



www.pentagonotrustee.com.br

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

**15ª, 16ª e 17ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis
Imobiliários**

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2023

1. PARTES

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ	09.304.427/0001-58
COORDENADOR LÍDER	SOCOPA - Sociedade Corretora Paulista S.A.
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
MANDATÁRIO	Itaú Unibanco S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

15ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	12J0017777
DATA DE EMISSÃO	10/10/2012
DATA DE VENCIMENTO	10/10/2027
VOLUME TOTAL PREVISTO**	35.960.192,99
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	336.076,57
QUANTIDADE PREVISTA**	107
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 9,0000% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. A Devedora, por sua vez, utilizará os recursos para o desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais Alvo.
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*	N/A

16ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	12J0017781
-----------------	------------

DATA DE EMISSÃO	10/10/2012
DATA DE VENCIMENTO	10/10/2021
VOLUME TOTAL PREVISTO**	11.064.674,61
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	335.293,17
QUANTIDADE PREVISTA**	33
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 15,0000% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. A Devedora, por sua vez, utilizará os recursos para o desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais Alvo.
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*	N/A

17ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	12J0018024
DATA DE EMISSÃO	10/10/2012
DATA DE VENCIMENTO	10/11/2021
VOLUME TOTAL PREVISTO**	8.298.505,02
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	345.771,04
QUANTIDADE PREVISTA**	24
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 19,2884% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. A Devedora, por sua vez, utilizará os recursos para o desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais Alvo.

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@pentagonotruster.com.br*

***Conforme previsto na Data de Emissão.*

3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2023 (P.U.)

15ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO	

16ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO	

17ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO	

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2023

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
15	107	107	0

16	33	33	0
17	24	24	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 24/05/2023, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) alterar o art. 3º, item “iv” e inclusão do item “vi”, que tratam do seu objeto social; (ii) alterar o art. 22 § 3º, de modo a ampliar o limite de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e certificado de recebíveis do agronegócio e; (iii) alterar art. 25 § 1º, de modo a ampliar o prazo máximo de validade das procurações a serem outorgadas pela Companhia.

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.

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>	Totalidade da destinação ainda não comprovada.
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 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 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	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
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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

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

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSION/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

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSION/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

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSION/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	<u>118ª Série:</u> (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). <u>128ª Série:</u> 100% da Taxa DI + 1,35% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSION/SÉRIE	1ª/131ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	38.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Aval, Alienação Fiduciária de

	Imóveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	38.000
DATA DE VENCIMENTO	17/01/2023
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 2,5% a.a.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/ 239ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	21.995.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de

	Reserva, Fundo de Liquidez*, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. *Somente durante o período de pagamento da remuneração listada no item (ii) abaixo.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	21.995
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.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

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: DEFINIÇÕES
(...)”

“Fundo de Reserva”: O fundo constituído a partir da retenção de parte dos valores do financiamento imobiliário objeto da CCB, correspondente, a todo e qualquer momento, a, no mínimo, a próxima parcela vincenda da CCB, qual seja, na Data de Emissão da CCB, R\$ 1.141.641,68 (um milhão, cento e quarenta e um mil, seiscentos e quarenta e um reais e sessenta e oito centavos);
(...)”

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS
(...)”

8.3. Quando da formalização da CCB, a Devedora expressamente autorizou a retenção dos valores do financiamento imobiliário em valor que deverá corresponder, a todo e qualquer momento, a, no mínimo, a próxima parcela vincenda da CCB, qual seja, na Data de Emissão da CCB, R\$ 1.141.641,68 (um milhão, cento e quarenta e um mil, seiscentos e quarenta e um reais e sessenta e oito centavos) (“Reserva Mínima”), para fazer frente às Obrigações Garantidas, tendo sido constituído o Fundo de Reserva. O valor inicial do Fundo de Reserva é igual ao valor da primeira parcela de pagamento dos CRI Seniores somado ao valor da primeira parcela de pagamento dos CRI Mezanino, o qual será deduzido, pela Emissora, do valor de desembolso do financiamento imobiliário objeto da CCB, sendo os demais valores reajustados de acordo com o fluxo de pagamento dos CRI.

