes do **GRUPO URBPLAN**. O preço do lote será o de Tabela²⁷, usualmente praticado pelo **GRUPO URBPLAN**.

17.5. O credor que optar pela dação em pagamento ou cessão dos direitos sobre os lotes concordará com a repactuação de seus créditos nas condições previstas nas cláusulas 17. a 17.3. (opção **F1**), ou nas cláusulas 23. a 23.3. (opção **E1**) definidas para credores extraconcursais aderentes, conforme o caso, independentemente da assinatura de qualquer outro documento.

17.6. O pré-pagamento da sua dívida já repactuada, total ou parcial, a sua escolha, será feita com precificação do valor presente de seu crédito considerando como taxa de desconto a data média de remuneração da carteira de recebíveis da Companhia (quando necessário, será considerada a taxa de inflação média do último relatório Focus do Banco Central. Na ausência de divulgação de taxa projetada será considerado o último ano de taxa projetada).

17.7. O credor que optar pelo recebimento do crédito por meio de dação em pagamento de lotes ou cessão de direitos sobre lotes, deverá arcar com os desembolsos/ônus pendentes e futuros relativos às associações de moradores, os valores de IPTU e quaisquer outros ônus relativos ao imóvel adquirido. Em

contrapartida, como forma de compensação, o **GRUPO URBPLAN** concederá ao credor um desconto no valor de Tabela do lote, correspondente aos desembolsos/ônus pendentes sobre o imóvel.

17.8. No caso de dação em pagamento de lotes ou cessão sobre direitos de lotes, o credor terá opção de contratar o **GRUPO URBPLAN** para fazer a gestão das vendas dos lotes adquiridos e a respectiva gestão dos recebíveis que vierem a ser gerados após a aquisição, em condições comerciais a serem pactuadas.

QUIROGRAFÁRIOS FINANCEIROS – OPÇÃO DE PAGAMENTO 3 (“F3”) – GESTÃO INDEPENDENTE DE LOTES E RECEBÍVEIS OBJETO DE DAÇÃO OU CESSÃO EM PAGAMENTO

17.9. Visando dar condições aos credores, que optarem por aceitar lotes na satisfação de seus créditos de forma isolada da **URBPLAN**, o **GRUPO URBPLAN** propõe a criação de uma estrutura completamente independente desta, que permita a coletividade de credores que aderirem a esta opção manterem uma gestão profissional, centralizada e independente, subordinada aos credores, nas relações com os compradores de lotes e **TERRENEIROS**, apenas dos lotes e direitos a lotes a ele cedidos, nos moldes descritos abaixo.

17.10. Os **Veículos**: para viabilizar esta opção será constituído um Fundo de Investimento Imobiliário (FII) que terá 100% das ações de uma Sociedade de Propósito Específico (SPESA) sem passivo exigível, constituída pelo **GRUPO URBPLAN**, que passará a deter os direitos a lotes contribuídos pelo **GRUPO URBPLAN** na SPESA.

17.11. Os Credores receberão cotas deste FII na proporção dos valores presentes de seus créditos, conforme detalhado nas cláusulas 17.12 e 17.13 abaixo.

17.12. O credor que optar por esta Opção **F3** automaticamente concordará com a repactuação dos seus créditos nas condições previstas nas cláusulas 17. a 17.3. (opção **F1**), ou nas cláusulas 23. a 23.3. (opção **E1**) definidas para credores extraconcursais aderentes, conforme o caso, independentemente da assinatura de qualquer outro documento.

17.13. A precificação do valor presente de seu crédito será feita considerando como taxa de desconto a taxa média de remuneração da carteira de recebíveis da Companhia (quando necessário, será considerada a taxa de inflação média do último

relatório Focus do Banco Central. Na ausência de divulgação de taxa projetada será considerado o último ano de taxa projetada).

17.14. O valor de lotes e direitos a lotes contribuídos pelo **GRUPO URBPLAN** na SPESA será equivalente ao valor presente dos créditos conforme cláusulas 17.12 e 17.13 acima, considerando o valor dos direitos a lotes deduzidos desembolsos/ônus pendentes relativos às associações de moradores, valores de IPTU e quaisquer outros ônus pendentes relativos aos imóveis.

