



www.pentagonotruster.com.br

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

**239ª e 355ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis
Imobiliários**

**RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO
EXERCÍCIO DE 2025**

1. PARTES

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ	09.304.427/0001-58
COORDENADOR LÍDER	Habitasec Securitizadora S.A.
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
MANDATÁRIO	Itaú Unibanco S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

239ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	21C0731423
DATA DE EMISSÃO	12/03/2021
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2026
VOLUME TOTAL PREVISTO**	14.861.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	14.861
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 11,52% a.a. 29/08/2023 (exclusive), IPCA + 15,00% a.a. até o vencimento (inclusive)
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Destinação de Recursos pela Emissora: Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento dos créditos imobiliários, nos termos e condições previstos nos documentos da operação. Destinação de Recursos pela Devedora - CCB: "2. CLÁUSULA SEGUNDA – DESTINAÇÃO DE RECURSOS 2.1. Destinação. Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão integralmente destinados para (i) o custeio de despesas vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, construção, compra, venda, reforma ou expansão de imóvel relacionado ao Empreendimento; e

	<p>(ii) o reembolso de despesas incorridas e desembolsadas relacionadas ao Empreendimento desenvolvido pela Devedora e demais empreendimentos desenvolvidos pelas sociedades pertencentes ao grupo econômico da Devedora, conforme descritos no Anexo III, em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência à data de encerramento da distribuição dos CRI, conforme descritos no Anexo III, e integralmente comprovadas até o prazo estabelecido nesta Cláusula Segunda. 2.1.1. O Anexo III descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Empreendimento; e (ii) as despesas imobiliárias já incorridas pelas sociedades pertencentes ao grupo econômico da Devedora nos imóveis descritos no Anexo III e que serão reembolsadas com parte dos recursos captados por meio da presente Emissão. 2.1.2. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Cédula, exclusivamente conforme esta Cláusula Segunda.</p>
<p>CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*</p>	<p>N/A</p>

355ª SÉRIE

<p>CÓDIGO DO ATIVO</p>	<p>21C0912079</p>
<p>DATA DE EMISSÃO</p>	<p>12/03/2021</p>
<p>DATA DE VENCIMENTO</p>	<p>25/02/2026</p>
<p>VOLUME TOTAL PREVISTO**</p>	<p>7.134.000,00</p>
<p>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</p>	<p>1.000,00</p>
<p>QUANTIDADE PREVISTA**</p>	<p>7.134</p>
<p>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE</p>	<p>IPCA</p>
<p>REMUNERAÇÃO VIGENTE</p>	<p>IPCA + 11,5200% a.a.</p>
<p>ESPÉCIE</p>	<p>N/A</p>
<p>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**</p>	<p>Destinação de Recursos pela Emissora: Os valores oriundos da subscrição e integralização dos CRI serão destinados pela Emissora ao pagamento dos créditos imobiliários, nos termos e condições previstos nos documentos da operação. Destinação de Recursos pela</p>

	<p>Devedora - CCB: "2. CLÁUSULA SEGUNDA – DESTINAÇÃO DE RECURSOS 2.1. Destinação. Os recursos líquidos obtidos por meio da presente Emissão serão integralmente destinados para (i) o custeio de despesas vinculadas e atinentes direta e indiretamente ao desenvolvimento, construção, compra, venda, reforma ou expansão de imóvel relacionado ao Empreendimento; e (ii) o reembolso de despesas incorridas e desembolsadas relacionadas ao Empreendimento desenvolvido pela Devedora e demais empreendimentos desenvolvidos pelas sociedades pertencentes ao grupo econômico da Devedora, conforme descritos no Anexo III, em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses de antecedência à data de encerramento da distribuição dos CRI, conforme descritos no Anexo III, e integralmente comprovadas até o prazo estabelecido nesta Cláusula Segunda. 2.1.1. O Anexo III descreve a destinação futura dos referidos recursos, ou seja, despesas a incorrer, incluindo o cronograma de sua aplicação nas obras do Empreendimento; e (ii) as despesas imobiliárias já incorridas pelas sociedades pertencentes ao grupo econômico da Devedora nos imóveis descritos no Anexo III e que serão reembolsadas com parte dos recursos captados por meio da presente Emissão. 2.1.2. A Devedora se compromete, em caráter irrevogável e irretratável, a aplicar os recursos obtidos por meio da presente Cédula, exclusivamente conforme esta Cláusula Segunda.</p>
<p>CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*</p>	<p>N/A</p>

*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 2025 (P.U.)

239ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO O	AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	PGTO JUROS S/ AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
25/01/2025				4,15309772	
25/02/2025				4,17469287	
25/03/2025				4,18137188	

25/04/2025			4,23615057	
25/05/2025			4,25987407	
25/07/2025			4,28931824	
25/08/2025			4,29961312	
25/09/2025			4,31078992	
25/10/2025			4,31078992	
31/10/2025	88,03949895	0,83120282		
14/11/2025	94,35856233	1,48129568		
25/11/2025	50,1917222		0,77376559	
25/12/2025	37,52022226		1,60227931	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

355ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
25/01/2025		4,15309772	
25/02/2025		4,17469287	
25/03/2025		4,18137188	
25/04/2025		4,23615057	
25/05/2025		4,25987407	
25/07/2025		4,28931824	
25/08/2025		4,29961312	
25/09/2025		4,31078992	
25/10/2025		4,31078992	
25/11/2025		4,33147887	

25/12/2025	4,33537534
------------	------------

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2025

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
239	14.861	14.861	0
355	7.134	7.134	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 19/02/2025 - Descumprimento e Liberação Alienação Fiduciária de Imóvel, outros.

AEI de 24/06/2025 - Prorrogação do Vencimento Final.

AEI de 24/07/2025 - Prorrogação de Prazos.

AEI de 24/09/2025 - Prorrogação de Prazos e Outros.

AEI de 24/10/2025 - Prorrogação Vencimento, Waiver Índice e Alt. Cash Sweep.

AEI de 21/11/2025 - Prorrogação do Vencimento Final.

AEI de 19/12/2025 - Prorrogação do Vencimento Final.

FATOS RELEVANTES:

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento da divulgação de fatos relevantes no período, relativos ao respectivo valor mobiliário.

6. INDICADORES ECONÔMICOS, FINANCEIROS E DE ESTRUTURA DE CAPITAL PREVISTOS NOS DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO*

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

Não aplicável.

7. GARANTIAS DO ATIVO

7.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

A descrição encontra-se listada no Anexo II deste Relatório.

7.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS*

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

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO
Fundo de Reserva	CCB	ENQUADRADO
Fundo de Despesas	CCB	ENQUADRADO
Índice de Garantia	CCB	ENQUADRADO

As informações de medições periódicas aqui reproduzidas foram fornecidas pela securitizadora da emissão.

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"</i>	Anexo II deste relatório

<i>de outros tipos fundos, quando houver</i>	
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>	Destinação 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.pentagonotruster.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.pentagonotruster.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.*

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, Fundo de Despesas, Fundo de Contingência, 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/15ª, 16ª, e 17ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	55.323.373,52

ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Subordinação, Fundo para Obras, Cessão Fiduciária de Recebíveis, e Alienação Fiduciária de Quotas.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	107, 33 e 24, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	10/10/2021, 10/10/2021 e 10/11/2021, respectivamente
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9% a.a., IPCA + 15% a.a. e IPCA + 19,2884% a.a., respectivamente
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

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

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/32ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	80.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	200
DATA DE VENCIMENTO	05/12/2035
REMUNERAÇÃO	(i) IGP-M + 7,5% a.a., desde a Data de Emissão até a Data da Reestruturação (exclusive); (ii) IPCA + 9,00% a.a., entre 04/10/2018 (inclusive), e 05/01/2021, (exclusive); e (iii) IPCA + 6,00% a.a., entre 05/01/2021 (inclusive) e a Data de Vencimento.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/62ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	7.771.520,50
ESPÉCIE	N/A

GARANTIAS	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	25
DATA DE VENCIMENTO	12/06/2033
REMUNERAÇÃO	(i) IPCA + 12,00% a.a. até 20/02/21; e (ii) IPCA + 10,00% a.a., a partir de 21/02/21 (inclusive).
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/77ª e 78ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	70.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Subordinação
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	60.000 e 10.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	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

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/158ª e 159ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	44.792.756,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Subordinação, e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	122 e 26, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	24/08/2026
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,50% a.a. e IPCA + 11,00% a.a.,

	respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 163ª, 164ª e 165ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	414.327.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundos de Reserva, Penhor de Quotas, Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários, Alienação Fiduciária de Imóveis e Hipoteca de Imóveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	283.686, 90.641 e 40.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	21/09/2034, 23/09/2036 e 23/09/2036, respectivamente.
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 1,30% a.a., 100% da Taxa DI + 1,40% a.a., e 100% da Taxa DI + 1,50% a.a., respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

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

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 230ª e 231ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	48.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Obras, 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

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	25/02/2026
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	25/12/2026
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. Aval: garantia fidejussória prestada por (i) Sr. Ronaldo Horn Barbosa; (ii) Sr. Otacílio Valente Costa; e (iii) Construtora Colmeia S.A..

II. Fundo de Despesas, Fundo de Juros e Fundo de Reserva:

“CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES
(...)”

“Fundo de Despesas” O fundo de despesas, cujos recursos serão utilizados para fazer frente às Despesas Recorrentes, cujo pagamento tenha sido inadimplido pela Devedora. Este fundo será formado por meio de desconto de valor correspondente ao Valor do Fundo de Despesas sobre os recursos da recursos oriundos da integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Alocação e as regras da CCB.

