



www.pentagonotruster.com.br

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

**158ª e 159ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis
Imobiliários**

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2023

1. PARTES

EMISSORA	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

158ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	11C0035926
DATA DE EMISSÃO	24/03/2011
DATA DE VENCIMENTO	24/08/2026
VOLUME TOTAL PREVISTO**	36.730.052,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	301.066,00
QUANTIDADE PREVISTA**	122
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 9,5% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Cláusula 2.2. do Contrato de Cessão: "2.1 Saldo Devedor: O saldo devedor dos Créditos Imobiliários, em 24 de março de 2011 ("Data-Base"), é de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), conforme aditado, devendo ser acrescido, durante o prazo da CCB, da atualização monetária, dos juros remuneratórios e dos demais encargos incidentes, na forma da CCB ("Saldo Devedor"). 2.2 Antecipação dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, a partir desta data, todos e quaisquer recursos oriundos do pagamento antecipado ou vencimento antecipado da CCB, e, assim, dos Créditos Imobiliários, no todo ou em

	parte, conforme previsto na CCB, serão devidos integralmente e pagos diretamente à Cessionária, mediante depósito em conta corrente de sua titularidade, mantida no Banco Bradesco, a ser por ela oportunamente indicada (“Conta Centralizadora”).”
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO* 159ª SÉRIE	N/A

CÓDIGO DO ATIVO	11C0037320
DATA DE EMISSÃO	24/03/2011
DATA DE VENCIMENTO	24/08/2026
VOLUME TOTAL PREVISTO**	8.062.704,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	310.104,00
QUANTIDADE PREVISTA**	26
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 11% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Cláusula 2.2. do Contrato de Cessão: "2.1 Saldo Devedor: O saldo devedor dos Créditos Imobiliários, em 24 de março de 2011 (“Data-Base”), é de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais), conforme aditado, devendo ser acrescido, durante o prazo da CCB, da atualização monetária, dos juros remuneratórios e dos demais encargos incidentes, na forma da CCB (“Saldo Devedor”). 2.2 Antecipação dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, a partir desta data, todos e quaisquer recursos oriundos do pagamento antecipado ou vencimento antecipado da CCB, e, assim, dos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, conforme previsto na CCB, serão devidos integralmente e pagos diretamente à Cessionária, mediante depósito em conta corrente de sua titularidade, mantida no Banco Bradesco, a ser por ela oportunamente indicada (“Conta Centralizadora”).”
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 2023 (P.U.)

158ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
-------------------	-------------	--------------------	--------------------

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO
-------------------	-------------	------------

159ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
24/01/2023		8.334,67828621	
24/02/2023		8.452,03442110	
24/03/2023		8.597,47596280	
24/04/2023		8.734,14954383	
24/05/2023		8.864,18379224	
24/06/2023		8.962,16783293	
24/07/2023		9.033,21935467	
24/08/2023		9.123,05266964	
24/09/2023		9.223,91028360	
24/10/2023		9.328,67378153	
24/11/2023		9.432,73807543	
24/12/2023		9.541,77595158	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO
-------------------	-------------	------------

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2023

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
158	122	122	0
159	26	26	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>	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

<p>Inciso XI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: “<i>existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplimento no período</i>”</p>	Anexo I deste relatório
<p>Inciso XII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: “<i>declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função</i>”</p>	Item 9 deste relatório
<p>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>”</p>	Item 9 deste relatório
<p>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>”</p>	Item 9 deste relatório

**O status exposto acima se refere exclusivamente às obrigações do Agente Fiduciário em verificar a destinação dos recursos do emissor do lastro em conformidade às obrigações de acompanhamento prevista em contrato.*

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
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

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

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

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

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

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

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/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

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/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

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

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

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	<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

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/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.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

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	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 PECUNIÁRIA E 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. e IPCA + 12,00% a.a., respectivamente.
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
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.
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	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

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	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

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

(...)

“Fundo de Reserva”: O fundo constituído a partir da retenção de parte dos valores do financiamento imobiliário objeto da CCB, correspondente a 100% cem por cento) da próxima parcela de pagamento dos CRI Seniores, incluindo principal e Remuneração, para garantir o pagamento das parcelas dos CRI Seniores;

(...)”

II. Subordinação:

“CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

(...)

“Subordinação”: A subordinação do pagamento dos CRI Subordinados ao pagamento dos CRI Seniores, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos descrita na Cláusula Oitava deste Termo, sendo que enquanto houver CRI Seniores em circulação, a Subordinação também significará a relação entre (i) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI (durante a Fase 1) ou dos Recebíveis Imobiliários e/ou Novos Recebíveis Imobiliários representados pelas Novas CCI (durante a Fase 2) menos o saldo dos CRI Seniores e (ii) o somatório do saldo devedor dos CRI Seniores e CRI Subordinados;”

III. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:

“CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1 O presente Contrato, em conjunto com os Termos de Adesão, tem por objeto a cessão fiduciária, pela Fiduciante à Fiduciária, dos Recebíveis Imobiliários, presentes e futuros, titulados e/ou que venham a ser titulados pela Fiduciante, tão somente decorrentes da comercialização dos Lotes, conforme devidamente descritos no “Anexo A” a cada um dos Termos de Adesão, em garantia do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora, seus sucessores ou cessionários autorizados por força da CCB e suas posteriores alterações, o que inclui, sem limitação, o pagamento dos Créditos Imobiliários (“Obrigações Garantidas”).

1.1.1 Para os fins do item 1.1, acima, a Fiduciante, ao celebrar o respectivo Termo de Adesão a esta Cessão Fiduciária, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e condições da CCB.

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

1.1.3 A Fiduciante será responsável, 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 1.1.2, acima.

1.2 A transferência da titularidade fiduciária dos Recebíveis Imobiliários, pela Fiduciante à Fiduciária, opera-se na data de assinatura deste Contrato e dos respectivos Termos de Adesão e subsistirá até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas, observado o disposto no item 7.2 e seus subitens abaixo.

1.2.1 O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Cessão Fiduciária.

1.3. Os recursos decorrentes do pagamento dos Direitos Creditórios Totais compreendem valores que pertencem ao(s) Proprietário(s) das áreas que deram origem aos Empreendimentos, e devem ser repassados ao(s) mesmo(s) segundo os termos dos respectivos Contratos de Parceria. Assim, tais recursos não integram os Recebíveis Imobiliários e portanto (i) não pertencem à Fiduciária; (ii) não estão sendo e não serão, por ocasião da assinatura de qualquer Termo de Adesão, transferidos fiduciariamente à Fiduciária; (iii) não estarão vinculados à CCB; e, ainda, (iv) deverão ser entregues ao(s) Proprietário(s) nos termos, prazos e condições definidos no Contrato de Parceria, sob pena de a Fiduciária incorrer nas penalidades lá definidas.”

ANEXO III

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Conforme deliberado em Assembleia Geral de Titulares de CRI (“AGT”), não houve a declaração de vencimento antecipado da CCB que é lastro do CRI e conseqüentemente do CRI, mas houve a contratação de Escritório em decorrência dos descumprimentos pecuniários e não pecuniários, sendo que compreenderá o seu escopo a adoção de medidas em sede de recuperação judicial e/ou falência da Devedora.

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 cumprimento de obrigações de caráter documental*.
- (ii) Não cumprimento de obrigação relativa aos honorários do Agente Fiduciário**.
- (iii) Descumprimento de obrigação pecuniária***.

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

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