8.3.1. Os valores correspondentes ao Fundo de Reserva serão mantidos em depósito, na Conta Centralizadora.

8.3.2. Toda vez que, por qualquer motivo, em especial, mas não se limitando, em caso inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores à Reserva Mínima, a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Reserva, mediante transferência, em moeda corrente, dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, considerando-se a Reserva Mínima.

8.3.3. A recomposição do Fundo de Reserva pela Emitente, na forma prevista no item 8.3.2 acima, 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, em moeda corrente, pela Devedora para a Conta Centralizadora, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contado a partir do recebimento da referida notificação.

8.3.4. Sempre que o Fundo de Reserva exceder a Reserva Mínima, o montante excedente será (i) utilizado para o pagamento de parcelas da CCB, caso não tenham recursos suficientes na Conta Centralizadora para realizar a amortização do fluxo de amortizações estabelecido do Anexo II da CCB, ou (ii) transferido para a conta corrente de nº 53582-5, da agência nº 0735, do Itaú Unibanco S.A. de titularidade da Devedora, caso não tenha sido utilizado para o pagamento de parcelas da CCB.

8.3.5. Os recursos depositados na Conta Centralizadora, incluindo, mas não se limitando a, os recursos que compõem o Fundo de Reserva, serão aplicados em (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional, (b) certificados e recibos de depósito bancário de emissão de qualquer instituição financeira de primeira linha, definida pela Devedora e/ou (c) em fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras.”

II. Fundo para Obras:

“CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS
(...)”

8.4. Fundo para Obras. Nos termos do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária, a Emissora ficou autorizada a constituir, o Fundo para Obras, com os aportes descritos nos itens (i), (ii) e (iii) da Cláusula 8.4.2., abaixo, e com os recursos provenientes dos Recebíveis Imobiliários. Os recursos do referido fundo serão liberados, a qualquer tempo, conforme andamento das obras dos Empreendimentos Financiados pelo Fundo para Obras, desde que demonstrada pelo Medidor de Obras e incorridas após o dia 31 de janeiro de 2014, bem como serão utilizadora para a realização de pagamentos dos CRIs.

8.4.1. O Medidor de Obras, a ser contratado pela Emissora e custeado pela Devedora, será responsável pelo acompanhamento do Cronograma Físico Financeiro necessário para a medição de obras a serem executadas nos Empreendimentos Financiados pelo Fundo para Obras e emitirá relatórios mensais para acompanhamento pela Emissora, os quais deverão ser encaminhados para a Emissora em até 5 (cinco) dias corridos da data de recebimento pela Devedora.

8.4.2. A Devedora deverá realizar os seguintes depósitos na Conta Centralizadora para a formação do Fundo para Obras:

(i) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em até 2 (dois) Dias Úteis contados da presente data;

(ii) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em até 30 (trinta) dias corridos contados a partir da presente data, qual seja, 26 de fevereiro de 2014; e

(iii) R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) em até 60 (sessenta) dias corridos contados a partir da presente data, qual seja, 28 de março de 2014.

8.4.2.1. Qualquer atraso relacionado a quaisquer dos depósitos acima poderá ensejar em decretação de vencimento antecipado dos CRI pelos titulares dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino.

8.4.2.2. Caso haja inadimplemento de qualquer dos depósitos acima, os recursos existentes no Fundo para Obras serão utilizados para amortização extraordinária dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino.

8.4.3. Após a expedição do TVO de todos os Empreendimentos Financiados pelo Fundo para Obras, a Emissora deverá, em até 3 (três) Dias Úteis, transferir o saldo remanescente do Fundo para Obras para a Devedora, na conta corrente a ser informada pela Devedora.

