

PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DAS 77ª E 78ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

I – PARTES

Pelo presente Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 77ª e 78ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. (“Primeiro Aditamento”) e na melhor forma de direito, as partes:

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, cj. 52, CEP 01451-902, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 09.304.427/0001-58, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Emissora” ou “Securitizadora”); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”).

Sendo a Emissora e Agente Fiduciário doravante denominados simplesmente como “Partes” ou individualmente como “Parte”.

CONSIDERANDO QUE:

I. Em 27 de março de 2017 a SEI Incorporação e Participações S.A. (“Devedora”) emitiu 70.000 (setenta mil) debêntures, em duas séries, sendo a “Série 2” subordinada ao pagamento de juros e amortização de principal da “Série 1”, conforme



“Instrumento Particular de Escritura de 1ª Emissão de Debêntures, Não Conversíveis em Ações, Com Garantia Real e Fidejussória, para colocação privada, da SEI Incorporação e Participações S.A.” (“Escritura de Emissão” ou “Debêntures”), com as seguintes características:

- (i) não conversíveis em ações;
- (ii) garantia (a) real consistente (a.i) da alienação fiduciária do imóvel objeto da matrícula nº 80.682 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (“Imóvel” ou “Hotel Pullman”), nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel e Outras Avenças” (“Alienação Fiduciária de Imóvel”); (a.ii) da cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da atividade hoteleira desenvolvida no Imóvel, de titularidade da Asset Atividades Hoteleiras Ltda., e do arrendamento dos fundos de comércio do Hotel Pullman, de titularidade da Cedente (conforme termo definido na cláusula 1.1 do Termo, conforme abaixo definido), nos termos do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Outras Avenças” (“Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, sendo em conjunto com a Alienação Fiduciária de Imóvel denominadas simplesmente “Garantias Reais”), e; (b) com garantia fidejussória consistente da fiança prestada pelo Sr. Antônio Setin, inscrito no CPF sob o nº 666.998.948-20 (“Fiador”), nos termos e condições da cláusula 4.4. e seus respectivos subitens na Escritura de Emissão de Debêntures (“Fiança”, sendo em conjunto com as Garantias Reais, denominadas simplesmente “Garantias”);
- (iii) vencimento em 27 de março de 2022, e valor unitário de R\$ 1.000,00 (um mil reais);
- (iv) remuneração e pagamento na forma estabelecida nas cláusulas 4.9 à 4.17 das Debêntures;
- (v) com destinação específica para o investimento dos recursos captados pelas Debêntures nos Empreendimentos Imobiliários (conforme definição das Debêntures) por intermédio direto ou indireto de sociedades de propósito específico controladas pela Emissora (“Destinação dos Recursos”);

II. As Debêntures foram integralmente subscritas pela Cedente (conforme definido no Termo), que, ato contínuo à subscrição, cedeu os direitos e obrigações originados nas Debêntures (“Créditos Imobiliários”) para a Securitizadora, conforme “Instrumento



✓

✓

✓

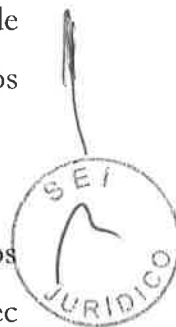
Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, Transferência de Debentures e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão”);

III. A Securitizadora emitiu Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCI”), conforme “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão de CCI”) firmado em 27 de abril de 2017 com a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de Instituição Custodiante, e vinculou as CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª e 78ª Séries de sua 1ª Emissão (“Oferta” ou “CRI”), conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 77ª e 78ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. firmado com o Agente Fiduciário, em 27 de abril de 2017 (“Termo”) os quais foram objeto de colocação com esforços restritos nos termos da Instrução CVM 476 de 16 de janeiro de 2009 (“ICVM 476”);

IV. Em 15 de janeiro de 2019, foi realizada “Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª e 78ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.” (“AGTCRI I”), mediante a qual os Titulares dos CRI deliberaram, dentre outras providências, por aprovar a liberação das Garantias da Oferta, com a indicação da autorização expressa de emissão do termo de liberação da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e da Alienação Fiduciária de Imóvel, condicionadas à assinatura da escritura pública e definitiva de venda e compra do Imóvel;

