



www.pentagonotruster.com.br

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

**163ª, 164ª e 165ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis
Imobiliários**

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2023

1. PARTES

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ	09.304.427/0001-58
COORDENADOR LÍDER	BR Partners Banco de Investimento S.A.
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
MANDATÁRIO	Itaú Unibanco S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

163ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	19I0737680
DATA DE EMISSÃO	23/09/2019
DATA DE VENCIMENTO	21/09/2034
VOLUME TOTAL PREVISTO**	283.686.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	283.686
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	N/A
REMUNERAÇÃO VIGENTE	100% da Taxa DI + 1,3% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Securitizadora: Cláusula 3.6.2.1.1 e 3.6.2.2 da Escritura de Emissão: "3.6.2.1.1. A primeira liberação de recursos à Emissora no montante de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), será realizada pela Securitizadora, em até 02 (dois) Dias Úteis a contar do atendimento das Condições Precedentes ("Data da Primeira Liberação"), por conta e ordem da Emissora, na conta corrente n' 13058-8, agência 7307, mantida junto ao banco Itaú Unibanco, de titularidade da Habitasec, vinculada ao patrimônio separado do CRI Existente." Destinação Debêntures: "3.1.3. Destinação dos Recursos: Os recursos captados por meio da presente Emissão

	serão destinados pela Emissora, até a data de vencimento dos CRI, após a constituição dos Fundos de Reserva e desconto do Valor das Despesas da Operação, para (i) a aplicação nos Imóveis Alvo constantes da listagem de imóveis, descrita no Anexo II, conforme cronograma indicativo, previsto no Anexo IX.1 (“Cronograma Indicativo”); e (ii) reembolso de despesas imobiliárias, indicadas no Anexo IX.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures.”
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO* 164ª SÉRIE	N/A

CÓDIGO DO ATIVO	19I0737681
DATA DE EMISSÃO	23/09/2019
DATA DE VENCIMENTO	23/09/2036
VOLUME TOTAL PREVISTO**	90.641.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	90.641
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	N/A
REMUNERAÇÃO VIGENTE	100% da Taxa DI + 1,4% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Securitizadora: Cláusula 3.6.2.1.1 e 3.6.2.2 da Escritura de Emissão: "3.6.2.1.1. A primeira liberação de recursos à Emissora no montante de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), será realizada pela Securitizadora, em até 02 (dois) Dias Úteis a contar do atendimento das Condições Precedentes ("Data da Primeira Liberação"), por conta e ordem da Emissora, na conta corrente n' 13058-8, agência 7307, mantida junto ao banco Itaú Unibanco, de titularidade da Habitasec, vinculada ao patrimônio separado do CRI Existente." Destinação Debêntures: "3.1.3. Destinação dos Recursos: Os recursos captados por meio da presente Emissão serão destinados pela Emissora, até a data de vencimento dos CRI, após a constituição dos Fundos de Reserva e desconto do Valor das Despesas da Operação, para (i) a aplicação nos Imóveis Alvo constantes da listagem de imóveis, descrita no Anexo II, conforme cronograma indicativo, previsto no Anexo IX.1 (“Cronograma

	Indicativo"); e (ii) reembolso de despesas imobiliárias, indicadas no Anexo IX.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures."
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO* 165ª SÉRIE	N/A
CÓDIGO DO ATIVO	19I0737682
DATA DE EMISSÃO	23/09/2019
DATA DE VENCIMENTO	23/09/2036
VOLUME TOTAL PREVISTO**	40.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	40.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	N/A
REMUNERAÇÃO VIGENTE	100% da Taxa DI + 1,50% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Securitizadora: Cláusula 3.6.2.1.1 e 3.6.2.2 da Escritura de Emissão: "3.6.2.1.1. A primeira liberação de recursos à Emissora no montante de R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), será realizada pela Securitizadora, em até 02 (dois) Dias Úteis a contar do atendimento das Condições Precedentes ("Data da Primeira Liberação"), por conta e ordem da Emissora, na conta corrente n' 13058-8, agência 7307, mantida junto ao banco Itaú Unibanco, de titularidade da Habitasec, vinculada ao patrimônio separado do CRI Existente." Destinação Debêntures: "3.1.3. Destinação dos Recursos: Os recursos captados por meio da presente Emissão serão destinados pela Emissora, até a data de vencimento dos CRI, após a constituição dos Fundos de Reserva e desconto do Valor das Despesas da Operação, para (i) a aplicação nos Imóveis Alvo constantes da listagem de imóveis, descrita no Anexo II, conforme cronograma indicativo, previsto no Anexo IX.1 ("Cronograma Indicativo"); e (ii) reembolso de despesas imobiliárias, indicadas no Anexo IX.2 desta Escritura de Emissão de Debêntures."
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*	N/A