8.4.4. Os recursos do Fundo para Obras estarão abrangidos pela instituição do Regime Fiduciário e integrarão o Patrimônio Separado, sendo certo que serão aplicados pela Emissora em (a) títulos de emissão do Tesouro Nacional, (b) certificados e recibos de depósito bancário de emissão de qualquer instituição financeira de primeira linha, definida pela Devedora e/ou (c) em fundos de investimento de renda fixa com perfil conservador, com liquidez diária, que tenham seu patrimônio representado por títulos ou ativos de renda fixa de emissão ou coobrigação de pessoa que seja considerada como de baixo risco de crédito, nos termos dos normativos das instituições reguladoras.

8.4.5. As regras aqui descritas para a liberação dos recursos do Fundo de Obras serão válidas até fevereiro de 2016 ou até a conclusão dos Empreendimentos Financiados pelo Fundo para Obras, o que ocorrer primeiro. Após esta data, os recursos da Conta Centralizadora seguirão a Ordem de Prioridade de Pagamentos.

(...)"

III. Subordinação:

"CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

(...)

"Subordinação": A subordinação do pagamento dos CRI Junior ao pagamento dos CRI Seniores e ao pagamento dos CRI Mezanino e a subordinação do pagamento dos CRI Mezanino ao pagamento dos CRI Seniores, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, sendo que enquanto houver CRI Seniores e CRI Mezanino em circulação, a Subordinação também significará (a), com relação aos CRI Mezanino, a proporção percentual entre (i) o saldo devedor dos CRI Juniores e (ii) o saldo devedor total dos CRI; e (b) com relação aos CRI Seniores, a proporção

percentual entre (i) o saldo devedor dos CRI Juniores, mais o saldo devedor dos CRI Mezanino, e (ii) o saldo devedor total dos CRI;

“Subordinação Inicial”: A Subordinação na Data de Emissão dos CRI, a qual corresponde a (i) 35% (trinta e cinco por cento) para os CRI Seniores, e (ii) a 15% (quinze por cento) para os CRI Mezanino, na Data de Emissão dos CRI;
(...)”

IV. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:

“III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1. O presente Contrato é celebrado pelas Fiduciantes em benefício da Fiduciária, para garantir (em conjunto, as “Obrigações Garantidas”):

(i) o cumprimento de todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias (integral e pontual pagamento do principal, correção monetária, juros, inclusive de mora, multas, cláusula penal, comissões, tributos e demais encargos pactuados, quando devidos, quer na data de vencimento, na hipótese de vencimento ou resgate antecipado ou em outra data) e responsabilidades assumidas pela Devedora, seus sucessores ou cessionários autorizados por força da CCB, e suas posteriores alterações, ou que venham a ser atribuídas à Devedora, incluindo, mas não se limitando a, o pagamento dos Créditos Imobiliários;

(ii) na hipótese de qualquer procedimento para a cobrança ou execução das obrigações consubstanciadas na CCB, após a ocorrência e enquanto perdure um Evento de Inadimplemento (conforme definido no item 9.1 abaixo), as despesas da retomada, manutenção, preparação para venda ou arrendamento, venda ou de outra forma a alienação ou realização da garantia, juntamente com honorários advocatícios razoáveis e custas judiciais; e

(iii) todos os valores devidos pelas Fiduciantes, a título de indenização, nos termos dos documentos da Operação.

1.1.1. Caso haja o inadimplemento dos Recebíveis Imobiliários, no todo ou em parte, respeitadas as disposições previstas nos Contratos de Comercialização, caberá única e exclusivamente às Fiduciantes, por si ou por meio de terceiros, realizar o procedimento de cobrança e execução de tais Recebíveis Imobiliários, na forma prevista na legislação aplicável.

1.1.2. As Fiduciantes serão responsáveis, em relação aos seus respectivos Recebíveis Imobiliários, pelo pagamento de todas e quaisquer despesas, taxas, honorários e emolumentos devidos em decorrência do quanto previsto no item 1.1.1 acima.

