



www.pentagonotruster.com.br

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

62ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2024

1. PARTES

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ	09.304.427/0001-58
COORDENADOR LÍDER	H. Commcor Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
MANDATÁRIO	Itaú Unibanco S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

62ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	15K0592011
DATA DE EMISSÃO	12/11/2015
DATA DE VENCIMENTO	12/06/2033
VOLUME TOTAL PREVISTO**	7.771.520,50
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	310.860,82
QUANTIDADE PREVISTA**	25
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	(i) IPCA + 12,00% a.a. até 20/02/21; e (ii) IPCA + 10,00% a.a., a partir de 21/02/21 (inclusive)
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Destinação de recursos de Debêntures: "3.5.1. Os recursos captados pela EMITENTE da Debênture nos termos desta Escritura de Emissão de Debêntures serão utilizados para o financiamento do desenvolvimento do Empreendimento Imobiliário. A aplicação dos recursos pela EMITENTE da Debênture, nos termos deste item, será realizada e distribuída a seu critério no âmbito do Empreendimento Imobiliário."
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*	N/A

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestosec@pentagonotrustee.com.br

**Conforme previsto na Data de Emissão.

3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2024 (P.U.)

62ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
12/01/2024	2.615,94515711	2.631,16964116	
12/02/2024	2.805,93077213	2.624,92782816	
12/03/2024	2.377,46223933	2.613,48452456	
12/04/2024	2.796,77871655	2.616,05924162	
12/05/2024	2.712,21334939	2.597,90618113	
12/06/2024	2.767,30951160	2.586,06744039	
12/07/2024	2.779,89816077	2.575,79562162	
12/08/2024	2.920,61438213	2.558,99219526	
12/09/2024	2.661,16394583	2.545,33931474	
12/10/2024	2.795,73940544	2.523,61528441	
12/11/2024	2.762,75455120	2.512,32655684	
12/12/2024	2.550,67489762	2.504,24017829	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2024

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
62	25	25	0

5. ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS DA EMISSORA (AGE), ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES (AGD/AGT) E FATOS RELEVANTES OCORRIDOS NO EXERCÍCIO SOCIAL

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

Em AGE, realizada em 14/06/2024, foi aprovada a rerratificação do Estatuto Social da Companhia, conforme constante no Anexo I da respectiva AGE.

ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

Não foram realizadas assembleias no período.

FATOS RELEVANTES:

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento da divulgação de fatos relevantes no período, relativos ao respectivo valor mobiliário.

6. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL PREVISTOS NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO*

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaosec@pentagonotrustee.com.br

Não aplicável.

7. GARANTIAS DO ATIVO

7.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

A descrição encontra-se listada no Anexo II deste Relatório.

7.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS*

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaosec@pentagonotrustee.com.br

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO

8. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS – ART. 15 DA RESOLUÇÃO CVM 17/21 C/C ART. 68, §1º, b DA LEI 6.404/76

Inciso I do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"	Item 9 deste relatório
Inciso II do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"	Item 5 deste relatório

<p>Inciso III do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor"</i></p>	<p>Item 6 deste relatório</p>
<p>Inciso IV do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período"</i></p>	<p>Item 4 deste relatório</p>
<p>Inciso V do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período"</i></p>	<p>Item 3 deste relatório</p>
<p>Inciso VI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver"</i></p>	<p>Anexo II deste relatório</p>
<p>Inciso VII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor"</i></p>	<p>Não aplicável</p>
<p>Inciso VIII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver"</i></p>	<p>Não aplicável</p>
<p>Inciso IX do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente"</i></p>	<p>Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.</p>
<p>Inciso X do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias"</i></p>	<p>Item 9 deste relatório</p>
<p>Inciso XI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período"</i></p>	<p>Anexo I deste relatório</p>
<p>Inciso XII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função"</i></p>	<p>Item 9 deste relatório</p>
<p>Inciso XXII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>"verificar os procedimentos adotados pelo emissor para</i></p>	<p>Item 9 deste relatório</p>

