# PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
# SÉRIE 146ª – IF 19F0260959
**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**

Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2019

UHY Bendoraytes & Cia

Av. João Cabral de Mello Neto 850
Bloco 3, 1301 a 1305
Rio de Janeiro, RJ
Brazil

Tel +55 21 3030 4662
Email info@uhy-br.com
Web www.uhy-br.com

# RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

À Gestora e aos Investidores do
PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 146ª DA PRIMEIRA EMISSÃO –
CÓDIGO IF 19F0260959
São Paulo - SP

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do PATRIMÔNIO SEPARADO DA SÉRIE 146ª DA PRIMEIRAA EMISSÃO – CÓDIGO IF 19F0260959 ("Patrimônio Separado"), gerido pela HABITASEC SECURITIZADORA S.A. ("Securitizadora") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de junho de 2019 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na Instrução CVM nº 480/2018 e alterações para a elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

## Ênfase – Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras e restrição sobre distribuição ou uso

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras, que descreve a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei nº 9.514/97 e do artigo 25-A da Instrução CVM nº 480/2018, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Adicionalmente, o artigo 25-A dispensou a apresentação comparativa. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

**Direitos creditórios**

Os direitos creditórios detidos pelo Patrimônio Separado e sua recuperabilidade determinam se os investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI receberão os recursos captados no prazo determinado e de acordo com os fluxos estabelecidos. Devido à relevância do saldo em direitos creditórios e pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado nacional de negociação desses direitos, consideramos como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- análise dos documentos que comprovam o lastro dos direitos creditórios;
- comparação dos dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização, prazos de recebimento e percentuais de amortização com as informações utilizadas nas memórias de cálculo;
- avaliação dos cálculos matemáticos;
- avaliação de eventos ou fatores que poderiam indicar a perda por redução ao valor recuperável (*impairment*) dos direitos creditórios, inclusive histórico de pagamento durante o exercício e em período subsequente;
- confirmação de advogados;
- avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado.

## Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aos patrimônios separados regidos pela Lei nº 9.514/97, e também consideram as disposições previstas na Instrução CVM nº 480/2018, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração da Securitizadora é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Lei nº 9.514/97, pela avaliação da capacidade do Patrimônio Separado continuar operando conforme o Termo de Securitização de Crédito, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro; planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos; e obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e das respectivas divulgações feitas pela administração da Securitizadora.

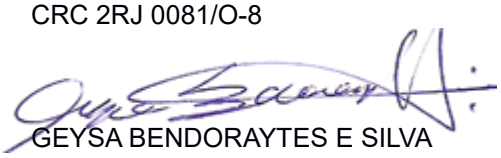
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração da Securitizadora, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com a administração da Securitizadora a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais eficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a administração da Securitizadora, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 23 de setembro de 2019.

UHY BENDORAYTES & CIA.
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



GEYSA BENDORAYTES E SILVA
Contadora
CRC 1RJ 091330/O-5

**BALANÇO PATRIMONIAL**
**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO**
**Série 146ª – IF 19F0260959**
**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**
**EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019**
**(Em milhares de reais)**

| **ATIVO** | **Notas** | **30/06/2019** |
|---|---|---|
| **CIRCULANTE** | | **60.985** |
| Caixa e equivalentes de caixa | | 411 |
| Direitos creditórios | | 60.574 |
| Operações sem aquisição substancial de risco | 4 | 60.574 |
| **NÃO CIRCULANTE** | | **361.814** |
| Direitos creditórios | | 361.814 |
| Operações sem aquisição substancial de risco | 4 | 361.814 |
| **TOTAL DO ATIVO** | | **422.799** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**BALANÇO PATRIMONIAL**
**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO**
**Série 146ª – IF 19F0260959**
**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**
**EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019**
**(Em milhares de reais)**

| **PASSIVO** | **Notas** | **30/06/2019** |
|---|---|---|
| **CIRCULANTE** | | **42.271** |
| Captação de recursos | | 42.240 |
| Obrigações por emissão de CRI | 5 | 42.240 |
| Impostos e contribuições a recolher | | 8 |
| Outras obrigações | | 23 |
| **NÃO CIRCULANTE** | | **380.528** |
| Capitação de recursos | | 252.857 |
| Obrigações por emissão de CRI | 5 | 252.857 |
| Outras obrigações | | |
| Participação residual do cedente | 7 | 127.671 |
| **TOTAL DO PASSIVO** | | **422.799** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**
**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO**
**Série 146ª – IF 19F0260959**
**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**
**EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019**
**(Em milhares de reais)**