V. Em 28 de janeiro de 2019 foi firmada Escritura de Compra e Venda de Imóvel, mediante a qual a Cedente alienou o Imóvel para Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., na qualidade de administradora do XP Hotéis – Fundo de Investimento Imobiliário – FII, tendo sido entregue pela Securitizadora à Cedente os termos de liberação das Garantias Reais, e;

VI. Em 14 de março de 2019 foi realizada nova “Assembleia Geral de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª e 78ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.” (“AGTCRI II”, e quando mencionado em conjunto com a AGTCRI I denominadas simplesmente “AGTCRI”), que contou com a aprovação unânime dos Investidores, para o fim exclusivo de ficar claro que deliberação dos



Investidores na AGTCRI I considerou não somente a liberação da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e da Alienação Fiduciária de Imóvel conforme constou da Ordem do Dia, mas também, a liberação da Fiança, do Fundo de Reserva, uma vez que ficou expresso no item “Deliberações” da AGTCRI I, que a partir da mencionada assembleia os CRI não contariam com nenhuma garantia. Na AGTCRI II restou deliberada ainda, a liberação de parte dos *covenants* previstos na cláusula 6.1. da Escritura de Emissão.

Resolvem as Partes aditar o Termo conforme o presente Primeiro Aditamento para atender as deliberações das AGTCRI, especialmente no que se refere à liberação das Garantias, o que fazem nos termos e condições a seguir.

1. Ajustam as Partes que, a partir desta data e com efeito retroativo à data de realização da AGTCRI I, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI que lastreiam os CRI desta Oferta deixam de contar com o Fundo de Reserva, a Fiança, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e com a Alienação Fiduciária de Imóvel, de forma que:

(i) o termo “Escritura de Emissão de Debêntures” definido da cláusula 1.1. do Termo fica desde logo ajustado para “Instrumento Particular de Escritura da 1ª Emissão de Debêntures, não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, para Colocação Privada, da SEI Incorporação e Participações S.A.”;

(ii) as definições de “Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”, “Contrato de Arrendamento”, “Contrato de Cessão de Administração de Hotel”, “Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”, “Direitos Creditórios Cedidos Fiduciariamente”, “Direitos Creditórios Arrendamento”, “Direitos Creditórios Hotel”, “Fiduciantes” ou “Garantidoras”, “Fiador”, “Fiança”, “Fiduciante Asset”, “Fundo de Reserva”, “Hotel” e “Imóvel” são, para todos os fins e efeitos de direito, excluídas da cláusula 1.1. do Termo

(iii) as cláusulas 4.1., 4.5., 8.2., 8.3., 11.1., e 14.1. passam a conter as redações abaixo indicadas:



4.1. Características dos CRI: Os CRI objeto da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados integralmente pelas CCI, possuem as seguintes características:

CRI Sênior	CRI Subordinados
1. Emissão: 1ª;	1. Emissão: 1ª;
2. Série: 77ª;	2. Série: 78ª;
3. Quantidade de CRI Sênior: 60.000 (sessenta mil);	3. Quantidade de CRI Subordinados: 10.000 (dez mil);
4. Valor Global da Série: R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI;	4. Valor Global da Série: R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), na Data de Emissão dos CRI;
5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;	5. Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (um mil reais), na Data de Emissão dos CRI;
6. Prazo da Emissão: 1.795 (um mil, setecentos e noventa e cinco) dias;	6. Prazo da Emissão: 1.795 (um mil, setecentos e noventa e cinco) dias;
7. Atualização Monetária: Não há;	7. Atualização Monetária: Não há;
8. Juros Remuneratórios: a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI, 100% (cem por cento) da variação acumulada das Taxa DI, acrescidas de um spread equivalente a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento);	8. Juros Remuneratórios: a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI, 100% (cem por cento) da variação acumulada das Taxa DI, acrescidas de um spread equivalente a 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento);
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização: Mensal, sendo que o primeiro pagamento será realizado após o Período de Carência;	9. Periodicidade de Pagamento de Amortização: parcela única, na Data de Vencimento Final;
10. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Mensalmente, a partir da Data de Emissão dos CRI;	10. Periodicidade de Pagamento de Juros Remuneratórios: parcela única, na Data de Vencimento Final;
11. Período de Carência: 16 (dezesesseis) meses;	11. Regime Fiduciário: Sim;
12. Regime Fiduciário: Sim;	12. Sistema de Depósito, Negociação, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: B3 S.A., segmento CETIP;
13. Sistema de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição e Liquidação Financeira: B3 S.A., segmento CETIP;	13. Local de Emissão: São Paulo – SP;
14. Data de Emissão: 27 de abril de 2017;	15. Data de Vencimento Final: 27 de março de 2022;
15. Local de Emissão: São Paulo – SP;	
16. Data de Vencimento Final: 27 de março de 2022;	