<i>assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade”</i>	
Inciso XXIII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – “verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros”	Item 9 deste relatório

9. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

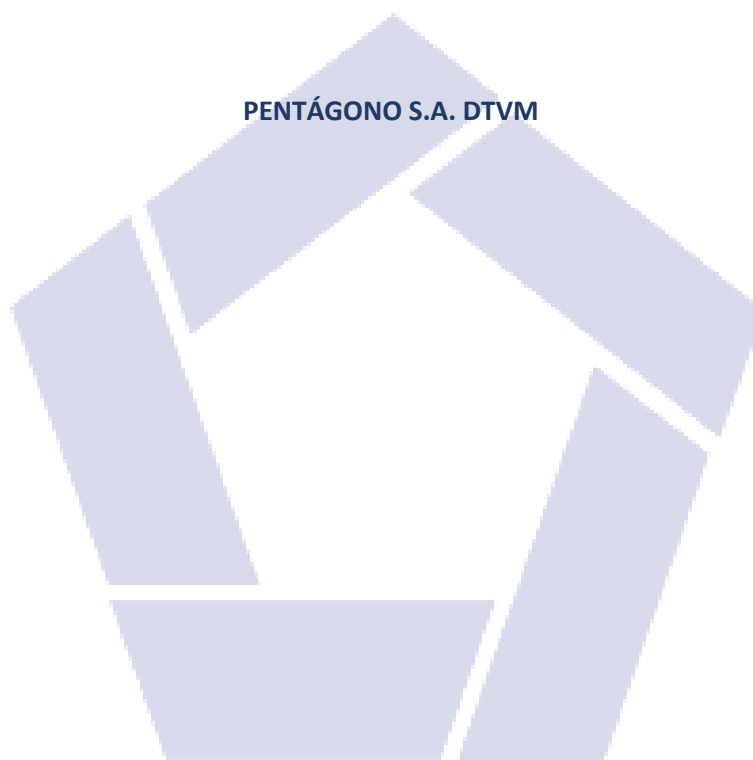
A Pentágono declara que:

- (i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário;
- (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto por eventuais indicações realizadas nos itens 5 e/ou 7 deste relatório. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s), exceto se informação em contrário estiver descrita nos itens 5 e/ou 7 e/ou Anexo III deste relatório;
- (iii) as informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas;
- (iv) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono (www.pentagonotrustee.com.br), especialmente para acesso às informações eventuais;
- (v) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro;
- (vi) considerando que o documento que representa o lastro da emissão de securitização encontra-se custodiado junto à instituição custodiante, nos termos e normas aplicáveis, foram adotados pelo emissor os

procedimentos para (a) assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização e (b) para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros;

(vii) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Resolução CVM nº 17, de 09 de Fevereiro de 2021, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas, nem de que tal exatidão permanecerá no futuro.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em www.pentagonotruster.com.br



ANEXO I

DECLARAÇÃO ACERCA DA EXISTÊNCIA DE OUTRAS EMISSÕES DE VALORES MOBILIÁRIOS, PÚBLICOS OU PRIVADO, FEITAS PELA EMISSORA, SOCIEDADES COLIGADAS, CONTROLADAS, CONTROLADORAS OU INTEGRANTE DO MESMO GRUPO DA EMISSORA EM QUE TENHA ATUADO COMO AGENTE FIDUCIÁRIO, AGENTE DE NOTAS COMERCIAIS, AGENTE DE LETRAS E/OU AGENTE DE CDCA, NO PERÍODO

*Informações adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em www.pentagonotruster.com.br

