



www.pentagonotrustee.com.br

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

9ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2025

1. PARTES

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ	09.304.427/0001-58
COORDENADOR LÍDER	Gradual Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
MANDATÁRIO	Itaú Unibanco S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

9ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	12E0031990
DATA DE EMISSÃO	28/05/2012
DATA DE VENCIMENTO	28/10/2024
VOLUME TOTAL PREVISTO**	11.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	305.555,55
QUANTIDADE PREVISTA**	36
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IGPM
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 12,041365% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Securitizadora: Cláusula 1.2 do Contrato de Cessão: Onerosidade: A presente Cessão de Créditos é realizada entre as Partes a título oneroso, sendo que o valor a ser pago pelo Cessionário à Cedente corresponde, na presente data, a R\$11.000.000,00 (onze milhões de reais), após a dedução (i) dos recursos necessários à formação do Fundo de Reserva e do Fundo de Crédito e (ii) das despesas da Operação, ("Valor da Cessão").
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 2025 (P.U.)

9ª SÉRIE

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

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2025

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
9	36	36	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:

AEI de 13/02/2025 - Contratação de prestadores de serviços, Homem Hora PTGN e excussão.

FATOS RELEVANTES:

Fato Relevante em 14/02/2025 - Declarada a Resolução da Cessão dos Créditos Imobiliários, com o consequente resgate total 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@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>	N/A

Inciso VIII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver”</i>	Não aplicável
Inciso IX do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente”</i>	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.
Inciso X do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias”</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“existência de outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário, bem como os seguintes dados sobre tais emissões: a) denominação da companhia ofertante; b) valor da emissão; c) quantidade de valores mobiliários emitidos; d) espécie e garantias envolvidas; e) prazo de vencimento e taxa de juros; e f) inadimplemento no período”</i>	Anexo I deste relatório
Inciso XII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>“declaração sobre a não existência de situação de conflito de interesses que impeça o agente fiduciário a continuar a exercer a função”</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XXII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>“verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade”</i>	Item 9 deste relatório
Inciso XXIII do art. 11 da Resolução CVM 17/21 – <i>“verificar os procedimentos adotados pelo emissor para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem operações de securitização, inclusive quando custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, não sejam cedidos a terceiros”</i>	Item 9 deste relatório

9. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Pentágono declara que:

- (i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário;

(ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto por eventuais indicações realizadas nos itens 5 e/ou 7 deste relatório. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s), exceto se informação em contrário estiver descrita nos itens 5 e/ou 7 e/ou Anexo III deste relatório;

(iii) as informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas;

(iv) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono (www.pentagonotrustee.com.br), especialmente para acesso às informações eventuais;

(v) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro;

(vi) considerando que o documento que representa o lastro da emissão de securitização encontra-se custodiado junto à instituição custodiante, nos termos e normas aplicáveis, foram adotados pelo emissor os procedimentos para (a) assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização e (b) para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros;

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

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

PENTÁGONO S.A. DTVM

ANEXO I

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

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

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

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSION/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

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSION/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
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

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

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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	77ª série: 27/04/2026 78ª série: 28/04/2031
REMUNERAÇÃO	77ª série: 100% da Taxa DI + 2,30% a.a. 78ª série: 100% da Taxa DI + 3,50% a.a. até 27/11/2025 (inclusive), e 100% da Taxa DI + 3,00% a.a., a partir de 27/11/2025 (exclusive).
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

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

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

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSION/SÉRIE	1ª/ 230ª e 231ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	48.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, 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	26/05/2026
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,00% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSION/SÉRIE	1ª/ 239ª e 355ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	21.995.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	239ª Série: 14.861 355ª Série: 7.134
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2026
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.
INADIMPLEMENTOS 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	25/02/2026
REMUNERAÇÃO	IPCA + 11,52% a.a.
INADIMPLEMENTOS 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	25/12/2026
REMUNERAÇÃO	IPCA + 11,52% a.a.
INADIMPLEMENTOS 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. Fiança: garantia fidejussória prestada por (i) Sr. Altomir Regis Da Cunha; e (ii) Sra. Rozane Rangel Da Cunha.

II. Coobrigação da Cedente:

“CLÁUSULA PRIMEIRA: DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Termo:

(...)