5

17. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II do Termo de Securitização; 18. Garantia flutuante: Não; e 19. Garantias: Subordinação e o Regime Fiduciário e consequentemente constituição do Patrimônio Separado.	16. Taxa de Amortização: na Data de Vencimento Final, de acordo com o fluxo de pagamento constante do Anexo II do Termo de Securitização; 17. Garantia flutuante: Não; e 18. Garantias: Regime Fiduciário e consequentemente constituição do Patrimônio Separado.
---	--

4.5. Garantias: Os CRI contam com a Subordinação e Regime Fiduciário como garantias.

8.2. Patrimônio Separado: Os Créditos Imobiliários, as CCI, e a Conta do Patrimônio Separado ficam sujeitos ao Regime Fiduciário ora instituído, sendo que permanecerão segregados do patrimônio comum da Emissora e passam a constituir Patrimônio Separado, destinando-se especificamente ao pagamento dos CRI, ao pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado, a respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, até o pagamento integral dos CRI.

8.3. Ação ou Execução dos Créditos Imobiliários: Na forma do artigo 11 da lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários e a Conta do Patrimônio Separado estão isentos de qualquer ação ou execução pelos outros credores da Emissora e/ou Devedora que não sejam os Titulares de CRI, não se prestando à constituição de garantia ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pela obrigações inerentes ao CRI.

11.1. Eventos de Vencimento Antecipado: A Emissora poderá declarar antecipadamente vencidos os CRI nas mesmas hipóteses em que houver a decretação do vencimento antecipado das Debêntures. A Emissora poderá declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações constantes da Escritura de Emissão de Debêntures e exigir o imediato pagamento pela Devedora do valor nominal unitário das Debêntures, acrescido da remuneração das Debêntures devida até a data do efetivo pagamento, na ocorrência de uma ou mais das seguintes hipóteses ("Evento de Vencimento Antecipado"):



(i) não pagamento, pela Devedora, no prazo de 1 (um) Dia Útil após a data em que tal pagamento tornar-se exigível, de qualquer obrigação pecuniária relacionada às Debêntures em especial aquelas referentes ao pagamento do principal, remuneração, e demais encargos pactuados nas Debêntures;

(ii) descumprimento pela Devedora de qualquer obrigação não pecuniária relacionada às Debêntures prevista nesta Escritura de Emissão, não sanada no prazo de 15 (quinze) dias do referido descumprimento; (i) pela Devedora à Securitizadora, ou (ii) pela Securitizadora ou por qualquer terceiro à Devedora, dos dois o que ocorrer primeiro, sendo que esse prazo não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo específico;

(iii) provarem-se falsas ou revelarem-se incorretas ou enganosas, na data em que foram prestadas, quaisquer das declarações ou garantias prestadas pela Devedora, durante a vigência das Debêntures, inclusive, mas não se limitando às declarações prestadas nos Documentos da Oferta Pública Restrita;

(iv) extinção, liquidação ou dissolução da Devedora;