“Fundo de Juros” O fundo de juros, que conterà recursos necessários para pagamento dos Juros Remuneratórios enquanto houver saldo neste fundo, nos termos dos Documentos da Operação, e será formado por meio de desconto do Valor do Fundo de Juros sobre os recursos da integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Alocação e as regras da CCB

“Fundo de Reserva” O fundo de reserva, que conterà recursos necessários para fazer frente à eventuais inadimplências pecuniárias da Devedora, nos termos dos Documentos da Operação. Este fundo será formado por meio de desconto de valor correspondente ao Valor do Fundo de Reserva sobre os recursos oriundos da integralização dos CRI mantidos na Conta Centralizadora, observada a Ordem de Alocação e as regras da CCB.

(...)

“Valor do Fundo de Reserva” O valor equivalente à soma (i) do montante do aporte de recursos mencionado no item “xii” das Condições Precedentes Gerais; e (ii) o montante que, a todo tempo até a quitação das Obrigações Garantidas, deve equivaler ao menos a 1,75% (um inteiro e setenta e cinco centésimos por cento) sobre o saldo devedor desta Cédula, o qual, na Data de Emissão, esse montante é equivalente a R\$ 384.912,50 (trezentos e oitenta e quatro ml, novecentos e doze reais e cinquenta centavos). O valor do item “ii” aqui descrito será descontado do Valor do Principal, oriundos da integralização dos CRI disponíveis na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, para formação do Fundo de Reserva.

“Valor do Fundo de Juros” O valor equivalente a, na Data de Emissão, R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), e que será descontado do Valor da Cessão, oriundos da integralização dos CRI

disponíveis na Conta Centralizadora, por conta e ordem da Devedora, para formação do Fundo de Juros. O Valor do Fundo de Juros será reduzido ao longo do tempo conforme sejam pagas as parcelas de Juros Remuneratórios. Após a utilização deste saldo gráfico, o Fundo de Juros será extinto, devendo o Juros Remuneratórios futuros serem pagos com recursos do Caixa Excedente ou conforme as demais disposições nesse sentido previstas na CCB.

“Valor do Fundo de Despesas” O montante correspondente ao Valor das Despesas Recorrentes. O Valor do Fundo de Despesas irá variar ao longo do tempo conforme sejam pagas as despesas projetadas para a Operação, conforme exibidas no Anexo VII da CCB. Caso seja comprovado que alguma despesa não tinha sido prevista, a Securitizadora poderá avaliar o aumento do Valor do Fundo de Despesas, conforme aprovação dos Titulares dos CRI.

“Valor Mínimo do Fundo de Despesas” O montante que, a todo tempo até a quitação das Obrigações Garantidas, deve equivaler às Despesas Recorrentes projetadas de cada mês, até a data de vencimento da CCB, observadas as regras dispostas na Cláusula 5.2. da CCB. Referido valor poderá ser revisado pela Securitizadora caso alguma das premissas utilizadas para as Despesas constantes no Anexo VII tenham sido materialmente alteradas ao longo da Operação, conforme aprovação dos Titulares dos CRI.

(...)

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

(...)

2.9.4. Fundo de Despesas. Será constituído na Conta Centralizadora o Fundo de Despesas, com recursos oriundos da integralização dos CRI em montante equivalente ao Valor do Fundo de Despesas, observada a Ordem de Alocação.

2.9.4.1. Os recursos do Fundo de Despesas serão utilizados pela Securitizadora para o (i) pagamento de todas as Despesas Iniciais, que será feito diretamente pela Securitizadora; e (ii) pagamento das Despesas Recorrentes, cujo pagamento tenha sido inadimplido pela Devedora; sendo certo que, na hipótese de insuficiência de recursos no Fundo de Despesas para fazer frente a alguma Despesa, as Despesas Recorrentes deverão ser arcadas diretamente pela Devedora.

2.9.4.2. Os recursos do Fundo de Despesas somente podem ser utilizados para os fins aqui dispostos, e exclusivamente por decisão da Emissora, de forma que a Devedora não terá poder de decisão sobre o uso desses recursos enquanto estiverem depositados na Conta Centralizadora.

2.9.4.3. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Despesas venham a ser inferiores ao Valor Mínimo do Fundo de Despesas, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montante suficiente para a recomposição do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário e ao Servicer, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios.

2.9.4.4. Os recursos existentes no Fundo de Despesas poderão ser utilizados para compor os pagamentos devidos na última data de pagamento da CCB.

2.9.4.5. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o patrimônio separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Despesas. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Devedora, líquidos de tributos, por meio de depósito na Conta da Devedora 2, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento, desde que tenham sido quitadas todas as obrigações da Devedora aqui estipuladas.

2.9.5. Fundo de Reserva. Será constituído na Conta Centralizadora o Fundo de Reserva, com recursos oriundos da integralização dos CRI em montante equivalente ao Valor do Fundo de Reserva, observada a Ordem de Alocação.

2.9.5.1. Os recursos do Fundo de Reserva serão utilizados pela Emissora exclusivamente para cobrir eventuais inadimplências da Devedora a título de amortização ou Juros Remuneratórios.