| | Notas | 30/06/2019 |
|---|---|---|
| **RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** | | |
| Juros a atualização de recebíveis | | **271** |
| **DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** | | |
| Juros e atualização de CRI | | **(98)** |
| **RESULTADO BRUTO DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** | | **173** |
| **OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS** | | |
| Custos da operação | **8** | **(156)** |
| Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário | **9** | **(17)** |
| | | **(173)** |
| **RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO** | | **-** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO**
**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO**
**Série 146ª – IF 19F0260959**
**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**
**EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2019**
**(Em milhares de reais)**

| | 30/06/2019 |
|---|---|
| **FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS** | |
| Subscrição de CRIs | 295.000 |
| Pagamentos a fornecedores | (110) |
| Pagamento de cessão | (294.463) |
| Pagamentos de despesas diversas | (16) |
| **Caixa líquido proveniente das atividades operacionais** | **411** |
| **AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA** | **411** |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | - |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício | 411 |
| **Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa** | **411** |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeira

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 30 de junho de 2019, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 9.514/97**.
**Patrimônio Separado da 1ª Emissão**
**Série 146ª – IF 19F0260959**
**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**
**(Em milhares de reais – R$)**

## 1. Contexto operacional

A HABITASEC SECURITIZADORA S.A ("Emissora") foi constituída em 19 de dezembro de 2007, sendo seus atos de constituição arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, em 28 de dezembro de 2007.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e em cumprimento ao disposto no art. 12 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da IN CVM nº 600, de 01 de agosto de 2018, a Habitasec constituiu o Patrimônio Separado ("Patrimônio Separado") aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2019.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

a) Datas de início e término da emissão

Início em 21/06/2019
Término em 27/06/2023.

b) Sumário das operações efetuadas

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários do segmento comercial.

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios

A operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o seu curso.

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos

A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos.

e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício:

Alienação Fiduciária de imóveis e Fiança.

## 2. Base de preparação

As informações anuais individuais do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota 3), de acordo com os requerimentos do art. 34 da Instrução CVM 600, de 1º de agosto de 2018, com o Ofício

CVM/SIN/SNC 02/2019 e com a Instrução CVM 489 no que se refere aos instrumentos financeiros referentes aos CRI. Dispensada a apresentação destas demonstrações financeiras de forma comparativa em sua adoção inicial.

A emissão das informações anuais individuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 25 de setembro de 2019.

Moeda funcional e moeda de apresentação: estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

Uso de estimativas e julgamentos: A preparação das informações anuais individuais exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua.

Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

**3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados**

As principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras estão abaixo, aplicadas de modo consistente no exercício apresentado.

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, contas bancárias e investimentos a curto prazo com liquidez imediata e com baixo risco de variação no valor de mercado, sendo demonstrados pelo custo acrescido de juros auferidos.

b) Ativos financeiros não derivativos

Os ativos financeiros são classificados no seu reconhecimento inicial. A sua classificação depende da finalidade para o qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios da Companhia, os quais são classificados nas seguintes categorias:

(i) Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e
(ii) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

*Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)*

Representados por aplicações financeiras e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

*Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado*

São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

c) Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRI/CRA, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

d) Outros ativos e passivos circulantes

Os demais ativos e passivos são demonstrados ao custo, incluindo os rendimentos e as variações monetárias auferidas e, quando aplicável, o efeito do seu ajuste para o valor justo ou de realização.

e) Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

f) Redução ao valor recuperável (*"impairment"*)

*Ativos financeiros*

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos e ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

*Ativos não financeiros*

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

g) Resultado

*Receita de títulos e valores mobiliários*

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

*Despesa de títulos e valores mobiliários*

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

*Resultado das operações sujeito ao regime fiduciário*

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da securitizadora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRI e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no período, para composição dos

valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar às expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

h) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela Emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados à tributação a título de Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

i) Informação por segmento

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 – Informações por Segmento - que é equivalente ao IFRS 8 – Segmentos Operacionais. O CPC 22 é mandatório para as demonstrações contábeis cujos exercícios se encerram a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da entidade que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que o Patrimônio Separado opera com um único segmento securitização de recebíveis imobiliários e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

j) Crédito tributário

O imposto de renda retido na fonte nos resgates de aplicações financeiras do Patrimônio Separado é utilizado pela Emissora como antecipação do seu Imposto de Renda devido no exercício.