(...)

1.3. A transferência da titularidade fiduciária dos Recebíveis Imobiliários pelas Fiduciantes à Fiduciária opera-se a partir da Data de Emissão, e subsistirá até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas, observado o disposto no item 7.2 e seus subitens abaixo.

1.3.1. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa em exoneração correspondente deste Contrato, nos termos da Cláusula Décima abaixo.

1.3.2. A transferência da titularidade fiduciária dos Recebíveis Imobiliários Onerados (conforme definidos no item 1.4 abaixo) pelas respectivas Fiduciantes à Fiduciária opera-se na data em que a condição suspensiva estabelecida na Cláusula 1.4 abaixo for satisfeita, e subsistirá até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas, observado o disposto no item 7.2 e seus subitens abaixo.

1.4. Tendo em vista que os Recebíveis Imobiliários listados no Anexo II ao presente Contrato ("Recebíveis Imobiliários Onerados") encontram-se atualmente cedidos fiduciariamente, em garantia das Cédulas de Crédito Bancário nº 004/12, 005/12 e 006/12, emitida pela Devedora em favor do Banco BTG Pactual S.A. em 30 de janeiro de 2012 e das Cédulas de Crédito Bancário nº 019/12, 020/12 e 021/12, emitidas pela Devedora em favor do Banco BTG Pactual S.A. em 15 de março de 2012 (as "CCB BTG"), as Partes concordam que a constituição da cessão fiduciária prevista neste Contrato, com relação aos Recebíveis Imobiliários Onerados, é realizada sob condição suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil, estando sua eficácia condicionada à comprovação, pela Devedora, da liberação da cessão fiduciária constituída sobre os Recebíveis Imobiliários Onerados em benefício do credor das CCB BTG, mediante baixa integral e tempestiva dos gravames nos respectivos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos onde estejam registrados às expensas das Fiduciantes.

1.4.1. O presente Contrato será resolvido, com relação à cessão fiduciária dos Recebíveis Imobiliários Onerados, caso a Devedora não cumpra com a obrigação estabelecida no item 1.4 acima em até 90 (noventa) dias a contar da presente data, prorrogáveis por igual período, sendo certo que neste caso a Devedora deverá cumprir com as obrigações de pagamento da CCB com recursos próprios.

1.4.2. Mediante a ocorrência da liberação da cessão fiduciária mencionada no item 1.4 acima, a cessão fiduciária dos Direitos de Crédito Cedidos constituída pelo presente Contrato, em favor da Fiduciária, passará a ser válida e eficaz e garantirá o pagamento das Obrigações Garantidas, de acordo com os termos e condições deste Contrato. A comprovação da liberação da cessão fiduciária mencionada no item 3.1 acima deverá ocorrer em até 2 (dois) dias úteis contados data do pagamento integral das dívidas da Devedora representada pela CCB BTGP.

1.5. Os recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios Totais compreendem valores que pertencem ao(s) Proprietário(s) das áreas que deram origem aos Empreendimentos Garantia, e devem ser repassados ao(s) mesmo(s) segundo os termos dos respectivos Contratos de Parceria ("Direitos de Crédito dos Proprietários"). Portanto, os Direitos de Crédito dos Proprietários (i) não integram os Recebíveis Imobiliários, (ii) não pertencem à Fiduciária; (iii) não estão sendo transferidos fiduciariamente à Fiduciária; (iv) não estarão vinculados à CCB; e, ainda,

(v) deverão ser entregues pela Fiduciária à Devedora para que esta possa repassá-los ao(s) Proprietário(s) nos termos, prazos e condições definidos nos Contratos de Parceria, sob pena de a Fiduciária incorrer nas penalidades lá definidas ou arcar com eventuais prejuízos causados às Fiduciantes em virtude do descumprimento das disposições desta cláusula.