2.9.5.2. Toda vez que, por qualquer motivo, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores ao Valor do Fundo de Reserva, a Devedora estará obrigada a depositar recursos na Conta Centralizadora em montantes suficientes para a recomposição do referido limite, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do envio de prévia comunicação, pela Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nesse sentido. Caso a Devedora não deposite o montante necessário para o cumprimento da obrigação aqui estipulada, no prazo aqui previsto, tal evento será considerado como inadimplemento de obrigação pecuniária pela Devedora, e a sujeitará às mesmas penalidades de qualquer inadimplemento pecuniário, conforme previstas neste instrumento, inclusive Encargos Moratórios. Para os fins do disposto nesta Cláusula, o Valor do Fundo de Reserva será verificado mensalmente em cada Data de Pagamento.

2.9.5.3. Os recursos existentes no Fundo de Reserva poderão ser utilizados para compor os pagamentos devidos na última Data de Pagamento, conforme prevista no Cronograma de Pagamentos da CCB.

2.9.5.4. Uma vez cumpridas integralmente as Obrigações Garantidas e encerrado o patrimônio separado dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, a Securitizadora deverá encerrar o Fundo de Reserva. Após o encerramento, se ainda existirem recursos no referido Fundo, estes serão devolvidos à Devedora, líquidos de tributos, por meio de depósito na Conta da Devedora 2, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do referido encerramento, desde que tenham sido quitadas todas as obrigações da Devedora estipuladas neste contrato.

(...)

2.9.7. Fundo de Juros. Será constituído na Conta Centralizadora o Fundo de Juros, com recursos oriundos da integralização dos CRI e disponíveis na Conta Centralizadora em montante equivalente ao Valor do Fundo de Juros, observada a Ordem de Alocação.

2.9.7.1. Os recursos do Fundo de Juros serão utilizados para pagamento dos Juros Remuneratórios e terá duração enquanto houver saldo neste fundo.

2.9.7.2. Não haverá obrigação de recomposição do Fundo de Juros pela Devedora.”

III. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios:

“SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

(...)

“Contrato de Venda e Compra” É cada contrato/promessa de compra e venda, escritura de transferência, e/ou instrumento competente utilizado para a comercialização de cada Unidade.

(...)

“Direitos Creditórios Compromissados” Todos os direitos creditórios oriundos de futuras vendas das Unidades, pela Fiduciante, por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra.

“Direitos Creditórios Existentes” Todos os direitos creditórios oriundos de vendas já realizadas das Unidades, pela Fiduciante, por meio dos respectivos Contratos de Venda e Compra, devidamente descritos e caracterizados Anexo I.

“Direitos Creditórios” São os Direitos Creditórios Compromissados e os Direitos Creditórios Existentes, quando mencionados em conjunto.

(...)

“Obrigações Garantidas” São todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos, inclusive, com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do patrimônio separado dos CRI.

(...)

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, na qualidade de única e legítima titular dos Direitos Creditórios e da Conta Vinculada, neste ato, cede e transfere à Fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, com redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, do Decreto Lei nº 911 e do artigo 18 da Lei nº 9.514, o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios Existentes, bem como se compromete a ceder e a transferir à Fiduciária o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária de todos e quaisquer Direitos Creditórios, os quais deverão ser depositados, a partir desta data, no caso dos Direitos Creditórios Existentes, e a partir de sua constituição, no caso dos Direitos Creditórios Compromissados, por conta e ordem da Fiduciante, única e exclusivamente na Conta Centralizadora, de titularidade da Fiduciária, cujos recursos não poderão ser movimentados pela Fiduciante e serão utilizados conforme os termos e condições dispostos na CCB e neste instrumento. Ainda, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, nos termos do artigo 66-B da Lei nº 4.728, com redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, do Decreto Lei nº 911 e do artigo 18 da Lei nº 9.514, o domínio resolúvel, a posse indireta e a propriedade fiduciária da Conta Vinculada, assim como os saldos da Conta Vinculada e todos os direitos creditórios, presentes e futuros, quaisquer juros, remunerações ou outros valores creditados em razão dos valores depositados na Conta Vinculada, quaisquer aplicações financeiras que possam ser realizadas com os recursos depositados na Conta Vinculada, e o produto ou rendimento de tais aplicações financeiras.

1.1.1. Os Direitos Creditórios, compreendem todos e quaisquer recursos oriundos da comercialização das unidades autônomas que irão compor o Empreendimento, originadas do Imóvel, o qual se encontra devidamente descrito e caracterizado no Anexo I, nos termos do artigo 18, inciso IV da Lei nº 9.514.

1.1.2. Integrarão, ainda, esta Garantia todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia ora prestada. Esses créditos, bens e direitos sujeitar-se-ão a todos os termos e condições aqui estipulados.

1.1.3. Para os fins da Cláusula 1.1., acima, a Fiduciante declara conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições dos Documentos da Operação, em especial da CCB e o Termo de Securitização que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento.

1.1.4. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios é desde já reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, para todos os fins de direito e deverá ser registrada em cartório de títulos e documentos, nos termos da Cláusula Nona.