“Coobrigação” Os créditos Imobiliários são garantidos pela Cedente, conforme previsto no Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários;

(...)”

III. Fundo de Reserva, Fundo de Crédito, Fundo de Despesas e Fundo de Contingência:

Fundo de Reserva e Fundo de Crédito

“CLÁUSULA PRIMEIRA: DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Termo:

(...)

“Fundo de Crédito”: Será constituído o Fundo de Crédito pela Emissora na Conta Centralizadora no valor de R\$ 2.446.206,33 (dois milhões, quatrocentos e quarenta e seis mil, duzentos e seis reais e trinta e três centavos), o qual perdurará até, cumulativamente, (i) a imissão na posse das Lojas pela Devedora; (ii) Emissão do Certificado de Conclusão de obra (“Habite-se”) relativo às Lojas; e (iii) a efetiva locação das Lojas 2 e/ou 3 para empresa de notória capacidade financeira, com prazo superior a 12 meses e que o valor do aluguel mensal, somado ao aluguel da Loja 01 ao HSBC seja equivalente ou superior a 120% (cento e vinte por cento) do valor relativo à 1 (uma) parcela mensal devida à Emissora para fins de amortização do CRI;

“Fundo de Reserva”: Os créditos imobiliários são garantidos pelo Fundo de Reserva a ser constituído pela Emissora em conta centralizadora, em montante que deverá corresponder, a todo e qualquer momento, até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, a R\$ 454.939,33 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil, novecentos e trinta e nove reais e trinta e três centavos), incluindo os encargos devidos, para os 120 (cento e vinte) meses seguintes, no mínimo, atualizado pela atualização monetária e acrescidos dos encargos devidos. O fundo de reserva será retido pela Emissora e será mantido até a liquidação do CRI, podendo tal recurso ser aplicado em renda fixa e será vinculada ao patrimônio separado da Emissora.

(...)”

Fundo de Despesas e Fundo de Contingência

Em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, realizada em 13/02/2025, foi aprovada:

(i) a constituição do Fundo de Despesas no valor mínimo correspondente a 12 (doze) meses de despesas do CRI, perfazendo na data da mencionada AGT o montante de R\$100.000,00 (cem mil reais), que conterà recursos necessários para pagamento das despesas recorrentes, ordinárias, vencidas e vincendas por parte da Devedora do CRI, previstas nas cláusulas 13.1 e seguintes do Termo de Securitização, conforme provisão no Anexo IV da mencionada ata;

(ii) a constituição do Fundo de Contingência no valor inicial de R\$214.421,41 (duzentos e quatorze mil, quatrocentos e vinte e um reais e quarenta e um centavos), correspondente ao saldo existente na presente data na conta do Patrimônio Separado do CRI, para pagamentos dos custos decorrentes da excussão das garantias e a proteção dos interesses dos Titulares dos CRI e prestadores de serviços, incluindo honorários do Assessor Legal e Localize nomeados na mencionada assembleia, assim como emolumentos cartoriais, taxas, honorários com despachante, pagamentos de ITBI, reembolsos e quaisquer outras despesas necessárias para consecução do crédito devido, sendo certo que, o Fundo de Contingência será constituído com o valor suficiente ao pagamento da totalidade das despesas computadas até a entrega dos ativos aos Titulares dos CRI, e ainda com reserva para provisão dos processos contenciosos existentes, para cobrir despesas não planejadas, conforme previsto na mencionada assembleia.

IV. Seguro Performance:

“CLÁUSULA PRIMEIRA: DAS DEFINIÇÕES

1.1. Os termos abaixo listados, no singular ou no plural, terão os significados que lhes são aqui atribuídos quando iniciados com maiúscula no corpo deste Termo:

(...)

“Seguro Performance”: Em caso de inexecução da obra, o seu término será parcialmente garantido pelo Seguro de Performance;

(...)”