(v) insolvência ou pedido de autofalência da Devedora e/ou qualquer de suas Controladas, pedido de falência da Devedora ou de qualquer de suas controladas não elidido no prazo legal;

(vi) pedido por parte da Devedora e/ou por qualquer de suas controladas, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou se a Devedora, ou qualquer de suas controladas ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(vii) transformação da Devedora em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 272 da Lei das Sociedades por Ações;



(viii) transferência ou qualquer forma de cessão ou promessa de cessão a terceiros, que não a Emissora, pela Devedora das obrigações assumidas na Escritura, sem a prévia anuência da Securitizadora, e;

(ix) seja verificado, a qualquer tempo, que a destinação dos recursos decorrentes da emissão de Debêntures, não está de acordo com o estabelecido no item 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures.

14.1. *Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, contam com Regime Fiduciário, e com a consequente constituição do Patrimônio Separado como garantia.*

(iv) fica excluída, sem aplicação para todos os fins e efeitos de direito, a cláusula 14.7. do Termo.

2. Permanecem em pleno vigor e eficácia todos as demais definições, termos e condições previstos no Termo que não foram expressamente retificados pelo presente, sendo neste ato ratificadas, obrigando as Partes e seus sucessores ao seu integral cumprimento, a qualquer título.

3. O presente Primeiro Aditamento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e o Agente Fiduciário por si e seus eventuais sucessores.

4. A Securitizadora obriga-se a registrar este Primeiro Aditamento junto à Instituição Custodiante e obter a assinatura do termo anexo ao presente instrumento.

5. Qualquer controvérsia oriunda deste Primeiro Aditamento será solucionada na forma da cláusula 24.1 do Termo.

E por estarem de acordo, assinam o presente Primeiro Aditamento em 3 (três) vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas, que também assinam.

São Paulo, 14 de março de 2019.

(Assinaturas nas próximas páginas)



(Página 1/2 de assinatura do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 77ª e 78ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. firmado entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 14 de março de 2019)

Marcos Ribeiro do Valle Neto

Vicente Postiga Nogueira

MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO

RG. 44.858.325-2

CPF. 308.200.418-07

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Vicente Postiga Nogueira

RG: 877836

CPF: 076.811.148-07

Nome:

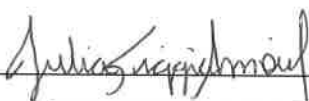
Nome:

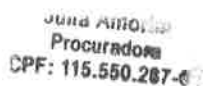
Cargo:

Cargo



(Página 2/2 de assinatura do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 77ª e 78ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. firmado entre a Habitasec Securitizadora S.A. e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários em 14 de março de 2019)


**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**
Agente Fiduciário

Nome: 
Cargo:

Testemunhas:

Alexandra M. Catolia
Nome: Alexandra Martins Catolia
CPF: RG: 44.074.192-0
RG: CPF: 362.321.978-95


Nome: MICHEL CAMARGO NAVARRO MIRANDA
CPF: CPF: 396.179.798-61
RG: RG: 48.383.137-2



DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 08, Ala B, Salas 302, 303 e 304, CEP 22640-102, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de Instituição Custodiante (“Instituição Custodiante”) **DECLARA**, para os fins do §4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme em vigor e do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que lhe foi entregue para custódia os Contratos Imobiliários indicados nesta declaração, por meio do qual as CCI foram emitidas, e que as CCI se encontram devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª e 78ª Séries da 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente) da Habitasec Securitizadora S.A. (“Emissora”), sendo que os CRI foram lastreados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 77ª e 78ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. firmado em 24 de abril de 2017, conforme aditado em 14 de março de 2019 nos termos do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 77ª e 78ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A. firmado (“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 os Contratos Imobiliários por meio da qual as CCI foram emitidas, encontram-se registrados e custodiados nesta Instituição Custodiante, respectivamente, nos termos do artigo 18, § 4º e parágrafo único do artigo 23, da Lei nº 10.931/04.

São Paulo, 14 de março de 2019.

**PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS**