*Com relação aos dados deste Anexo I, foram considerados aqueles na data de assinatura da respectiva Escritura de Emissão, do Termo de Securitização, do Instrumento de Emissão ou do documento equivalente, conforme aplicável, exceto os inadimplementos ocorridos no período.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/3ª, 4ª e 5ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	52.107.365,36
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Subordinação, e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	115, 29 e 28, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	15/11/2021, 15/04/2023 e 15/10/2023, respectivamente.
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9% a.a., IPCA + 15% a.a. e IPCA + 11,052% a.a., respectivamente.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/9ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	11.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Coobrigação da Cedente, Fundo de Reserva, Fundo de Crédito, Seguro Performance, Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, e Promessa de Cessão Fiduciária dos Recebíveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	36
DATA DE VENCIMENTO	28/10/2024
REMUNERAÇÃO	IGP-M + 12,041365% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/12ª, 13ª e 14ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	50.513.474,29
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e

	Subordinação.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	112, 28 e 28, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	15/06/2026, 15/09/2027 e 15/10/2027, respectivamente
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,75% a.a., IPCA + 12% a.a. e IPCA + 16,4515% a.a., respectivamente
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/15ª, 16ª, e 17ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	55.323.373,52
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Subordinação, Fundo para Obras, Cessão Fiduciária de Recebíveis, e Alienação Fiduciária de Quotas.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	107, 33 e 24, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	10/10/2021, 10/10/2021 e 10/11/2021, respectivamente
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9% a.a., IPCA + 15% a.a. e IPCA + 19,2884% a.a., respectivamente
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/29ª e 30ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	37.002.937,56
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, e Alienação Fiduciária de Ações.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	98.000 e 24.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	06/07/2030
REMUNERAÇÃO	IPCA + 10% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/32ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	80.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	200

DATA DE VENCIMENTO	05/12/2035
REMUNERAÇÃO	(i) IGP-M + 7,5% a.a., desde a Data de Emissão até a Data da Reestruturação (exclusive); (ii) IPCA + 9,00% a.a., entre 04/10/2018 (inclusive), e 05/01/2021, (exclusive); e (iii) IPCA + 6,00% a.a., entre 05/01/2021 (inclusive) e a Data de Vencimento.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/33ª e 34ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	34.372.267,51
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Fundo de Reserva dos CRI 25 e 26, Subordinação, Coobrigação das Cedentes, e Cessão Fiduciária dos Direitos dos Contratos de Compra e Venda.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	91.000 e 22, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	10/12/2023
REMUNERAÇÃO	IGP-M + 7,75% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/77ª e 78ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	70.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Subordinação
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	60.000 e 10.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	27/04/2026
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 2,30% a.a., e 100% da Taxa DI + 3,50% a.a., respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/91ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	60.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienações Fiduciárias de Ações, e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	60.000
DATA DE VENCIMENTO	24/08/2020
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 7% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIAN/A

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/158ª e 159ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	44.792.756,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Subordinação, e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	122 e 26, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	24/08/2026
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,50% a.a. e IPCA + 11,00% a.a., respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 163ª, 164ª e 165ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	414.327.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundos de Reserva, Penhor de Quotas, Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários, Alienação Fiduciária de Imóveis e Hipoteca de Imóveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	283.686, 90.641 e 40.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	21/09/2034, 23/09/2036 e 23/09/2036, respectivamente.
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 1,30% a.a., 100% da Taxa DI + 1,40% a.a., e 100% da Taxa DI + 1,50% a.a., respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 172ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	12.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Quotas, e Alienação Fiduciária de Imóvel.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	12.000
DATA DE VENCIMENTO	10/02/2027
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 5,00% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 230ª e 231ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	48.000.000,00

ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Obras e Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Quotas.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	35.000 e 13.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2025
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,00% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 233ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	106.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Despesas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Equipamentos e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	106.000
DATA DE VENCIMENTO	17/03/2031
REMUNERAÇÃO	IPCA + 6,75% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 239ª e 355ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	21.995.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	239ª Série: 14.861 355ª Série: 7.134
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2025
REMUNERAÇÃO	(i) IPCA + 11,52% a.a. até 29/08/23 (exclusive); (ii) IPCA + 15% a.a. entre 29/08/23 (inclusive) até 25/09/2023 (exclusive); (iii) IPCA + 0,00% a.a. entre 25/09/23 (inclusive) até 25/12/23 (exclusive); e (iv) IPCA + 15% a.a. entre 25/12/23 (inclusive) até a Data de Vencimento.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 240ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	29.411.000,00
ESPÉCIE	N/A