CLÁUSULA SEGUNDA – OUTORGA DE GARANTIA REAL

2.1. As Fiduciantes, a fim de garantir as Obrigações Garantidas atuais ou futuramente devidas ou a serem cumpridas, por meio do presente Contrato, cedem fiduciariamente à Fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, com a redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, do Decreto Lei nº 911, e das disposições do Código Civil, no que for aplicável, e posteriores alterações, todos os direitos e interesses sobre os Recebíveis Imobiliários, livres e desembaraçados, excetuados os Direitos de Crédito dos Proprietários, conforme devidamente descritos e caracterizados no Anexo I deste Contrato (em conjunto os “Direitos de Crédito Cedidos”).

2.2. Não será devida qualquer compensação pecuniária a qualquer das Fiduciantes em razão da Cessão Fiduciária objeto deste Contrato.

2.3. A Cessão Fiduciária objeto deste presente Contrato resulta na transferência, pelas Fiduciantes, da propriedade resolúvel e da posse indireta dos Direitos de Crédito Cedidos.

2.4. A Cessão Fiduciária objeto deste Contrato é desde já reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, desde que registrada nos termos da Cláusula 3.3 abaixo.

2.5. Resta desde já consignado que, de acordo com o art. 48, § 3º, da Lei nº 11.101/05, os créditos garantidos por propriedade fiduciária, como é o caso da CCB, em razão da presente Cessão Fiduciária, a qual transfere a propriedade resolúvel dos Direitos de Crédito Cedidos, não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, prevalecendo, nesta hipótese, na forma originalmente contratada.”

V. Alienação Fiduciária de Quotas:

“CONSIDERANDO QUE:

a) a Devedora emitiu, em 10 de outubro de 2012, em favor da CHB – Companhia Hipotecária Brasileira, instituição financeira, com sede na Cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, na Rua João Pessoa, n.º 267, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF n.º 10.694.628/0001-98 (“Cedente”), a “Cédula de Crédito Bancário n.º SCP03”, conforme aditada (“CCB”), com objetivo de obter um financiamento imobiliário no valor total de R\$ 55.323.373,52 (cinquenta e cinco milhões, trezentos e vinte e três mil, trezentos e setenta e três reais e cinquenta e dois centavos), na data de emissão da CCB (“Financiamento Imobiliário”), a ser aplicado no desenvolvimento de quaisquer dos empreendimentos habitacionais descritos no anexo I da CCB (“Empreendimentos Habitacionais”);

- b) em decorrência da concessão do Financiamento Imobiliário, a Devedora obrigou-se, inter alia, a pagar ao Cedente (i) o Financiamento Imobiliário concedido em seu favor, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos na CCB, bem como (ii) todos e quaisquer outros créditos devidos pela Devedora, ou titulados pelo Cedente, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB (sendo os direitos creditórios mencionados em “i” e “ii” acima doravante denominados “Créditos Imobiliários”);
- c) mediante celebração do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças firmado em 10 de outubro de 2012, entre o Cedente, a Fiduciária e a Devedora, conforme aditado (“Contrato de Cessão”), a Fiduciária adquiriu do Cedente a totalidade dos Créditos Imobiliários;
- d) a Fiduciária emitiu 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário integral, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural (“CCI”), para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB, incluindo a presente Alienação Fiduciária de Quotas, abaixo definida, por meio do “Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural” (“Escritura de Emissão”) firmado em 10 de outubro de 2012, entre a Fiduciária e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, CNPJ/MF n.º 17.343.682/0001-38, conforme aditado (“Instituição Custodiante”, ou “Agente Fiduciário”, conforme o caso);
- e) adicionalmente, a Fiduciária vinculou os Créditos Imobiliários representados pela CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 15ª série (“CRI Seniores”), da 16ª série (“CRI Mezanino”) e da 17ª série (“CRI Juniores” e, em conjunto com os CRI Seniores e os CRI Mezanino, os “CRI”) de sua 1ª emissão, por meio do “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 15ª, 16ª e 17ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A.” (“Termo de Securitização”) firmado em 10 de outubro de 2012, entre a Fiduciária e o Agente Fiduciário, conforme aditado (“Operação”);
- f) o Fiduciante é detentor de 99 (noventa e nove) quotas do capital social da SPE-14 (“Quotas da SPE-14”), com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, totalizando o montante de R\$ 99,00 (noventa e nove reais), representativas de 99% (noventa e nove por cento) do capital social da SPE-14, totalmente integralizadas;
- g) o Fiduciante é detentor de 99 (noventa e nove) quotas do capital social da SPE-21 (“Quotas da SPE-21”), com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, totalizando o montante de R\$ 99,00 (noventa e nove reais), representativas de 99% (noventa e nove por cento) do capital social da SPE-21, totalmente integralizadas;
- h) o Fiduciante é detentor de 99 (noventa e nove) quotas do capital social da SPE-30 (“Quotas da SPE-30”), com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, totalizando o montante de R\$ 99,00

