



www.pentagonotruster.com.br

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

131ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2022

1. PARTES

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

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

131ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	19A0625067
DATA DE EMISSÃO	10/01/2019
DATA DE VENCIMENTO	17/01/2023
VOLUME TOTAL PREVISTO**	38.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	38.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	N/A
REMUNERAÇÃO VIGENTE	100% Taxa DI + 2,5% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Securizadora: Cláusula 2.1.1 ao Contrato de Cessão: "2.1.1, Pela aquisição da totalidade dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará à Emitente, por conta e ordem da Cedente o valor equivalente ao montante efetivamente liberado nos termos da CCB ("Valor da Cessão"), conforme demonstrado no extrato de cálculo emitido pela credora da CCB, nos termos do 52º do artigo 28 da Lei nº 10.931/04 ou por qualquer outro meio que demonstre o valor liberado diretamente à Emitente, ou por sua conta e ordem, observadas as disposições da Cláusula 3 da CCB." CCB: "8 Destinação dos Recursos Os valores efetivamente liberados à Emitente, oriundos

	desta CCB, deverão ser utilizados, única e exclusivamente, no desenvolvimento de empreendimentos imobiliários residenciais ("Empreendimentos Alvo"), incluindo todas as despesas e custos relacionados ao regular desenvolvimento dos Empreendimentos Alvo."
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSORA / EMISSÃO*	N/A

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

**Conforme previsto na Data de Emissão.

3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2022 (P.U.)

131ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
18/01/2022		10,30	
16/02/2022		9,67	
16/03/2022		9,03	
19/04/2022		12,21	
17/05/2022		10,37	
17/06/2022		12,63	
18/07/2022		12,36	
16/08/2022		12,50	
16/09/2022		13,42	
18/10/2022		12,80	
17/11/2022		12,19	
16/12/2022		12,80	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2022

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
131	38.000	31.200	0

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

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento acerca de alterações estatutárias realizadas no período.

ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

AGT 08/06/2022 - (Termo de Não Instalação) Realocação de Recursos.

AGT 23/06/2022 - Realocação de Recursos.

FATOS RELEVANTES:

Fato Relevante em 03/02/2022 - Referente CRI 183 da 1ª Emissão da Habitasec – distribuição de ação judicial com pedido de recuperação judicial na qual constou como requerentes, dentre outras sociedades, a Devedora e Emitente da CCB, bem como a Hotel Vogue (termos definidos no respectivo termo de securitização).

Fato Relevante em 15/06/2022 – Referente ao CRI 32 a 1ª Emissão da Habitasec – Celebração de contrato de compra e venda de ações e convocação de Assembleia.

Fato Relevante em 11/07/2022 - Referente CRI 177 da 1ª Emissão da Habitasec – distribuição de ação judicial com pedido de falência da avalista da mencionada emissão.

Fato Relevante em 11/07/2022 - Referente CRI 240 da 1ª Emissão da Habitasec – distribuição de ação judicial com pedido de falência da avalista da mencionada emissão.

Fato Relevante em 11/07/2022 - Referente CRI 239 da 1ª Emissão da Habitasec – distribuição de ação judicial com pedido de falência da avalista da mencionada emissão.

Fato Relevante em 11/07/2022 - Referente CRI 241 da 1ª Emissão da Habitasec – distribuição de ação judicial com pedido de falência da avalista da mencionada emissão.

Fato Relevante em 28/09/2022 - Referente CRI 209 da 1ª Emissão da Habitasec – Suspensão do Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures e dos CRI.

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@pentagonotruster.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@pentagonotruster.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"</i>	Totalidade da destinação ainda não comprovada.