GARANTIAS	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	29.411
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2025
REMUNERAÇÃO	IPCA + 11,52% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 241ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	34.380.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	34.380
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2025
REMUNERAÇÃO	IPCA + 11,52% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

ANEXO II

GARANTIAS DO ATIVO - DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA*)

**FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU DE OUTROS TIPOS FUNDOS, QUANDO HOUVER – DESCRIÇÃO
CONTRATUAL**

(Informações Adicionais podem ser obtidas no respectivo contrato de garantia e/ou Termo de Securitização.)

**Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia e/ou Termo de Securitização.*

I. Alienação Fiduciária de Ações:

“CONSIDERANDO QUE

(...)

f) para garantir o fiel, integral e pontual cumprimento das obrigações, principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando ao Valor Nominal Unitário da Debênture, à Remuneração e aos demais encargos, multas, penalidades, indenizações, custos e despesas descritos na Escritura de Emissão (“Obrigações Garantidas”), bem como dos pagamentos de todos os custos e despesas incorridos em relação ao CRI e às CCI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários decorrentes da Debênture e excussão das garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos (“Obrigações Acessórias”), os Fiduciantes pretendem alienar fiduciariamente a totalidade de ações detidas da Devedora na forma e para a finalidade aqui previstas;

(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES

1.1. Pelo presente Contrato, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas e Obrigações Acessórias, inclusive das eventuais obrigações moratórias e de natureza penal delas decorrentes, conforme alterada pela Lei nº 10.931/04, os Fiduciantes, neste ato, alienam fiduciariamente, de forma irrevogável e irretratável, em favor do Fiduciário, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 (“Lei nº 4.728/65”), conforme alterada pela Lei 10.931, de 2 de agosto de 2004; Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969 (“Decreto-Lei nº 911/69”) e demais legislações aplicáveis, até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas e Obrigações Acessórias, nos termos desta Alienação Fiduciária de Ações, a totalidade das Ações de emissão da Devedora, de exclusiva propriedade dos Fiduciantes (“Garantia Fiduciária”).

1.2 Os Fiduciantes e a Devedora responsabilizam-se perante o Fiduciário pela existência e correta formalização da Garantia Fiduciária, declarando, ainda, que as Ações estão totalmente livres e desembaraçadas de quaisquer ônus reais, cessão ou gravames de qualquer natureza, inclusive sem limitação decorrente de qualquer direito de oneração ou alienação, exceto o gravame ora

constituído e assim deverão permanecer enquanto pendente de pagamento parte ou a totalidade das Obrigações Garantidas e das Obrigações Acessórias.

1.3. Os Fiduciantes declaram ser legítimos titulares das Ações ora alienadas fiduciariamente em garantia e que tais Ações foram originadas por negócios comerciais e/ou financeiros legítimos e existentes.

1.4. A Devedora, além de assumir expressamente as obrigações a ela atribuídas no presente Contrato, anui expressamente com todas as obrigações assumidas neste Contrato pelos Fiduciantes e declara que a garantia ora outorgada ao Fiduciário é boa, válida e exequível em todos os seus termos e condições.