(noventa e nove reais), representativas de 99% (noventa e nove por cento) do capital social da SPE-30, totalmente integralizadas;

i) o Fiduciante é detentor de 99 (noventa e nove) quotas do capital social da SPE-47 (“Quotas da SPE-47”, e, em conjunto com as Quotas da SPE-14, as Quotas da SPE-21 e Quotas da SPE-30, “Quotas”), com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, totalizando o montante de R\$ 99,00 (noventa e nove reais), representativas de 99% (noventa e nove por cento) do capital social da SPE-47, totalmente integralizadas;

j) em 19 de dezembro de 2013 e em 27 de janeiro de 2014, os titulares dos CRI deliberaram por aceitar como reforço de garantia a alienação fiduciária das Quotas;

k) o Fiduciante assumiu obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, por força da CCB e do Contrato de Cessão e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários; do pagamento e cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias (“Obrigações Garantidas”);

l) o Fiduciante se obriga, em garantia do regular e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a outorgar, à Fiduciária, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários, a totalidade de suas quotas detidas nas SPEs Alienadas, bem como da totalidade das quotas que porventura sejam atribuídas ao Fiduciante por força de quaisquer eventos relativos ao capital social da respectiva SPE Alienada, tais como aumentos de capital, desdobramentos, bonificações, capitalização de lucros ou outras reservas, ou exercício de direito de preferência, bem como de todos os direitos e vantagens que forem atribuídos às referidas quotas alienadas, a qualquer título, sendo que a relação de quotas alienadas fiduciariamente segue a seguinte distribuição (“Quotas Alienadas”):

(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia das Obrigações Garantidas, o Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, em alienação fiduciária em garantia, nos termos do artigo 40 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, com a redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, do Decreto Lei nº 911, de 01 de outubro de 1969, e das disposições do Código Civil, no que for aplicável, e posteriores alterações, o domínio resolúvel e a posse indireta da totalidade das Quotas Alienadas.

(...)”

ANEXO III

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Em 21/06/2018, foi realizada Assembleia de Titulares dos CRI, sendo deliberado, entre outras aprovações, pela não declaração do vencimento antecipado da CCB, lastro dos CRI, e consequentemente o não vencimento antecipado dos CRI, em virtude de diversos descumprimentos, incluindo o pedido de recuperação judicial da Devedora (Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.).

Entretanto, a 15ª e 16ª Séries da Emissão venceram em 10/10/2021 e a 17ª Série da Emissão venceu em 10/11/2021, sem o devido pagamento dos valores devidos pela Companhia.

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 pagamento dos valores remanescentes de Principal, Juros, Multa e Mora, devidos em virtude do vencimento antecipado da Emissão, acima mencionado.
- (ii) Não cumprimento de obrigações de caráter documental*.
- (iii) Não cumprimento de obrigação relativa aos honorários do Agente Fiduciário**.

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

- (i) **Processo nº: 1041383-05.2018.8.26.0100 – Recuperação Judicial** - 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de SP.
Requerente: Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.

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

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