<i>emissão, conforme informações prestadas pelo emissor</i>	
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 pela indicação feita no item 5 e 7. 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 pelo indicado no item 5 e 7 e Anexo III, caso haja;
- (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 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 ou 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	N/A

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	N/A

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	N/A

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	N/A

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/29ª e 30ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	37.002.937,56
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Subordinação, Fundo de Liquidez (29ª Série somente), 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	06/09/2023
REMUNERAÇÃO	IGP-M + 7,5% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/32ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	80.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Equity Support Agreement, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóvel, 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.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

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.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/38ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	20.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Obra, Fundo de Aplicação Financeira I e Fundo de Aplicação Financeira II.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	66
DATA DE VENCIMENTO	05/12/2017
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

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).
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/64ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	10.581.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, e Hipotecas.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	10.581
DATA DE VENCIMENTO	15/07/2024
REMUNERAÇÃO	IGP-M + 12% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

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	27/04/2024
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	N/A

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/118ª e 128ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	35.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Frações Ideais, e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	17.500 e 17.500, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	06/12/2033 e 07/12/2027, respectivamente.
REMUNERAÇÃO	118ª Série: (i) IPCA + 8,15% a.a., até 09/10/2022; e (ii) IPCA + 9,75% a.a., desde 10/10/2022 (inclusive)

	até a Data de Vencimento Final 118ª Série (exclusive). 128ª Série: 100% da Taxa DI + 1,35% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/133ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	44.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, e Hipoteca.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	44.000
DATA DE VENCIMENTO	22/03/2023
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 1,35% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/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	N/A

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	N/A

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	03/08/2023
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 5,00% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

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. e IPCA + 12,00% a.a., respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

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	N/A

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 239ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	21.995.000,00
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	21.995

DATA DE VENCIMENTO	25/02/2025
REMUNERAÇÃO	IPCA + 11,52% a.a.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	N/A

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.
INADIMPLENTOS 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.
INADIMPLENTOS 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. Aval: Garantia Fidejussória prestada por (i) Sr. Henrique Borenstein; (ii) Sra. Maria de Castro Borenstein; (iii) Sr. Henry Borenstein; e (iv) Helbor Empreendimentos S.A..

II. Fundo de Reserva:

“CLÁUSULA OITAVA – DAS GARANTIAS
(...)”

8.4. Fundo de Reserva. Conforme pactuado na CCB, será constituído um Fundo de Reserva em garantia do pagamento dos CRI, em montante que deverá corresponder, a todo e qualquer tempo, à quantia de R\$ 348.000,00 (trezentos e quarenta e oito mil reais) (“Valor do Fundo de Reserva”). O Valor do Fundo de Reserva deverá ser atualizado, a partir da presente data, anualmente, pela variação positiva do IPCA.

8.4.1. O Fundo de Reserva será constituído a partir dos valores de liberação da primeira parcela dos recursos da CCB, por conta e ordem da Devedora. Os valores correspondentes à composição do Fundo de Reserva serão destinados por ordem da Devedora para a Conta do Patrimônio Separado, e serão nela mantidos em depósito.

8.4.2. O Valor do Fundo de Reserva será mensalmente verificado pela Emissora, com 2 (dois) dias de antecedência da Data de Pagamento da CCB. Caso ocorra o desenquadramento do Fundo de Reserva, a sua recomposição deverá ser feita pela Devedora. Referida recomposição dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido pela Devedora para a Conta do Patrimônio Separado no prazo máximo de 5 (cinco) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação.

8.4.3. Os recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado integrarão o Patrimônio Separado dos CRI e serão aplicados pela Securitizadora, na qualidade de administradora da Conta do Patrimônio Separado, em Investimentos Permitidos. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à Securitizadora.

8.4.4. Sempre que ocorrer o inadimplemento das obrigações principais ou acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força da CCB, ou dos demais Documentos da

Operação, a Securitizadora poderá utilizar os recursos do Fundo de Reserva para complementar o referido pagamento ou, ainda, na hipótese da Securitizadora declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações da CCB, sendo certo que todo e qualquer valor mantido no Fundo de Reserva deverá ser utilizado na amortização extraordinária do saldo devedor dos Créditos Imobiliários e liquidação das Obrigações Garantidas.

8.4.5. Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas ao CRI, os recursos remanescentes no Fundo de Reserva, incluindo os rendimentos decorrentes das aplicações previstas na Cláusula 8.4.3, acima, serão liberados para a Devedora, em conta a ser oportunamente indicada por esta.”