1.5. Integrarão automaticamente a presente Alienação Fiduciária de Ações, ficando automaticamente compreendidas no termo “Ações”: todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Ações, ora alienadas fiduciariamente em garantia, inclusive, sem limitação, novas ações de emissão da Devedora que as Ações venham crescer-se, ou as substituam total ou parcialmente, bem como (i) bonificações; (ii) dividendos ou juros sobre capital próprio que venham a ser distribuídos, amortização, direito de participação no acervo social, exercício do direito de preferência relativo às Ações, rendas, distribuição e bônus; e (iii) desdobramentos, grupamentos, capitalização de lucros ou ainda, quaisquer valores ou títulos, em caso de fusão, cisão, incorporação, ou qualquer outro tipo de reorganização societária; e, quaisquer outros valores creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregues, ou a serem creditados, pagos, distribuídos ou por outra forma entregue, por qualquer razão, aos Fiduciantes e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às Ações (individualmente denominados “Direitos Cedidos Fiduciariamente” e em conjunto com a Garantia Fiduciária, as “Garantias Fiduciárias”).

1.6. Em razão da constituição das Garantias Fiduciárias descritas neste Contrato, o Fiduciário adquire a propriedade resolúvel das Ações entregues pelos Fiduciantes, que se resolverá com o integral cumprimento das Obrigações Garantidas e das Obrigações Acessórias, consolidando-se a propriedade das Ações em nome do Fiduciário em caso de vencimento antecipado ou vencimento final sem que as Obrigações Garantidas tenham sido devidamente quitadas, conforme Cláusula Quinta.”

II. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:

“CONSIDERANDO QUE

(...)

f) para garantir o fiel, integral e pontual cumprimento das obrigações, principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas pela Emissora, nos termos da Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando ao Valor Nominal Unitário da Debênture, à Remuneração e aos demais encargos, multas, penalidades, indenizações, custos e despesas descritos na Escritura de Emissão (“Obrigações Garantidas”), bem como dos

pagamentos de todos os custos e despesas incorridos em relação ao CRI e às CCI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários decorrentes da Debênture e excussão das garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos (“Obrigações Acessórias”), o Fiduciante pretende ceder fiduciariamente 55% (cinquenta e cinco por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário, os quais são de sua titularidade;
(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA- DO OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1 Pelo presente Contrato e observado o disposto na Cláusula Terceira abaixo, em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento de todas as Obrigações Garantidas e as Obrigações Acessórias, inclusive das eventuais obrigações moratórias e de natureza penal delas decorrentes, a Fiduciante, em conformidade com o artigo 66-B, §3º da Lei nº 4.728/65, conforme alterada pela Lei nº 10.931/04, art. 18 ao 20 da Lei 9.514/1997, e disposições pertinentes da Lei nº 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro), cede fiduciariamente, observado o previsto na cláusula 1.9 abaixo, em favor do Fiduciário, de forma irrevogável e irretroatável, até o integral pagamento das Obrigações Garantidas e das Obrigações Acessórias, 55% (cinquenta e cinco por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas futuras dos lotes do Empreendimento Imobiliário, indicados no Anexo II ao presente instrumento, e; (ii) 38% (trinta e oito por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas futuras dos lotes originados do desdobramento do Lote1 da Quadra I, indicados no Anexo III ao presente instrumento, percentual esse a ser computado a partir do registro do desdobramento na matrícula do Empreendimento Imobiliário, os quais são de sua titularidade (“Créditos Cedidos Fiduciariamente”).

1.1.1. O Fiduciário reconhece que (i) o percentual de 45% (quarenta e cinco por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas futuras dos lotes do Empreendimento Imobiliário, indicados no Anexo II ao presente instrumento não pertencem à Fiduciante e, portanto não integram os Créditos Cedidos Fiduciariamente; (ii) o percentual de 62% (sessenta e dois por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas futuras dos lotes do Empreendimento Imobiliário, indicados no Anexo III ao presente instrumento não pertencem à Fiduciante e, portanto não integram os Créditos Cedidos Fiduciariamente

1.2. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente abrangem também todos os seus frutos e acessórios, compreendendo todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações assegurados à Fiduciante por força dos mesmos, inclusive reajustes monetários, multas, juros e encargos e incluindo os direitos de dispor, usar, debitar, transferir, resgatar, auferir rendimentos, reajustes monetários, acessórios e frutos de qualquer espécie ou natureza.