1.1.5. A Fiduciante responsabiliza-se pela legalidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência correção, legitimidade e suficiência das informações relativas aos Direitos Creditórios, garantindo que os referidos Direitos Creditórios, encontram-se livres e desembaraçados de qualquer Ônus, gravames, restrição ou contestação, de natureza pessoal e/ou real, por parte de terceiros ou dos respectivos devedores, não tendo conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, que afetem ou possam vir a afetar os Direitos Creditórios.

1.1.6. A Fiduciária, de acordo com os poderes a ela outorgados em razão deste instrumento, poderá exercer todos os direitos e poderes conferidos ao credor fiduciário nos termos do parágrafo 3º do artigo 66-B da Lei nº 4.728, do artigo 19, IV, da Lei nº 9.514 e dos demais dispositivos legais aplicáveis, incluindo, mas não apenas, o direito de utilizar os valores depositados na Conta Centralizadora para pagamento regular das Obrigações Garantidas, observando o quanto disposto no presente instrumento e na CCB a esse respeito,

1.1.7. Todo e qualquer valor que esteja, a qualquer tempo, depositado na Conta Centralizadora e/ou na Conta Vinculada integrará o objeto da presente Garantia, nos termos previstos neste instrumento, em garantia do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

1.2. Condição Suspensiva. A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Compromissados encontra-se com seus efeitos suspensos, nos termos do artigo 125 do Código Civil. A presente garantia terá eficácia sobre os Direitos Creditórios Compromissados a partir da celebração dos respectivos Contratos de Venda e Compra entre a Fiduciante e o(s) respectivo(s) adquirente(s), sendo que, a partir de então, quaisquer Direitos Creditórios oriundos dos respectivos Contratos de Venda e Compra que venham a ser celebrados integrarão a presente Garantia e passarão a integrar a definição de "Direitos Creditórios Existentes".

1.3. Transferência de Titularidade e Ciência dos Devedores dos Direitos Creditórios. A Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios resulta na transferência, pela Fiduciante à Fiduciária, da propriedade resolúvel e da posse indireta dos Direitos Creditórios.

1.3.1. Observada a Condição Suspensiva, a transferência da titularidade dos Direitos Creditórios se dará com a celebração do presente instrumento.

1.3.2. Para fins de cumprimento ao disposto no artigo 290 do Código Civil, a Fiduciante notificará cada um dos devedores dos Direitos Creditórios Existentes acerca da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, as suas exclusivas expensas, mediante o envio, em até 05 (cinco) Dias Úteis contados da presente data, de correspondência com aviso de recebimento via correios, nos moldes do Anexo III, sendo certo que a cópia de todas as notificações e dos comprovantes de recebimento das notificações deverão ser entregues pela Fiduciante à Fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do prazo acima.

1.3.3. A Fiduciante cientificará cada um dos devedores dos Direitos Creditórios Compromissados acerca da presente Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, por meio da inclusão, nos respectivos Contratos de Venda e Compra, de cláusulas específicas e em destaque, nos moldes do anexo VII da CCB.

1.3.4. Adicionalmente à ciência mencionada nas Cláusulas 1.3.2. e 1.3.3., para fins de assegurar que o pagamento do respectivo Direito Creditório ocorra na Conta Centralizadora, a Fiduciante deverá incluir os seguintes dizeres em todos os boletos de cobrança vinculados a cada Contrato de Venda e Compra, a partir desta data, “As prestações mensais e demais créditos devidos por força de seu contrato foram fiduciariamente cedidos à Habitasec de Securitização, inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58, e, portanto, em razão da cessão fiduciária, a partir desta data, todos e quaisquer pagamentos devidos por Vossa(s) Senhoria(s) em virtude de seu contrato devem ser feitas diretamente conta corrente de nº 42616-8, mantida na agência nº 7307 do Banco Itaú Unibanco (Banco nº 341), de titularidade da beneficiária, reiterando que o pagamento realizado em conta diversa será considerado como não tendo sido realizado. Mais informações: (11) 3074-4900 / monitoramento@habitasec.com.br”.

1.4. Atualização da Lista de Direitos Creditórios. Considerando o disposto na Cláusula 1.2., acima, a lista de Direitos Creditórios deverá ser atualizada para refletir a celebração dos Contratos de Venda e Compra, conforme cláusula 1.4.1 abaixo.

1.4.1. A atualização mencionada na Cláusula 1.4., ocorrerá mediante a celebração de aditamento ao presente instrumento, nos moldes do Anexo II, trimestralmente, a partir desta data, para alterar o Anexo I e refletir atualizações na relação de Direitos Creditórios Existentes objeto do presente instrumento em razão da celebração de novos Contratos de Venda e Compra ou para refletir a exclusão daqueles objeto de distratos dos respectivos Contratos de Venda e Compra. As partes acordam que o aditamento aqui previsto servirá apenas para refletir a atualização dos Direitos Creditórios, sendo certo que os referidos Direitos Creditórios Compromissados serão considerados como Direitos Creditórios Existentes e cedidos fiduciariamente à Fiduciária nos termos deste instrumento a partir da celebração dos respectivos Contratos de Venda e Compra, conforme previsto na Cláusula 1.2. Ainda, o Servicer deverá receber cópia digitalizada dos aditamentos para fins de acompanhamento no prazo de até 10 (dez) Dias Úteis contados de sua celebração.