III. Alienação Fiduciária de Imóveis (Lorena A):

“CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Este Contrato de Alienação Fiduciária tem por objeto a alienação fiduciária do imóvel abaixo descrito (“Imóvel”):

Imóvel objeto da matrícula nº 48.372 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo: CASA e respectivo terreno localizado à Alameda Lorena nº 1.721, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), (...).

1.1.1. O Imóvel assegurará o cumprimento de 28,14% (vinte e oito inteiros e quatorze centésimos por cento), correspondente a R\$ 10.691.435,66 (dez milhões, seiscentos e noventa e um mil, quatrocentos e trinta e cinco reais e sessenta e seis centavos), da obrigação assumida pela Hesa de pagar pontual e integralmente os Créditos Imobiliários, assim como os CRI, sua atualização monetária, juros remuneratórios, penalidades moratórias, seguros, Custos da Operação, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, assim como qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e integral recebimento da dívida aqui garantida, observado o seu percentual em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários, nas condições constantes da CCB e nos demais Documentos da Operação.

1.2. Para fins deste Instrumento, nesta data, observado o disposto na Cláusula 6.1 abaixo, as Partes convencionam que o valor do Imóvel, para fins de leilão, na data de assinatura deste instrumento, corresponde a R\$ 13.251.384,00 (treze milhões, duzentos e cinquenta e um mil, trezentos e oitenta e quatro reais), ou seja, 34,87% (trinta e quatro inteiros e oitenta e sete centésimos por cento) do valor do saldo devedor total da CCB, conforme indicado nos Documentos da Operação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DÍVIDA GARANTIDA POR ESTE CONTRATO DE ALIENAÇÃO (...)

2.1.1. Para os fins deste Instrumento, são consideradas obrigações garantidas a obrigação de pagar pontual e integralmente o valor da Dívida Garantida, indicada na Cláusula 2.1. “a”, oriunda

da CCB, assim como sua atualização monetária, juros remuneratórios, penalidades moratórias, seguros, despesas, Custos da Operação, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, assim como qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e integral recebimento da Dívida Garantida nas condições e termos constantes da CCB e demais Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”).”

IV. Alienação Fiduciária de Imóveis (Lorena B):

“CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Este Contrato de Alienação Fiduciária tem por objeto a alienação fiduciária do imóvel abaixo descrito (“Imóvel”):

Imóvel objeto da matrícula nº 48.371 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo: Prédio residencial de dois pavimentos e seus respectivos terrenos localizado à Alameda Lorena nº 1.717, nesta Capital, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), (...).

1.1.1. O Imóvel assegurará o cumprimento de 26,09% (vinte e seis inteiros e nove centésimos por cento), correspondente a R\$ 9.913.599,95 (nove milhões, novecentos e treze mil, quinhentos e noventa e nove reais e noventa e cinco centavos), da obrigação assumida pela Hesa de pagar pontual e integralmente os Créditos Imobiliários, assim como os CRI, sua atualização monetária, juros remuneratórios, penalidades moratórias, seguros, Custos da Operação, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, assim como qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e integral recebimento da dívida aqui garantida, observado o seu percentual em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários, nas condições constantes da CCB e nos demais Documentos da Operação.

1.2. Para fins deste Instrumento, nesta data, observado o disposto na Cláusula 6.1 abaixo, as Partes convencionam que o valor do Imóvel, para fins de leilão, na data de assinatura deste instrumento, corresponde a R\$ 12.287.303,96 (doze milhões, duzentos e oitenta e sete mil, trezentos e três reais e noventa e seis centavos), ou seja, 32,34% (trinta e dois inteiros e trinta e quatro centésimos por cento) do valor do saldo devedor total da CCB, conforme indicado nos Documentos da Operação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DÍVIDA GARANTIDA POR ESTE CONTRATO DE ALIENAÇÃO (...)