1.3. Fica desde já estabelecido que os Créditos Cedidos Fiduciariamente nos termos do presente Contrato não poderão ser onerados de qualquer modo pela Fiduciante, sob pena desta e de seus representantes legais incorrerem nas penalidades previstas na legislação pertinente.

1.4. Observado o previsto na cláusula 1.9 abaixo, a Fiduciante deverá informar, semestralmente, a relação dos contratos celebrados de vendas dos lotes do Empreendimento

Imobiliário, a qual será objeto do Termo de Cessão de Direitos Creditórios, na forma do Anexo I da Cessão Fiduciária, o qual deverá se registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo.

1.5. A Fiduciante responsabiliza-se pela existência, validade, exigibilidade e legitimidade dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, garantindo que não são e não serão objeto de qualquer outro ônus, restrição ou contestação por parte de terceiros ou dos respectivos sacados.

1.5.1. A Fiduciante declara e assegura que todos os Créditos Cedidos Fiduciariamente, objeto do presente Contrato, têm ou terão origem em legítima, efetiva e acabada venda mercantil e/ou comercialização de imóveis pela Fiduciante, .

1.5.2. Os documentos que venham a representar, identificar e formalizar os Créditos Cedidos Fiduciariamente, seus anexos e garantias, permanecerão em posse da Fiduciante na qualidade de fiel depositário, sendo que tais documentos poderão ser solicitados pelo Fiduciário, por escrito, a qualquer momento, sendo que tal solicitação deverá ser atendida pelo Fiduciante no prazo máximo de 10 (dez) dias.

1.6. As Partes desde já convencionam que até a liquidação integral das Obrigações Garantidas e das Obrigações Acessórias, todos os Créditos Cedidos Fiduciariamente serão pagos pelos respectivos Sacados, necessariamente mediante crédito na conta corrente de titularidade da Fiduciante e de movimentação restrita sob o nº 09365-7, Agência nº 0845, e mantida no Banco Itaú, de titularidade da Fiduciante (“Conta Centralizadora”).

1.6.1. Os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que sejam depositados na Conta Centralizadora serão destinados integralmente ao pagamento das Obrigações Garantidas e das Obrigações Acessórias, deduzindo-se os tributos de responsabilidade da Fiduciante incidentes sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente e/outras despesas operacionais e financeiras na administração da carteira e devidamente comprovadas.

1.6.2. Quando solicitado pela Devedora, com no mínimo 02 (dois) dias de antecedência da formalização do distrato, após o pagamento das Obrigações Garantidas e das Obrigações Acessórias, nos termos do item 1.6.1 acima, o saldo remanescente na Conta Centralizadora, oriundo dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, será apurado e utilizado para pagamento dos valores devidos em razão da formalização de distratos, dos compromissos de venda e compra e/ou dos contratos particulares de venda e compra com pacto de alienação fiduciária dos lotes do Empreendimento Imobiliário, tanto pela via judicial, como pela via administrativa.

1.6.2.1. O saldo remanescente mencionado no item 1.6.2. acima será apurado observando o montante dos Créditos Cedidos Fiduciariamente constante na Conta Centralizadora do mês anterior subtraído os valores dos pagamentos mensais das Obrigações Garantidas e das Obrigações Acessórias do mês subsequente.

1.6.2.2. Caso o saldo apurado conforme item 1.6.2.1 acima não seja suficiente para integral pagamento dos distratos de determinado mês, o valor a pagar será suportado pela Devedora.

Nesta hipótese, o valor suportado pela Devedora no pagamento dos distratos será automaticamente carregado para a apuração seguinte, até que seja verificado saldo suficiente para reembolsar a Devedora.