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

**Conforme previsto na Data de Emissão.

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

163ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
23/01/2023	3,83933102	12,78802892	
23/02/2023	3,82047759	11,62415204	
21/03/2023	4,41263242	9,91655591	
24/04/2023	4,72662652	12,07922207	
23/05/2023	3,75269483	10,92181953	
21/06/2023	4,67298964	10,87962854	
21/07/2023	3,74903701	11,91647449	
22/08/2023	3,73444201	11,71712789	
21/09/2023	4,38304620	10,92799100	
23/10/2023	4,44664268	10,59053510	
21/11/2023	4,69377267	9,35313727	
21/12/2023	4,69593530	10,53408408	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

164ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
23/01/2023	2,54609375	12,93027261	
23/02/2023	3,16900726	11,76896653	
21/03/2023	3,83463124	10,04688181	

24/04/2023	3,77255678	12,24560236	
23/05/2023	1,43509674	11,08337351	
21/06/2023	2,73011537	11,06712529	
21/07/2023	3,73233614	12,14668764	
22/08/2023	3,02570600	11,94533582	
21/09/2023	3,69581163	11,15099646	
23/10/2023	2,64314890	10,81709796	
21/11/2023	2,62244082	9,57309759	
21/12/2023	2,94711566	10,80797364	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO

165ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
23/01/2023	2,54611367	13,02080942	
23/02/2023	3,16903205	11,85132576	
21/03/2023	3,83466123	10,11712968	
24/04/2023	3,77258629	12,33132083	
23/05/2023	1,43510797	11,16091297	
21/06/2023	2,73013673	11,14455107	
21/07/2023	3,73236534	12,23171371	
22/08/2023	3,02572967	12,03002152	
21/09/2023	3,69584054	11,23151710	
23/10/2023	2,64316958	10,89728479	
21/11/2023	2,62246133	9,64535604	

21/12/2023	2,94713871	10,89152082	
------------	------------	-------------	--

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2023

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
163	283.686	283.686	0
164	90.641	90.641	0
165	40.000	40.000	0

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

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

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

ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

Não foram realizadas assembleias no período.

FATOS RELEVANTES:

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento da divulgação de fatos relevantes no período.

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

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

Não aplicável.

7. GARANTIAS DO ATIVO

7.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

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

7.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS*

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

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO

8. QUADRO RESUMO - INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS – ART. 15 DA RESOLUÇÃO CVM 17/21 C/C ART. 68, §1º, b DA LEI 6.404/76

Inciso I do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"</i>	Item 9 deste relatório
Inciso II do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"</i>	Item 5 deste relatório
Inciso III do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor"</i>	Item 6 deste relatório
Inciso IV do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período"</i>	Item 4 deste relatório
Inciso V do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período"</i>	Item 3 deste relatório
Inciso VI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver"</i>	Anexo II deste relatório
Inciso VII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor"</i>	Totalidade da destinação ainda não comprovada.
Inciso VIII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"relação dos bens e valores entregues à sua administração,</i>	Não aplicável

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

9. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Pentágono declara que:

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

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

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

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

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

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

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

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

PENTÁGONO S.A. DTVM

ANEXO I

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

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

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/3ª, 4ª e 5ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	52.107.365,36
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Subordinação, e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	115, 29 e 28, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	15/11/2021, 15/04/2023 e 15/10/2023, respectivamente.
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9% a.a., IPCA + 15% a.a. e IPCA + 11,052% a.a., respectivamente.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/9ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	11.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Coobrigação da Cedente, Fundo de Reserva, Fundo de Crédito, Seguro Performance, Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Imóvel, e Promessa de Cessão Fiduciária dos Recebíveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	36
DATA DE VENCIMENTO	28/10/2024
REMUNERAÇÃO	IGP-M + 12,041365% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/12ª, 13ª e 14ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	50.513.474,29
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e

	Subordinação.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	112, 28 e 28, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	15/06/2026, 15/09/2027 e 15/10/2027, respectivamente
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,75% a.a., IPCA + 12% a.a. e IPCA + 16,4515% a.a., respectivamente
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

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

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

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

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

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

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

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/62ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	7.771.520,50
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	25
DATA DE VENCIMENTO	12/06/2033
REMUNERAÇÃO	(i) IPCA + 12,00% a.a. até 20/02/21; e

	(ii) IPCA + 10,00% a.a., a partir de 21/02/21 (inclusive).
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

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

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

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

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/118ª e 128ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	35.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Frações Ideais, e Cessão Fiduciária de Direitos

	Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	17.500 e 17.500, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	06/12/2033 e 07/12/2027, respectivamente.
REMUNERAÇÃO	<u>118ª Série:</u> (i) IPCA + 8,15% a.a., até 09/10/2022; e (ii) IPCA + 9,75% a.a., desde 10/10/2022 (inclusive) até a Data de Vencimento Final 118ª Série (exclusive). <u>128ª Série:</u> 100% da Taxa DI + 1,35% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/131ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	38.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	38.000
DATA DE VENCIMENTO	17/01/2023
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 2,5% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

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

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

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 230ª e 231ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	48.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Obras e Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Quotas.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	35.000 e 13.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2025
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,00% a.a. e IPCA + 12,00% a.a., respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 233ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	106.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Despesas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Equipamentos e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	106.000
DATA DE VENCIMENTO	17/03/2031
REMUNERAÇÃO	IPCA + 6,75% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 239ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	21.995.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Reserva, Fundo de Liquidez*, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão

	Fiduciária de Direitos Creditórios. *Somente durante o período de pagamento da remuneração listada no item (ii) abaixo.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	21.995
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2025
REMUNERAÇÃO	(i) IPCA + 11,52% a.a. até 29/08/23 (exclusive); (ii) IPCA + 15% a.a. entre 29/08/23 (inclusive) até 25/09/2023 (exclusive); (iii) IPCA + 0,00% a.a. entre 25/09/23 (inclusive) até 25/12/23 (exclusive); e (iv) IPCA + 15% a.a. entre 25/12/23 (inclusive) até a Data de Vencimento.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 240ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	29.411.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	29.411
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2025
REMUNERAÇÃO	IPCA + 11,52% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 241ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	34.380.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	34.380
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2025
REMUNERAÇÃO	IPCA + 11,52% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

ANEXO II

GARANTIAS DO ATIVO - DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA*)

FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU DE OUTROS TIPOS FUNDOS, QUANDO HOUVER – DESCRIÇÃO
CONTRATUAL

(Informações Adicionais podem ser obtidas no respectivo contrato de garantia e/ou Termo de Securitização.)

**Texto extraído do(s) respectivo(s) contrato(s) de garantia e/ou Termo de Securitização.*

I. Fiança: Garantia Fidejussória prestada por (i) Calila Investimentos Ltda..

II. Fundos de Reserva:

“Cláusula Oitava – Garantias
(...)”

8.3. Fundos de Reserva. Conforme Escritura de Emissão de Debêntures, serão constituídos 03 (três) Fundos de Reserva em garantia do pagamento dos CRI, com recursos devidos à DEVEDORA por conta da integralização das Debêntures, mediante a retenção do valor total de R\$ 5.100.000,00 (cinco milhões e cem mil reais). O Valor Mínimo de cada um dos Fundos de Reserva será retido na Conta do Patrimônio Separado da respectiva série dos CRI.