V. Alienação Fiduciária de Imóvel:

“II – CONSIDERANDO QUE
(...)

b) em 01 de junho de 2011, a Cedente e a Fiduciante celebraram, com a interveniência da CR2, a Escritura de Confissão e Novação de Dívida, lavrada no Livro nº 9376, fls. 025/029, ato nº 006 do 23º Ofício de Notas do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro (“Escritura de Dação em Pagamento”), por meio da qual ficou ajustado que parte do preço devido pela Fiduciante, a título de compra do Terreno, será quitado por meio de dação em pagamento de unidades autônomas consistentes em 03 (três) unidades comerciais (as “Lojas”), que serão construídas sobre O Terreno, de acordo com as características descritas na Escritura de Dação em Pagamento (“Imóvel”);
(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a saber todas as obrigações, pecuniárias ou não pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Devedora na Escritura de Cessão de Direitos e nos demais Documentos da Operação, e suas posteriores alterações, o que inclui, mas não se limita ao, pagamento dos Créditos Imobiliários, inclusive em decorrência de vencimento antecipado (todas essas obrigações, quando em conjunto, doravante denominadas “Obrigações Garantidas”), a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária, conforme solicitação da Cedente e da Devedora, o Imóvel, correspondente à fração ideal de 1% (um por cento) do Terreno descrito no Anexo I deste instrumento, suas futuras acessões e benfeitorias, especialmente as Lojas a serem construídas na forma da Escritura de Dação em Pagamento.

1.1.1 São também abrangidos pelas Obrigações Garantidas e, portanto, também garantidos pela presente Garantia Fiduciária, os seguintes custos:

os custos de preservação após a conclusão da obra do Imóvel, assim considerados todos e quaisquer valores antecipados à Fiduciante e comprovadamente necessários a garantir a preservação e conservação do Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária, desde que ditos valores tenham sido incorridos pela Fiduciária após recusa ou omissão injustificada de pagamento pela própria Fiduciante, Devedora, Cedente ou situação emergencial; e

os custos de execução, assim consideradas todas e quaisquer despesas necessárias para executar o Imóvel objeto desta Alienação Fiduciária, ou para o exercício pela Fiduciária de seus direitos, nos termos dos Documentos da Operação, juntamente com honorários advocatícios e despesas judiciais, na hipótese de vir a existir qualquer procedimento para a cobrança ou execução da Garantia Fiduciária após um evento de inadimplemento ter ocorrido.

1.2 Os Créditos Imobiliários estão representados pela CCI nº 28052012 emitida pela Fiduciária, em 28 de maio de 2012, de acordo com a Escritura de Emissão, na forma da Lei n.º 10.931/2004.

1.3 A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, pela Fiduciante à Fiduciária, opera-se com o registro desta Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.4 O objeto da Garantia Fiduciária ora constituída abrange não só o Imóvel descrito no Anexo I, mas também todas as suas edificações e benfeitorias, presentes e futuras, inclusive aquelas que, por força da Lei n.º 4.591/64 ou do Código Civil, possam ser consideradas como unidades autônomas vinculadas ao Imóvel, construídas no âmbito do Empreendimento, incluindo todas as suas pertenças, acessões, melhoramentos e construções nele existentes e que a ele forem acrescidas durante a vigência desta Alienação Fiduciária, e até a efetiva e integral liquidação de todas as Obrigações Garantidas, inclusive qualquer servidão ou área de uso comum que seja ou que venha a ser instituída em favor do Imóvel.

1.5 A Alienação Fiduciária objeto do presente instrumento somente será liberada após o pagamento da totalidade das Obrigações Garantidas, devendo ser observada a todo momento a obrigação de manutenção da Razão de Garantia (conforme adiante definido)."

VI. Alienação Fiduciária de Quotas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DO CONTRATO

1.1. Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, os Alienantes-Fiduciantes cedem e transferem ao Adquirente-Fiduciário, com a anuência do Devedor, em caráter irrevogável e irretratável, a propriedade fiduciária sobre cotas de suas respectivas titularidades, de emissão do Devedor ("Cotas"), nos termos do artigo 66-B da Lei n.º 4.728/65, com a redação dada pela Lei n.º 10.931/04, e posteriores alterações, até a integral quitação de todas as Obrigações Garantidas, nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas e da legislação aplicável.

1.1.1 Para os fins do item 1.1, acima, os Alienantes-Fiduciantes declaram conhecer e aceitar, bem como ratificam, todos os termos e condições do Contrato de Cessão de Direitos e da Cessão de Créditos Imobiliários.

