



www.pentagonotruster.com.br

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

33ª e 34ª Séries 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	Gradual Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
MANDATÁRIO	Itaú Unibanco S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

33ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	13H0051104
DATA DE EMISSÃO	16/08/2013
DATA DE VENCIMENTO	10/12/2023
VOLUME TOTAL PREVISTO**	27.497.834.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	302.174,00
QUANTIDADE PREVISTA**	91.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IGPM
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IGP-M + 7,75% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Securizadora: Valor da Cessão. Pela Cessão de Créditos, a Cessionária pagará à Cedente o valor total de R\$ 13.288.806,05 (treze milhões, duzentos e oitenta e oito mil, oitocentos e seis reais e cinco centavos (“Valor da Cessão”), na forma prevista na cláusula terceira do Contrato de Cessão de Créditos.
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*	N/A

34ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	13H0051110
DATA DE EMISSÃO	16/08/2013
DATA DE VENCIMENTO	10/12/2023
VOLUME TOTAL PREVISTO**	6.874.453,52
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	312.475,16
QUANTIDADE PREVISTA**	22
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IGPM
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IGPM + 7,75% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Securitizadora: Valor da Cessão. Pela Cessão de Créditos, a Cessionária pagará à Cedente o valor total de R\$ 13.288.806,05 (treze milhões, duzentos e oitenta e oito mil, oitocentos e seis reais e cinco centavos (“Valor da Cessão”), na forma prevista na cláusula terceira do Contrato de Cessão de Créditos.
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 Gestaosec@pentagonotrustee.com.br

**Conforme previsto na Data de Emissão.

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

33ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIO
28/03/2024			0,00000001
02/04/2024			19,23076923

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO	RESGATE ANTECIPADO

34ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2024

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
33	91.000	91.000	0
34	22	22	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:

AGT de 22/03/2024 - Amortização Extraordinária, contratação assessor e liberação de PS.

AGT de 01/11/2024 - Rescisão Services, Ratificação de Despesas e Honorários AF.

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: <i>"cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"</i>	Item 9 deste relatório
Inciso II do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"</i>	Item 5 deste relatório
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>	Item 6 deste relatório
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>	Item 4 deste relatório
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>	Item 3 deste relatório
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>	Anexo II deste relatório
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>	Não aplicável
Inciso VIII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver"</i>	Não aplicável
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>	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.

Inciso X do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias”</i>	Item 9 deste relatório
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>	Anexo I deste relatório
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>	Item 9 deste relatório
Inciso XXII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>“verificar os procedimentos adotados pelo emissor para 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>	Item 9 deste relatório
Inciso XXIII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>“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”</i>	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.pentagonotrustee.com.br

PENTÁGONO S.A. DTVM

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.pentagonotrustee.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/62ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	7.771.520,50
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	25
DATA DE VENCIMENTO	12/06/2033
REMUNERAÇÃO	(i) IPCA + 12,00% a.a. até 20/02/21; e (ii) IPCA + 10,00% a.a., a partir de 21/02/21 (inclusive).
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO 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, Aliações 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. Fundo de Reserva:

“CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES, ESTRUTURAS E INSTRUMENTOS

1.1. Os termos e os instrumentos abaixo listados, incluindo aqueles constantes na cláusula 3.1, terão, no singular ou no plural, os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste instrumento e descrevem os termos e demais condições da presente emissão:

(...)

(mmm) “Fundo de Reserva”: montante inicial de R\$ 1.718.613,38 (um milhão, setecentos e dezoito mil, seiscentos e treze reais e trinta e oito centavos)) correspondente à parte dos preços de cessão devidas pela Emissora à Expansion II e à Expansion III, nos termos dos Contratos de Cessão de Créditos – Expansion II e Expansion III, as quais serão mantidas na Conta Vinculada para composição do Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva será destinado ao pagamento das obrigações indicadas na cláusula 11.1 (a) a (c), na hipótese de insuficiência de recursos originados do pagamento dos Créditos Imobiliários para o cumprimento das referidas obrigações.