1.4.2. Sem prejuízo do acima disposto, as partes concordam que, o Anexo I ao presente instrumento poderá ser aditado, quando da individualização das matrículas das Unidades, para refletir a inclusão das Unidades dos Direitos Creditórios futuros que passarão a fazer parte da presente Garantia.

1.5. Extinção da Cessão Fiduciária. O pagamento parcial dos Créditos Imobiliários não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida, a qual resolver-se-á apenas quando do pagamento integral das Obrigações Garantidas.

1.6. Compensação da Fiduciante. Não será devida qualquer compensação pecuniária à Fiduciante em razão da presente Garantia.”

IV. Alienação Fiduciária de Quotas:

“SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

(...)

“Obrigações Garantidas” São todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos, inclusive, com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do patrimônio separado dos CRI.

(...)

“Quotas” 4.000.000 (quatro milhões) de quotas de titularidade dos Fiduciantes representativas de 100% (cem por cento) do capital social da Devedora, incluindo todos os lucros, bônus, prêmios, receitas, valores, direitos, distribuições, dividendos, juros sobre o capital e todas as demais quantias relativas às quotas a que os Fiduciantes tenham direito, bem como quaisquer montantes ou ativos recebidos ou de outra forma distribuídos aos Fiduciantes.

(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, presentes e futuras, principais e acessórias, os Fiduciantes alienam e transferem fiduciariamente à Fiduciária, as Quotas, bem como eventuais quotas representativas do capital social da Sociedade que substituam ou que sejam somadas às Quotas, que decorram do desdobramento, grupamento, conversão ou permutas das Quotas, todas as Distribuições e demais quantias relativas às Quotas, nos termos do artigo 66-B da Lei 4.728, com a redação dada pela Lei 10.931, do artigo 1.362 do Código Civil, e demais disposições aplicáveis:

1.1.1. Em razão da constituição da Alienação Fiduciária de Quotas, os Fiduciantes transferem à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a titularidade fiduciária das Quotas. Sendo assim, a Fiduciária, passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular das Quotas, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.1.2. Para os fins da Cláusula 1.1., os Fiduciantes declaram conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições dos Documentos da Operação, em especial do Contrato de Cessão e do Termo de Securitização que são, para todos os efeitos, considerados como parte integrante deste instrumento.

1.2. Constituição. A transferência da titularidade fiduciária das Quotas, pelas Fiduciante à Fiduciária, opera-se, nesta data, com a celebração do presente instrumento e do instrumento de alteração do contrato social da Sociedade, que refletirá a presente garantia, sendo certo que o presente Contrato deverá ser registrado junto aos cartórios de registro de títulos e documentos

das sedes das Partes, assim como o aludido instrumento de alteração do contrato social da Sociedade deverá ser registrado e arquivado na Junta Comercial do Estado do Amazonas.”

V. Alienação Fiduciária de Imóveis (matrícula 85.771):

“SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

(...)

“Imóvel” É a fração ideal de 40,0493% do imóvel descrito e caracterizado no Anexo I, sobre o qual será desenvolvido o Empreendimento, observadas as frações ideais das futuras Unidades descritas no Anexo II. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a Alienação Fiduciária de Imóveis englobará todas as referidas Unidades listadas no Anexo II.

(...)

“Obrigações Garantidas” São todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos, inclusive, com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do patrimônio separado dos CRI.

(...)

“Unidades” As futuras unidades autônomas, conforme listadas no Anexo II, que irão compor o Empreendimento, originadas do Imóvel, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de titularidade da Devedora. A Alienação Fiduciária de Imóveis passará a englobar as Unidades, em substituição à matrícula mãe, quando do desmembramento desta e conseqüente criação das matrículas individualizadas das Unidades.

(...)

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento, bem como todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade nos termos da Lei 9.514.

1.1.1. Em razão da constituição da Alienação Fiduciária de Imóvel, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel, reservando-se a posse direta na forma da lei, respondendo ainda pela evicção na forma da lei. Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária do Imóvel para a Fiduciária, operada nos termos da legislação aplicável

vigente, a Fiduciária, passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular do domínio resolúvel do Imóvel até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.1.2. Enquanto as Obrigações Garantidas estiverem adimplentes, a Fiduciante poderá utilizar livremente o Imóvel, respondendo, no entanto, pelos riscos decorrentes da má utilização do Imóvel. Fica desde já expressamente ajustado que qualquer alienação ou oneração do Imóvel a qualquer título e a qualquer terceiro somente será considerada válida se formalizada mediante anuência expressa da Fiduciária, nos termos da CCB.