17.15. As cotas do FII e/ou as totalidade das ações da **SPESA** poderão ser vendidas na forma do **art. 60 da LRF** tendo como moeda de pagamento os créditos apurados para cada credor.

17.16. Caso haja adesão igual ou superior a 80% dos créditos de Credores Quirografários Financeiros e a 50% dos créditos de Credores Extraconcursais, o **GRUPO URBPLAN** irá contribuir ao FII R\$15 milhões em recebíveis elegíveis de clientes e mais R\$ 5 milhões em dinheiro, totalizando R\$ 20 milhões de ativos para o FII. Tal contribuição do **GRUPO URBPLAN** será feita mediante subscrição de cotas adicionais do FII.

17.17. Depois de aprovado o PRF, os **Credores** que tiverem escolhido a Opção **F3**, se obrigam a contratar um novo **Gestor** para gerir e administrar os **Veículos** para tal criados. Ficará a seu cargo a prestação dos serviços destinados à venda de lotes na **Nova Operação** e daqueles que porventura se originarem dos **Recebíveis Elegíveis Objeto de True Sale** (lotes distratados/retomados em decorrência de futura inadimplência), assim como dos **Recebíveis** conferidos na **Nova Operação** no equacionamento das dívidas concursais e extraconcursais do **GRUPO URBPLAN**.

17.18. As atividades da **Nova Operação** contemplarão, dentre outras, as seguintes: análise de crédito para a venda de lotes, revisão e emissão de contratos de compra e venda, logística para a coleta das assinaturas e formalizações necessárias, *marketing*, contato com corretores, e contratação de novas vendas.

17.19. **Comitê de Gestão:** Os credores estabelecerão comitê destinado à definição de regras e tomada de decisões a respeito de assuntos relacionados às vendas de lotes, tais como limites de descontos, planos de pagamentos, estratégia de *marketing*, e essas decisões serão acatadas pelo **Gestor** responsável pela gestão do FII e, portanto, da **Nova Operação**, escolhido e

nomeado pelos credores. Os **Credores** terão representantes neste comitê, que poderá contar com a presença do **Gestor**, e a distribuição de seus membros será definida de acordo com critérios prévios e oportunamente estabelecidos entre os credores aderentes à **Opção F3**.

17.20. A cobrança dos **Recebíveis** gerados pelas vendas de lotes realizadas pela Nova Operação será feita por **Novo Servicer** (independente do **GRUPO URBPLAN** ou da Interservicer), a ser contratado pelo Gestor em consonância com o **Comitê de Gestão**.

17.21 Nesta opção, a relação com **TERRENEIROS/PARCEIROS** e Clientes, deste momento para frente, passará a ser realizada pela **SPESA** de forma completamente independente do **GRUPO URBPLAN**, respeitando os termos contratuais existentes e estando a **SPESA** inteiramente responsável por quaisquer ônus futuros.

Novo Servicer
(...)

DO EXERCÍCIO DE OPÇÃO PELOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

18. Os credores quirografários (cláusulas 12, 12.1 e 12.2) deverão formalizar o exercício de sua opção, dentre aquelas acima especificadas, por e-mail a ser remetido ao endereço cadastrorj@urbplansa.com.br, em até 90 (noventa) dias contados da publicação da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial. Os credores cujos créditos vierem a ser apurados ou fixados no curso da Recuperação Judicial, inclusive aqueles objeto de acordos homologados perante outros Juízos, terão, igualmente, prazo de 90 (noventa) dias, contados da fixação definitiva do crédito, para formalização do exercício de sua opção.

(transcrição do Plano de Recuperação Judicial da Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A. e Sociedades Controladas – Grupo Urbplan, texto integral acessível via consulta no site <https://www.tjsp.jus.br/Processos> com os dados do Processo Judicial indicado no rodapé deste Fato Relevante)

O presente comunicado é realizado para cientificar os titulares de CRI das Séries acima mencionadas em epígrafe sobre o disposto na AGC.



A Securitizadora está tomando todas as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis respeitando os Documentos da Operação; conforme autorizada no Termo de Securitização, visando a proteção dos interesses dos Titulares de CRI.

São Paulo, 01 de julho de 2019.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.