(...)

CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS:

(...)

(b) O Fundo de Reserva será composto por parte dos preços de cessão devida pela Emissora à Expansion II e à Expansion III, nos termos dos Contratos de Cessão de Créditos – Expansion II e Expansion III, devendo tais recursos ser mantidos na Conta Vinculada, destinando-se ao pagamento das obrigações indicadas na cláusula 11.1 (a) a (c), na hipótese de insuficiência de recursos originados do pagamento dos Créditos Imobiliários para o cumprimento das referidas obrigações. O Fundo de Reserva deverá ser recomposto para apresentar a todo momento o saldo mínimo equivalente a 50% (cinquenta por cento) do saldo inicial constante do item "mmm" das Definições (“Saldo Mínimo do Fundo de Reserva”). Independentemente da insuficiência de recursos originados do pagamento dos Créditos Imobiliários para o cumprimento das referidas obrigações, em vista as Garantias Compartilhadas, o Fundo de Reserva poderá ser utilizado, a qualquer momento, para garantir o pagamento das obrigações indicadas na cláusula 9.1 (a) a (c) do Termo de Securitização dos CRI 25 e 26;”

II. Fundo de Reserva dos CRI 25 e 26:

“CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES, ESTRUTURAS E INSTRUMENTOS

1.1. Os termos e os instrumentos abaixo listados, incluindo aqueles constantes na cláusula 3.1, terão, no singular ou no plural, os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste instrumento e descrevem os termos e demais condições da presente emissão:

(...)

"Fundo de Reserva dos CRI 25 e 26": significa o Fundo de Reserva descrito no subitem “b”, item 8.1, da Cláusula Oitava do Termo de Securitização dos CRI 25 e 26;

Abaixo segue transcrição do subitem “b”, item 8.1 da Cláusula Oitava do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos CRI 25 e 26:

“CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS.

(...)

(b) Fundo de Reserva. O Fundo de Reserva será formado durante o Período de Carência e deverá ser mantido até a integral liquidação dos CRIs Sênior, destinando-se ao pagamento das obrigações indicadas na cláusula 9.1 (a) a (c), na hipótese de insuficiência de recursos originados do pagamento dos Créditos Imobiliários para o cumprimento das referidas obrigações;”

III. Subordinação:

“CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS:

(...)

(e) Subordinação dos CRIs Subordinado. Os pagamentos devidos ao titular dos CRIs Subordinado estarão subordinados aos pagamentos a que fazem jus os CRIs Sênior, observado o disposto na cláusula 11 do presente Termo.”

IV. Cessão Fiduciária dos Direitos dos Contratos de Promessa de Compra e Venda que Garantem as CCI – Contrato de Financiamento:

“CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS:

(...)

(d) Cessão Fiduciária dos Créditos dos Contratos de Promessa de Compra e Venda que garantem as CCIs - Contratos de Financiamento. Os Contratos de Promessa de Compra e Venda celebrados pela Expansion II e III possuem recebíveis que foram respectivamente dados em garantia (cessão fiduciária) às obrigações da Expansion II e Expansion III contraídas nos termos dos respectivos Contratos de Financiamento.”

V. Coobrigação das Cedentes:

“CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS:
(...)”

(c) Coobrigação. Observado o disposto nos Contratos de Cessão de CCIs – Expansion II e Expansion III e na cláusula 7.3 acima a Expansion II e III são obrigadas pela existência, validade e adimplência dos créditos objeto das referidas cessões, nos termos do artigo 295 do Código Civil Brasileiro, até que, cumulativamente, (i) o TVO seja obtido pelos Empreendimentos e (ii) Contratos de Promessa de Compra e Venda correspondentes a 80% (oitenta por cento) do Valor de Emissão dos CRI, devidamente atualizados e considerando os pagamentos de principal realizados, sejam convertidos em Contratos de Compra e Venda. Durante a vigência da Coobrigação, a Expansion II e Expansion III obrigam-se a, no prazo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento de notificação, substituir os Contratos de Promessas de Compra e Venda por outros Contratos de Promessa de Compra e Venda, em caso de rescisão unilateral, distrato, rescisão ou resolução e inadimplemento por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias.”