1.1.2 Na presente data, o capital social do Devedor é R\$ 1.000,00 (um mil reais), totalmente subscrito e integralizado, representado por 1.000 (um mil) Cotas, com valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada, sendo que, neste ato, o Fiduciante Alóes aliena fiduciariamente 900 (novecentas) Cotas e o Fiduciante Altomir aliena fiduciariamente 100 (cem) Cotas.

1.1.3 A presente garantia fiduciária deverá representar, a todo o momento, a totalidade das Cotas representativas do capital social do Devedor, tituladas e que venham a ser tituladas pelos Alienantes-Fiduciantes, independentemente do valor e da quantidade em que venham a ser emitidas, na forma do item 1.2.2 e 10.1, abaixo, de forma que os Alienantes-Fiduciantes concordam e comprometem-se a constituir garantia fiduciária, em favor do Adquirente-Fiduciário, de toda e qualquer Cota que venham a possuir no futuro, nos termos previstos no presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas e até que a totalidade das Obrigações Garantidas sejam cumpridas.

1.1.4 Os Alienantes-Fiduciantes declaram-se cientes e concordam plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas, renunciando ao direito de preferência na aquisição de Cotas e novas Cotas, inclusive na hipótese de execução conforme cláusula nona, abaixo.

1.2 A transferência da titularidade fiduciária das Cotas se opera nesta data, com o registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas no cartório de títulos e documentos competente e com a celebração do respectivo instrumento de alteração Contratual do Contrato Social do Devedor e arquivamento deste na Junta Comercial competente, conforme cláusula 1.4, abaixo, e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.

1.2.1 O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Alienação Fiduciária de Cotas ou de qualquer outra garantia constituída para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas.

1.2.2 Até o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, as Cotas, novas Cotas, seus direitos, frutos, rendimentos e vantagens considerar-se-ão incorporados à presente Alienação Fiduciária de Cotas e dela passarão a fazer parte integrante, estando compreendidos na definição de Cotas acima e subordinando-se a todas as cláusulas e condições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas para todos os fins e efeitos de direito.

1.3. Integrarão automaticamente a presente garantia:

a) todos os direitos, frutos e vantagens que forem atribuídos pelo Devedor às Cotas alienadas fiduciariamente, a qualquer título, ou qualquer rendimento que for distribuído e pago pelo Devedor, respeitado o disposto na Cláusula Sétima abaixo;

b) todas as cotas que porventura, a partir desta data, forem atribuídas aos Alienantes-Fiduciantes, por força de desmembramentos ou grupamentos das Cotas cedidas fiduciariamente, distribuição de bonificações em Cotas, ou exercício de direito de preferência referente às Cotas cedidas fiduciariamente, bem como todas as Cotas que forem entregues para o reforço da presente garantia, nos termos da Cláusula Quarta, abaixo; e

c) todos os títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da realização da garantia prestada, nos termos do Item 6.4.

1.3.1 Nos casos de aumento do número de cotas do Devedor, mediante desdobramento ou subscrição, integralização em dinheiro ou em bens, ou a que título for, as novas cotas daí decorrentes passarão a integrar automaticamente a presente Alienação Fiduciária de Cotas, obrigando-se as Alienantes-Fiduciantes a sempre manterem suas respectivas atuais participações relativas ao Devedor, obrigando-se ainda a entregar ao Credor, cópia autenticada da via registrada da alteração do Contrato Social refletindo referido aumento no capital social, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contado da data de seu arquivamento na competente junta comercial.

1.4. As Alienantes-Fiduciantes deverão registrar o presente gravame junto ao registro do Devedor na Junta Comercial competente, mediante alteração ao Contrato Social do Devedor, de forma a refletir a presente garantia nas alterações do respectivo Contrato Social, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.4.1. Para os fins do item 1.4, acima, a presente Alienação Fiduciária de Cotas deverá ser refletida em instrumento de alteração do Contrato Social do Devedor, mediante a inclusão de uma cláusula com a seguinte redação: “a totalidade das cotas de titularidade dos sócios, representativas do capital social da sociedade, atualmente 1.000 (um mil) cotas, estão alienadas fiduciariamente em favor do HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 2947 – Piso Superior, Pinheiros, CEP 05401-350, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 09.304.427/0001-58 (“Habitasec”), para assegurar o cumprimento de determinadas obrigações garantidas, nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Cotas de Sociedade Empresária Limitada em Garantia firmado em 28 de maio de 2012 entre os sócios, a Habitasec e a sociedade (“Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas”). O Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas fica arquivado na sede da sociedade, devendo seus termos e condições serem observados pelos sócios, pela sociedade e por sua administração, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições”.