2.1.1. Para os fins deste Instrumento, são consideradas obrigações garantidas a obrigação de pagar pontual e integralmente o valor da Dívida Garantida, indicada na Cláusula 2.1. “a”, oriunda da CCB, assim como sua atualização monetária, juros remuneratórios, penalidades moratórias, seguros, despesas, Custos da Operação, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, assim como qualquer obrigação

pecuniária incorrida para a plena satisfação e integral recebimento da Dívida Garantida nas condições e termos constantes da CCB e demais Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”).”

V. Alienação Fiduciária de Imóveis (HELBOR HADDOCK LOBO):

“CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1 Em garantia da obrigação de pagar pontual e integralmente os Créditos Imobiliários, assim como os CRI, sua atualização monetária, juros remuneratórios, penalidades moratórias, seguros, Custos da Operação, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, assim como qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e integral recebimento da dívida aqui garantida, observado o seu percentual em relação à totalidade dos Créditos Imobiliários, nas condições constantes da CCB e nos demais Documentos da Operação (“Obrigações Garantidas”), a Fiduciante constitui alienação fiduciária do seguinte imóvel:

(A) imóvel objeto da unificação das matrículas nº 103.140, 88.037 e 58.618, todas do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, localizado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo na Rua Haddock Lobo n.º 1.430, 1.440 e Alameda Lorena n.º 1.717, 1.721, 1.731 e 1.705, no 34º Subdistrito Cerqueira Cesar, de propriedade da Fiduciante (“Imóvel Haddock-Lorena”), que será assim descrito e caracterizado:

(...)

1.1.1. O Imóvel possui as seguintes inscrições junto a Prefeitura Municipal de São Paulo: 014.004.0040-6, 014.004.0041-4, 014.004.0290-5, 014.004.0009-0 e 014.004.0006-6, não unificadas e foram adquiridos pela Hesa por meio dos seguintes instrumentos:

a) Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 27/07/2019, lavrada pelo 14º Ofício de Notas de São Paulo (Livro 5.479, página 279), devidamente registrada nas respectivas matrículas anteriores sob o nºs R.7 em 25/10/2019 da matrícula nº 42.573 e R.6 em 25/10/2019 da matrícula nº 69.796, ambas do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – Capital;

b) Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 28/11/2018, lavrada pelo 26º Ofício de Notas de São Paulo, devidamente registrada sob nº R.6 em 28/12/2018 na matrícula nº 48.372 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – Capital;

c) Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 28/11/2018, lavrada pelo 26º Ofício de Notas de São Paulo, devidamente registrada sob nº R.7 em 16/01/2019 na matrícula nº 48.371 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – Capital;

d) Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 17 de novembro de 2021, lavrada pelo 14º Ofício de Notas de São Paulo (Livro 6.165, página 253), a ser registrada na matrícula nº 58.618, ou

na matrícula resultante da unificação desta com os imóveis de matrícula 103.140 e 88.037, todas do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – Capital; e

e) Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 07 de dezembro de 2021, lavrada pelo 14º Ofício de Notas de São Paulo (Livro 6.193, página 293), a ser registrada na matrícula nº 88.037 ou na matrícula resultante da unificação desta com os imóveis de matrícula 103.140 e 58.618, todas do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – Capital.

1.1.2. Para fins deste Instrumento, nesta data, observado o disposto na Cláusula 6.1 abaixo, as Partes convencionam que o valor do Imóvel Haddock-Lorena, para fins de leilão, na data de assinatura deste Instrumento, corresponde a R\$70.950.000,01 (setenta milhões e novecentos e cinquenta mil reais e um centavo), que corresponde a somatória do valor atribuído aos imóveis objeto das matrículas nºs 48.371 (R\$ 9.913.599,95); 48.372 (R\$ 10.691.435,66); 42.573 (R\$6.857.145,21) e 69.796 (R\$10.537.819,19), posteriormente unificadas, originando a matrícula nº 103.140 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP, com o valor atribuído nas escrituras públicas de venda e compra dos imóveis objetos das matrículas nºs 88.037 (R\$17.600.000,00) e 58.618 (R\$15.300.000,00), do mesmo Ofício de Registro de Imóveis, as quais serão unificadas conforme indicado no item 1.1 acima.”

ANEXO III

INADIMPLENTOS

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