1.7. Caso a Fiduciante, por qualquer razão, venha a receber diretamente qualquer valor relativo aos Créditos Cedidos Fiduciariamente, esta deverá, na qualidade de fiel depositária dos mesmos, na pessoa de seus representantes legais, transferir para a Conta Centralizadora a integralidade dos valores recebidos, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas contadas do recebimento, sob pena de multa moratória e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da atualização monetária pelo IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo, com cálculo pro rata die, se necessário, até a data da efetiva transferência.

1.7.1. A Fiduciante deverá atuar como agente de cobrança, em favor do Fiduciário, exclusivamente dos direitos creditórios que tenham sido inadimplidos por seus respectivos Sacados. A Fiduciante deverá transferir a totalidade dos recursos recebidos em razão da cobrança feita na forma deste item para a Conta Centralizadora, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas do respectivo recebimento, sem qualquer dedução, retenção ou desconto.

1.7.2. A Fiduciante obriga-se a comunicar os Sacados para que depositem os Créditos Cedidos Fiduciariamente diretamente na Conta Centralizadora, mediante frase a ser inserida nos boletos de cobrança enviados aos Sacados, nos seguintes termos: “o presente Contrato foi cedido parcialmente, na proporção de 55% (cinquenta e cinco por cento), à Habitasec Securizadora S.A.”.

1.8. Para os fins deste Contrato, “Sacados” significam os terceiros adquirentes das unidades do Empreendimento Imobiliário.

1.9. Condição Suspensiva. A eficácia da presente Cessão Fiduciária está sujeita à verificação da condição suspensiva consistente na primeira celebração de venda de quaisquer dos lotes do Empreendimento Imobiliário.”

III. Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora:

“CONSIDERANDO QUE
(...)

e) para garantir o fiel, integral e pontual cumprimento das obrigações, principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, no seu vencimento original ou antecipado, assumidas pela Fiduciante, nos termos da Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando ao Valor Nominal Unitário da Debênture, à Remuneração e aos demais encargos, multas, penalidades, indenizações, custos e despesas descritos na Escritura de Emissão (“Obrigações Garantidas”), bem como dos pagamentos de todos os custos e despesas incorridos em relação ao CRI e às CCI, inclusive, mas não exclusivamente, para fins de cobrança dos Créditos Imobiliários decorrentes da Debênture e excussão das garantias, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais e tributos (“Obrigações Acessórias”), o Fiduciante cede em favor do

Fiduciário todos os Bens e Direitos relativos à Conta Centralizadora (conforme abaixo definida), em garantia de pagamento dos Créditos Imobiliários e das Obrigações Garantidas e das Obrigações Acessórias, bem como deseja regular a administração da Conta Centralizadora (conforme definida abaixo);
(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Para garantir o pontual e integral adimplemento do valor total das Obrigações Garantidas e Obrigações Acessórias, a Fiduciante cede fiduciariamente ao Fiduciário, na qualidade de emissora da Debênture, nos termos da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada, e da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, de forma irrevogável e irretroatável, a titularidade sobre o montante, em recursos ou aplicações financeiras, depositados ou vinculados à conta corrente de sua titularidade e movimentação restrita sob o nº 09365-7, Agência 0845, mantida junto ao Banco Itaú S/A (“Conta Centralizadora”) (“Garantia Fiduciária”), exceto os recursos decorrentes do percentual de 45% (quarenta e cinco por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário, os quais não pertencem à Fiduciante e, portanto, não integram a Garantia Fiduciária.

1.1.1. Observado o disposto no item 1.1 acima, o Fiduciário deverá encaminhar notificação ao Banco Itaú S/A, consoante modelo constante do Anexo I, contemplando todos os mecanismos de operação da Conta Centralizadora, notadamente no que se refere à necessidade de autorização conjunta da Fiduciante e do Fiduciário para fins de movimentação, transferência e saques de recursos. O Fiduciário deverá diligenciar para obter referida notificação devidamente assinada pelo Banco Itaú S/A, comprovando a ciência da referida instituição financeira, no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura da Cessão Fiduciária de Conta.