1.4.2. Os Alienantes-Fiduciantes, ainda, obrigam-se a arquivar este Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas na sede do Devedor.

1.4.3 Os Alienantes-Fiduciantes deverão comprovar ao Adquirente-Fiduciário o protocolo de arquivamento do competente instrumento de alteração do Contrato Social do Devedor, na forma acima prevista, perante a Junta Comercial competente, em até 5 (cinco) dias úteis a contar da presente data. Ainda, os Alienantes-Fiduciantes deverão comprovar o efetivo arquivamento do instrumento de alteração do Contrato Social do Devedor, na forma acima prevista, no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da presente data.

1.5. Os Alienantes-Fiduciantes obrigam-se também a realizar, às suas expensas, o registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Cotas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da sede ou domicílio dos Alienantes-Fiduciantes, bem como obter o protocolo de registro nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das Comarcas das sedes das demais Partes, sendo que o efetivo registro, em todos os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos deverá ocorrer em até 7 (sete) dias úteis a contar desta data.”

VII. Promessa de Cessão Fiduciária:

“II – CONSIDERANDO QUE:

(...)

(I) em garantia adicional ao cumprimento das obrigações assumidas pela Anuente, notadamente com relação à obrigação de pagar os Créditos Imobiliários, a Cedente Fiduciante se compromete desde já a ceder fiduciariamente à Cessionária Fiduciária (“Promessa de Cessão Fiduciária”) os futuros créditos de aluguel decorrentes de contratos de locação a serem oportunamente celebrados quando da entrega do Imóvel pela Ecisa (“Contratos de Locação”), cujo objeto versará sobre (i) a locação comercial da Loja 1 a ser, conforme Termo de Acordo Relativo ao Contrato de Locação Comercial (“Termo de Compromisso”) firmado em 21 de junho de 2004 com o HSBC Bank Brasil S.A. – Banco Múltiplo (“HSBC”), e (ii) excepcionalmente, as locações comerciais da Loja 2 e/ou da Loja 3, havendo necessidade, de somados seus alugueis ao valor do aluguel da Loja 1 para compor o valor equivalente a 120% (cento e vinte por cento) do valor das Obrigações Garantidas, sendo certo que estas locações serão firmadas com terceiros interessados, ainda não definidos (denominados, em conjunto com HSBC, simplesmente “locatários”);
(...)

III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – PROMESSA DE CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1 Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a saber, todas as obrigações, pecuniárias ou não pecuniárias, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pela Devedora na Escritura de Cessão de Direitos e nos demais Documentos da Operação, e suas posteriores alterações, o que inclui, mas não se limita ao, pagamento dos Créditos Imobiliários representados pela CCI, inclusive em decorrência de vencimento antecipado ou de resolução da cessão (todas essas obrigações, quando em conjunto, doravante denominadas “Obrigações Garantidas”), a Cedente Fiduciante, neste ato e na melhor forma de direito, promete ceder fiduciariamente à Cessionária Fiduciária, conforme solicitação da Anuente, a titularidade sobre os créditos decorrentes dos Contratos de Locação das Lojas nºs 1 e/ou 2 e/ou 3 quando de sua celebração com os Locatários, observado o quanto disposto no item 1.1.2 (“Recebíveis”), em conformidade com os artigos 1.361 e seguintes do Código Civil Brasileiro e o artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada pela Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 (“Lei nº 4.728/65”).

1.1.1 A Cedente Fiduciante firmou com o HSBC Termo de Compromisso, com o intuito de ajustarem a locação futura da Loja nº 1, créditos estes que estão descritos no respectivo Termo, constante do Anexo I ao presente Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária.