1.1.3. Para os fins do disposto na Cláusula 1.1.2., a Fiduciante compromete-se a incluir nos respectivos Contratos de Venda e Compra, cláusulas específicas e em destaque no sentido de que o terceiro adquirente tem conhecimento da presente Alienação Fiduciária de Imóvel, nos termos da cláusula sétima da CCB, sob pena de nulidade do ato.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária. A constituição da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma da Cláusula 1.1., opera-se com o registro desta Alienação Fiduciária de Imóvel na matrícula do Imóvel e subsistirá até a efetiva liquidação/cumprimento da integralidade das Obrigações Garantidas ou nos termos da Cláusula Oitava, conforme aplicável.

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

1.2.2. Somente após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária da Fiduciária sobre o Imóvel resolver-se-á, retornando ao pleno domínio e propriedade da Fiduciante.

1.3. Demanda. Obriga-se a Fiduciante a comunicar a Fiduciária com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis antes do vencimento do prazo estabelecido na notificação e/ou na ordem judicial para resposta, caso surja qualquer Demanda em relação ao Imóvel e/ou contra si mesma, que possam impactar direta ou indiretamente o objeto da presente Alienação Fiduciária de Imóvel.

1.3.1. Caso a Demanda seja proposta diretamente em nome da Fiduciária, a Fiduciante se obriga a requerer a substituição processual da Fiduciária nos autos da Demanda correspondente, sendo certo que, se não admitida a substituição processual pelo Juízo, a Fiduciante se responsabilizará por todos os custos e despesas, inclusive, mas não exclusivamente no que se refere à honorários advocatícios do escritório que for contratado pela Fiduciária, sendo as custas e despesas pagas diretamente pela Fiduciante, cabendo à Fiduciária fornecer à Fiduciante informações a respeito do andamento da Demanda.”

VI. Alienação Fiduciária de Imóveis (Colmeia Dunas):

“SEÇÃO II – TERMOS DEFINIDOS

Para os fins deste instrumento, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento, observado o disposto na Cláusula 10.8. (...)

“Imóvel” É o imóvel descrito e caracterizado no Anexo I, correspondente à fração ideal de 28,4040% (vinte oito inteiros quatro mil e quarenta milésimos por cento) do imóvel registrado na matrícula n.º: 16.583 perante o Registro de Imóveis da 5ª Zona de Fortaleza/CE, cuja fração ideal representa a “Torre 04 – Edifício Creta” do empreendimento a ser desenvolvido no Imóvel Colmeia Dunas, bem como as futuras unidades autônomas que irão compor a referida torre do

empreendimento, e que ainda não apresentam matrículas individualizadas, de propriedade da Fiduciante. Uma vez geradas as Unidades, com a individualização das respectivas matrículas, a Alienação Fiduciária de Imóveis englobará todas as referidas Unidades.

(...)

“Obrigações Garantidas” São todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora e pelos Avalistas por força da CCB e suas posteriores alterações e ainda as obrigações assumidas pela Devedora nos demais Documentos da Operação, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como de todas as despesas e custos, inclusive, com a eventual excussão das respectivas garantias incluindo, mas não se limitando a, penalidades, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extraordinárias, além de tributos, e ainda as despesas do patrimônio separado dos CRI.

(...)

SEÇÃO IV – CLÁUSULAS

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Objeto. Em garantia ao pagamento fiel, pontual e integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta do Imóvel, descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento, bem como das futuras Unidades, com todas as suas acessões, construções, melhoramentos, benfeitorias e instalações, que lhes forem acrescidas, presentes e futuras, que se incorporarão automaticamente ao Imóvel e a seus respectivos valores, independentemente de qualquer outra formalidade nos termos da Lei 9.514.

1.1.1. Em razão da constituição da Alienação Fiduciária de Imóveis, a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, ou a qualquer terceiro que venha a se sub-rogar nos direitos da Fiduciária, sem reserva alguma, a propriedade fiduciária e a posse indireta do Imóvel, bem como das futuras Unidades, reservando-se a posse direta na forma da lei, respondendo ainda pela evicção na forma da lei. Em decorrência da transferência da propriedade fiduciária do Imóvel para a Fiduciária, operada nos termos da legislação aplicável vigente, a Fiduciária, passa, a partir desta data, a ser a única e exclusiva titular do domínio resolúvel do Imóvel, bem como das Unidades, até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas.

1.1.2. Enquanto as Obrigações Garantidas estiverem adimplentes, a Fiduciante poderá utilizar livremente o Imóvel, respondendo, no entanto, pelos riscos decorrentes da má utilização do Imóvel. Fica desde já expressamente ajustado que qualquer alienação ou oneração do Imóvel e/ou das Unidades a qualquer título e a qualquer terceiro somente será considerada válida se formalizada mediante anuência expressa da Fiduciária, nos termos da CCB.

1.1.3. Para os fins do disposto na Cláusula 1.1.2., a Fiduciante compromete-se a incluir nos respectivos Contratos de Venda e Compra, cláusulas específicas e em destaque no sentido de que o terceiro adquirente tem conhecimento da presente Alienação Fiduciária de Imóveis, nos termos da cláusula sétima da CCB, sob pena de nulidade do ato.