VI. Parcela Retida:

“CLÁUSULA PRIMEIRA - DAS DEFINIÇÕES, ESTRUTURAS E INSTRUMENTOS

1.1. Os termos e os instrumentos abaixo listados, incluindo aqueles constantes na cláusula 3.1, terão, no singular ou no plural, os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste instrumento e descrevem os termos e demais condições da presente emissão:
(...)”

“Parcela Retida”: conforme o termo definido no item “xx” da Cláusula Primeira do Termo de Securitização dos CRI 25 e 26, integrante do Patrimônio Separado daquela Emissão, significa a Parcela 2, caracterizada no Contrato de Cessão de Créditos, que ficará retida na Conta Vinculada, até o cumprimento das Condições Precedentes, formada por 40% (quarenta por cento) da parte do preço de cessão dos Créditos Imobiliários a ser paga em moeda corrente nacional;
(...)”

ANEXO III

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Em AGT, realizada em 22/08/2017, foi deliberado pelo vencimento antecipado da Emissão, nos termos da cláusula 4.26 alínea (a), 4.26.4 e 4.26.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, em razão do inadimplemento de obrigações pecuniárias de R\$ 1.774.572,73 referentes à parcela vencida em 06/08/2017.

Em AGT, realizada em 06/08/2019, houve a sustação dos efeitos de vencimento antecipado acima mencionado, bem como a contratação, até 16/08/2019, do Escritório Costa Rangel para auxílio na repactuação da Emissão.

Em AGT, realizada em 05/05/2020, os investidores da Emissão aprovaram proposta complementar de contratação do Escritório Costa Rangel por um maior tempo, tendo em vista a demora para finalização da repactuação da Emissão.

Em AGT, realizada em 23/07/2020, os investidores deliberaram de modo condicionado (condição suspensiva), pela declaração do vencimento antecipado dos CRI, pela ausência de pagamento de amortização, Juros Remuneratórios e Atualização Monetária dos CRI, conforme Anexo III do Termo de Securitização, relativos às parcelas vencidas em 10/04/2020 à 10/07/2020, sendo que os efeitos da declaração do vencimento antecipado, nos termos da cláusula 23.1 item “iii” do Termo de Securitização, serão levados a efeito pela Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, caso a Expansion II e Expansion III não apresentem, de modo conjunto e indissociável, à Emissora por escrito através de carta, uma proposta de repactuação e regularização dos fluxos financeiros dos Créditos Imobiliários e dos CRI, conforme previsto na respectiva AGD.

Em AGT, realizada em 30/06/2021, os investidores da Emissão deliberaram por manter a declaração de vencimento antecipado, tendo em vista que as Devedoras ou a Nova Administração das Devedoras, não apresentaram, nos prazos determinados em AGD, quaisquer novas propostas de repactuação para liquidar a dívida das Devedoras quanto aos Créditos Imobiliários e os CRI.

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:

- (i) Não pagamento dos valores remanescentes de Principal, Juros, Multa e Mora, devidos em virtude do vencimento antecipado da Emissão, acima mencionado.

Segue abaixo a lista do(s) processo(s) judicial(is) em trâmite:

- (i) **Processo nº 0858530-87.2022.8.19.0001 (antigo nº dos autos: 0014698-37.2022.8.19.0001) – Execução de Título Extrajudicial - 31ª Vara Cível da cidade do Rio de Janeiro – Comarca da Capital**
Autora: Habitasec Securitizadora S. A.
Ré: Expansion II Participações Ltda. e Expansion III Participações Ltda.
-