1.1.2 A cessão fiduciária definitiva dos Recebíveis será outorgada com relação à locação da Loja nº 1 e, excepcionalmente, em conjunto com as locações da Loja 2 e/ou da Loja 3, tendo em vista que só será necessário ceder fiduciariamente os Recebíveis destas locações de forma a compor 120% (cento e vinte por cento) do valor das Obrigações Garantidas.

1.1.3 Em cumprimento à promessa aqui estabelecida, com o intuito de formalizar a cessão fiduciária dos Recebíveis, as Partes deverão firmar instrumento(s) definitivo(s) de cessão fiduciária dos recebíveis decorrentes dos Contratos de Locação, observado o quanto disposto no item

precedente (“Contrato Definitivo de Cessão Fiduciária”), o(s) qual(is) deverá(ão) ser celebrado(s) em até 15 (quinze) dias úteis contados da assinatura do respectivo Contrato de Locação.

1.1.4. O Contrato Definitivo de Cessão Fiduciária deverá refletir todas as disposições contidas no presente instrumento, mantendo-as inalteradas.

1.2. A cessão fiduciária dos Recebíveis operar-se-á mediante (i) a assinatura do Contrato Definitivo de Cessão Fiduciária, (ii) a notificação do respectivo Locatário a respeito do Contrato Definitivo de Cessão Fiduciária (“Notificação de cessão Fiduciária”) e (iii) o registro do Contrato Definitivo de Cessão Fiduciária no(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos do(s) domicílio(s) das Partes, nos termos do artigo 1.361, § 1º, do Código Civil Brasileiro, passando a constituir-se um direito real de garantia válido perante quaisquer terceiros.

1.2.1 A Notificação de Cessão Fiduciária de que trata a Cláusula 1.2 acima deverá ser realizada mediante o envio de carta e/ou telegrama elaborado nos termos do modelo constante do Anexo II ao presente Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Contrato de Locação, encaminhada ao respectivo Locatário com “aviso de recebimento”.

1.3 A Cedente Fiduciante obriga-se a manter a íntegra a garantia a ser constituída por meio do Contrato Definitivo de Cessão Fiduciária até a data de sua efetiva liberação, nos termos da Cláusula Oitava abaixo.

(...)”

ANEXO III

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Em 01/06/2022, foi realizada Assembleia de Titulares dos CRI, sendo deliberado, com efeitos retroativos ao dia 27/05/2022, entre outras aprovações: (i) a não Declaração de Vencimento Antecipado, e consequentemente Resolução da Cessão de Créditos, nos termos da cláusula 6.1, item (ii) do Contrato de Cessão de Créditos imobiliários (“Cessão de Créditos”) e os termos do art. 1.425, inciso III do Código Civil, por inadimplemento das obrigações pecuniárias, referente ao não pagamento da parcela de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios, vencida em 28/04/2022, e da parcela de Amortização de Principal, devida na data de vencimento dos CRI, ou seja, em 28/05/2022; e (ii) a prorrogação da data de vencimento dos CRI, para 28/10/2024.

A Emissão venceu em 28/10/2024 permanecendo em aberto os valores remanescentes de Principal, Juros, Multa e Mora.

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

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

Segue abaixo a lista do(s) processo(s) judicial(is) acompanhados no exercício social abrangido pelo presente Relatório Anual de Agente Fiduciário:

- (i) **Processo nº 0050521-11.2018.8.19.0002 – Embargos à Execução - 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Niterói/RJ**

Embargante: XV de Novembro Empreendimentos Imobiliários

Embargado: Condomínio do Edifício Plaza Shopping

- (ii) **Processo nº 0085374-17.2016.8.19.0002 – Execução de Título Extrajudicial - 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Niterói/RJ**

Exequente: Condomínio do Edifício Plaza Shopping

Executado: XV de Novembro Empreendimentos Imobiliários

(iii) **Processo nº 0809860-10.2025.8.19.0002 – Execução de Título Extrajudicial - 2ª**

Vara Cível do Foro da Comarca de Niterói/RJ

Exequente: Habitasec Securitizadora S.A.

Executado: XV de Novembro Empreendimentos Imobiliarios LTDA., XV de Novembro Empreendimentos Imobiliarios SPE-01 LTDA., Altomir Regis da Cunha e Rozane Rangel da Cunha