1.2. Transferência da Propriedade Fiduciária. A constituição da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma da Cláusula 1.1., opera-se com o registro desta Alienação Fiduciária de Imóveis na matrícula do Imóvel e subsistirá até a efetiva liquidação/cumprimento da integralidade das Obrigações Garantidas ou nos termos da Cláusula Oitava, conforme aplicável.

1.2.1. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

1.2.2. Somente após o cumprimento integral das Obrigações Garantidas, a propriedade fiduciária da Fiduciária sobre o Imóvel resolver-se-á, retornando ao pleno domínio e propriedade da Fiduciante.

1.3. Aditamento. As Partes desde já concordam que o presente instrumento deverá, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contados da individualização das matrículas das Unidades, ser aditado em razão da necessidade de atualização do Anexo I, para refletir o rol de Unidades, nos termos da Cláusula Oitava e conforme o modelo previsto no Anexo IV.

1.4. Demanda. Obriga-se a Fiduciante a comunicar a Fiduciária com pelo menos 5 (cinco) Dias Úteis antes do vencimento do prazo estabelecido na notificação e/ou na ordem judicial para resposta, caso surja qualquer Demanda em relação ao Imóvel e/ou contra si mesma, que possam impactar direta ou indiretamente o objeto da presente Alienação Fiduciária de Imóveis.

1.4.1. Caso a Demanda seja proposta diretamente em nome da Fiduciária, a Fiduciante se obriga a requerer a substituição processual da Fiduciária nos autos da Demanda correspondente, sendo certo que, se não admitida a substituição processual pelo Juízo, a Fiduciante se responsabilizará por todos os custos e despesas, inclusive, mas não exclusivamente no que se refere à honorários advocatícios do escritório que for contratado pela Fiduciária, sendo as custas e despesas pagas diretamente pela Fiduciante, cabendo à Fiduciária fornecer à Fiduciante informações a respeito da andamento da Demanda.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Obrigações Garantidas. As Partes declaram, para os fins do art. 24 da Lei 9.514, que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas no Anexo III e serão pagas conforme o cronograma do Anexo V deste instrumento.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. Propriedade. A propriedade sobre o Imóvel foi havida pela Fiduciante por meio do título aquisitivo indicado no Anexo I.

3.2. Manutenção do Imóvel. A Fiduciante se obriga a manter o Imóvel em perfeito estado de segurança, conservação e utilização, não obstante a Fiduciante esteja, desde já, autorizada a executar no Imóvel as obras de construção do Empreendimento, ficando a Fiduciária autorizada a vistoriar o Imóvel a qualquer tempo.

3.3. Posse do Imóvel. A posse direta de que fica investida a Fiduciante se manterá enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo adimplidas, obrigando-se a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições e/ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ele ou que sejam inerentes à garantia fiduciária.

3.4. Comprovantes de Pagamento. A Fiduciária reserva-se o direito de, a qualquer tempo, mediante aviso com 10 (dez) Dias Úteis de antecedência, exigir comprovantes de pagamento dos encargos fiscais e/ou tributários, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de questionamentos administrativo e/ou judicial referentes a valores eventualmente não pagos, relacionados com o IPTU do Imóvel. Adicionalmente, a resposta ao órgão administrativo e/ou judicial atestando que os valores mencionados anteriormente não são

devidos ou já foram quitados deverá ser encaminhada no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento do questionamento do órgão administrativo ou judicial.

3.5. Retenção de Benfeitorias. Nos termos dos parágrafos 4º e 5º do artigo 27 da Lei 9.514, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.”



ANEXO III

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

No dia 02/05/2024, foi realizada uma AGT para aprovar ou não, entre outros assuntos, a eventual declaração de vencimento antecipado da Emissão, nos termos da cláusula 8.1, item (ii), da CCB e das cláusulas 4.1, item (vii), e 5.2, item (i), do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas e Outras Avenças.

Tal medida decorre do fato de a Exact Brazil Investimentos e Participações em Negócios Imobiliários Ltda. ter se retirado do quadro societário da Colmeia Felicitá Empreendimentos Imobiliários Ltda., em 08/11/2022, sem a prévia autorização dos investidores.

Nesse contexto, a totalidade dos detentores dos CRI em circulação deliberou por não declarar o vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, pelos motivos acima expostos.

Dessa forma, faz-se necessário o acompanhamento da ação abaixo.

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 0245430-09.2024.8.06.000 – Ação Anulatória de Negócio Jurídico – 2ª Vara Empresarial da Comarca de Fortaleza – CE**
Autor: Exact Brazil Investimentos
Réus: Habitasec, Construtora Colmeia, Colmeia Felicitá e Colmeia Dunas

De acordo com as informações obtidas, verificamos o(s) seguinte(s) inadimplemento(s), na data-base de 31/12/2025, conforme previsto nos documentos da operação, além dos mencionados em outros itens deste relatório, caso aplicável:

- (i) Não cumprimento de obrigações de caráter documental*.

Sem prejuízo do acima exposto, cumpre registrar, a título informativo, fato superveniente ao exercício social ora reportado, qual seja, o vencimento da Emissão em 25/02/2026, sem a quitação dos valores devidos.

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