1.2. Durante toda a vigência deste Contrato e até a liquidação integral das Obrigações Garantidas e das Obrigações Acessórias, os recursos existentes na Conta Centralizadora, exceto os recursos decorrentes do percentual de 45% (quarenta e cinco por cento) dos recebíveis decorrentes das vendas dos lotes do Empreendimento Imobiliário, os quais não integram a Garantia Fiduciária, deverão ser nela retidos automática e compulsoriamente, independentemente de ordem ou autorização adicional da Fiduciante, para os fins estabelecidos neste Contrato, e somente poderão ser movimentados, transferidos e/ou sacados mediante autorização conjunta da Fiduciante e do Fiduciário.

1.2.1. Observado o disposto no item 1.2 acima, os recursos decorrentes do pagamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente que sejam depositados na Conta Centralizadora serão destinados integralmente ao pagamento das Obrigações Garantidas e das Obrigações Acessórias, deduzindo-se os tributos de responsabilidade da Fiduciante incidentes sobre os Créditos Cedidos Fiduciariamente e/outras despesas operacionais e financeiras na administração da carteira e devidamente comprovadas.

1.2.2. Quando solicitado pela Devedora, com no mínimo 02 (dois) dias de antecedência da formalização do distrato, após o pagamento mensal das Obrigações Garantidas e das Obrigações

Acessórias, nos termos do item 1.2.1 acima, o saldo remanescente da Conta Centralizadora, oriundo dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, será apurado e utilizado para pagamento dos valores devidos em razão da formalização de distratos, dos compromissos de venda e compra e/ou dos contratos particulares de venda e compra com pacto de alienação fiduciária dos lotes do Empreendimento Imobiliário, tanto pela via judicial, como pela via administrativa.

1.2.2.1. O saldo remanescente mencionado no item 1.2.2 acima será apurado observando o montante dos Créditos Cedidos Fiduciariamente constante na Conta Centralizadora do mês anterior subtraído os valores dos pagamentos mensais das Obrigações Garantidas e das Obrigações Acessórias do mês subsequente.

1.2.2.2. Caso o saldo apurado conforme item 1.2.2.1 acima não seja suficiente para integral pagamento dos distratos de determinado mês, o valor a pagar será suportado pela Devedora. Nessa hipótese, o valor suportado pela Devedora no pagamento dos distratos será automaticamente carregado para a apuração seguinte, até que seja verificado saldo suficiente para reembolsar a Devedora.”

1.3. A Fiduciante deverá contratar com a Habix Gestão de Negócios e Serviços Ltda., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua da Consolação, nº 368, 14º andar, Consolação, CEP 01302-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.656.124.0001-09, (“Servicer”), no prazo de 60 (sessenta) dias, a qual terá acesso à movimentação da Conta Centralizadora para fins de monitoramento das respectivas transações bancárias.

1.4. Os recursos existentes e/ou depositados na Conta Centralizadora poderão ser aplicados em certificados de depósito bancário (CDB) emitidos pelo Banco Itaú; operações compromissadas; ou títulos públicos, e deverão ter liquidez diária e baixa exposição de risco, visando uma rentabilidade adequada a tais recursos (“Investimentos”).

1.5. Ademais, a Fiduciante obriga-se a realizar o registro deste Contrato e eventuais aditivos no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, bem como em todos os demais órgãos e entidades, públicos ou privados, que sejam competentes para registrar este Contrato em até 20 (vinte) Dias Úteis contados da data de formalização do respectivo instrumento.”

ANEXO III

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

De acordo com as informações obtidas, verificamos o(s) seguinte(s) inadimplemento(s), conforme previsto nos documentos da operação, além dos mencionados em outros itens deste relatório, caso aplicável:

- (i) Não cumprimento de obrigações de caráter documental*.

*Para maiores informações acerca do inadimplemento sinalizado, favor contatar por e-mail a equipe cedoc@pentagonotrustee.com.br