**4. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários**

Representam valores de operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com a Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, que dispõe sobre o Sistema de Financiamento Imobiliário. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRI emitido nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto os com regime fiduciário com coobrigação.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreadas em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes dos (CCI representativas de CCB), vinculados ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo a 146ª série da 1ª emissão da Companhia, sob registro IF 19F0260959, emitidas pela Família Paulista Companhia Hipotecária.

b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, que considera o valor nominal dos direitos creditórios ajustado a valor presente, utilizando a taxa de retorno da cessão de credito:

*Direitos creditórios a vencer*

| Faixas | 30/06/2019 |
|---|---|
| Até 30 dias | 271 |
| Acima de 180 dias | 422.117 |
| **Total** | **422.388** |

Essa operação não possui créditos vencidos ou inadimplentes na data de 30/06/2019.

c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício

Na análise da Securitizadora, não há provisão a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio separado.

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Alienação Fiduciária de imóveis e Fiança.

e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos

Os procedimentos de cobrança adotados pela Securitizadora têm início após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo de pagamento previsto dos CRI, buscando a melhor performance de liquidez do patrimônio separado.

f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Não houve no exercício eventos de pré-pagamento das operações.

g) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de certificados de titularidade dos investidores.

**5. Informações sobre o passivo da Emissão - recursos de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI**

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os CRI são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRI emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

a) Características da(s) série(s) da presente emissão

Série 146ª (série única)

Quantidade emitida: 422.177 (quatrocentos e vinte e dois mil cento e setenta e sete)
Quantidade subscrita: 295.000 (duzentos e noventa e cinco mil)
Prazo de vencimento na emissão: 1.467 dias
Valor global da série na data da emissão: R$ 422.177
Valor nominal unitário na data da emissão: R$ 1
Taxa de juros efetiva: 2,15% a.a.
Indexador de atualização: 100% DI
Periodicidade de Indexação: Diário
Cronograma de amortização:

| Ano | Amortização R$ |
|---|---|
| 2020 | 42.240 |
| 2021 | 84.286 |
| 2022 | 84.286 |
| 2023 | 84.285 |
| **Total** | **295.097** |

b) Principais direitos políticos a cada classe de certificados

Aos investidores cabe o direito de voto, onde cada Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI) corresponde a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei 6.404/1976. As deliberações em Assembleia Geral são tomadas por titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) representando, 50% (cinquenta por cento) dos titulares de CRI em circulação presentes na Assembleia Geral e, em segunda convocação, por maioria simples. Exceto quanto as matéria do item 11.14.1 do Termo de Securitização, que dependerão do quórum de 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral (AG), serão excluídos os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que 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. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral (AG).

## 6. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício

Não houve assembleia de investidores durante o exercício.

## 7. Participação residual do cedente

Representado pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa pela diferença entre o valor dos demais ativos e dos passivos atualizados do Patrimônio Separado.

Em 30 de junho de 2019 a participação residual do cedente apresentava o seguinte valor:

| | 30/06/2019 |
|---|---|
| Caixa e equivalente de caixa | 411 |
| Demais ativos atualizados | 422.388 |
| Passivos atualizados | (295.128) |
| | 127.671 |

## 8. Custos da operação

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta com os serviços relacionados a seguir:

| Serviços | Nome | Função | Forma de Remuneração | 30/06/2019 |
|---|---|---|---|---|
| Emolumentos da B3 | Brasil Bolsa Balção | Registrador | Mensal | (15) |
| Gestão de operações | Habitasec Securitizadora S/A | Gestor | Mensal | (3) |
| Estruturação | Habitasec Securitizadora S/A | Estruturador | Eventual | (114) |
| Agente fiduciário | Vx Partners Intermed de Negócios Ltda | Fidúcia | Anual | (14) |
| Custódia | Vx Partners Intermed de Negócios Ltda | Custodiante | Anual | (10) |
| | | | | (156) |

## 9. Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

Conforme orientação do Ofício nº2/2019/CVM/SIN/SNC, item II, a operação de securitização deve ter Resultado igual a zero. A presente conta demonstra o valor (a maior ou a menor), que deve ser considerado para que a orientação do mencionado ofício seja cumprida. Uma vez que essa operação apresenta regime fiduciário e coobrigação por parte do tomador, o valor positivo significa que a operação gerou excedente para seu tomador.

## 10. Classificação de risco da emissão

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

## 11. Relacionamento com os auditores independentes

A Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa UHY Bendoraytes & Cia Auditores Independentes, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

## 12. Eventos subsequentes

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 30 de junho de 2019, quer vinculados a situações eventualmente existentes antes, ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações financeiras.

## 13. Outras informações

Não foram identificadas outras informações relevantes, além daquelas já divulgadas, ao completo entendimento dessas demonstrações financeiras.