8.3.1. O Valor Mínimo do Fundo de Reserva será verificado pela SECURITIZADORA no último dia útil de cada mês. Caso ocorra o desenquadramento do Valor Mínimo dos Fundos de Reserva, os recursos recebidos a título de cessão fiduciária que sobejarem na Conta do Patrimônio Separado após os pagamentos previstos na cláusula 10 abaixo, respeitada a ordem de preferência, ali disposta, serão retidos pela SECURITIZADORA para a recomposição do Valor Mínimo dos Fundos de Reserva.

8.3.2. O Valor Mínimo dos Fundos de Reserva depositado na Conta do Patrimônio Separado integrará o Patrimônio Separado dos CRI e será aplicado pela SECURITIZADORA em Investimentos Permitidos. Todos os Investimentos Permitidos realizados deverão ser resgatados de maneira que estejam imediatamente disponíveis na Conta do Patrimônio Separado para a realização de qualquer pagamento devido. Eventuais retenções de impostos decorrentes dos rendimentos dos Investimentos Permitidos pertencerão com exclusividade à SECURITIZADORA.

8.3.3. Sempre que ocorrer o inadimplemento das Obrigações Garantidas pela DEVEDORA a SECURITIZADORA poderá utilizar os recursos dos Fundos de Reserva para satisfazer ou complementar o referido pagamento.

8.3.4. Caso não seja recomposto o Valor Mínimo dos Fundos de Reserva nos termos da cláusula 8.3.1. acima, a DEVEDORA será notificada para recompor os Fundos de Reserva, mediante transferência direta para a Conta do Patrimônio Separado dos valores necessários à sua recomposição no prazo máximo de 2 (dois) Dias Úteis contados a partir do recebimento da referida notificação.

8.3.5. Após a liquidação da integralidade das obrigações relativas aos CRI, os recursos remanescentes nos Fundos de Reserva, incluindo os rendimentos decorrentes das aplicações previstas acima, serão liberados para a DEVEDORA na Conta de Livre Movimentação.”

III. Penhor de Quotas:

“CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Para assegurar o integral e pontual pagamento e/ou cumprimento de quaisquer obrigações principais, acessórias e moratórias, presentes e futuras, da Devedora decorrentes: (i) da Escritura de Emissão de Debêntures; e (ii) dos CRI, bem como o pagamento de atualização monetária, juros remuneratórios, penalidades moratórias, seguros, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, assim como qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e integral recebimento das Debêntures, nas condições da Escritura de Emissão de Debêntures e dos CRI (“Obrigações Garantidas”), os Empenhantes neste ato empenham e dão em garantia em favor da Securitizadora, nos termos das disposições dos artigos 1.431 e seguintes do Código Civil Brasileiro, os seguintes direitos, sejam existentes neste momento ou adquiridos no futuro, observada a Condição Resolutiva prevista neste Contrato:

(a) 87,16% (oitenta e sete inteiros e dezesseis centésimos por cento das quotas representativas do capital social da Sociedade, respeitadas as proporções estabelecidas no Anexo I (“Quotas Iniciais”); e

(b) todas as quotas adicionais do capital social da Sociedade que os Empenhantes venham a, de tempos em tempos, adquirir em substituição, em conversão ou em troca a quaisquer das Quotas Iniciais, juntamente com todas as opções ou direitos de qualquer natureza que possam ser emitidos ou outorgados pela Sociedade aos Empenhantes com relação às Quotas Iniciais enquanto o presente Contrato estiver em vigor (“Quotas Adicionais” e, juntamente com as Quotas Iniciais, as “Quotas Empenhadas”).

1.2. Para os fins da Cláusula 1.1. acima, os Empenhantes declaram expressamente conhecer, aceitar, bem como ratificar todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures, do Termo de Securitização e dos demais instrumentos que consubstanciam o CRI.

(...)

ANEXO I
DESCRIÇÃO DAS QUOTAS EMPENHADAS

Nome do Sócio- Quotista	Número de Quotas	Percentual do Capital Social da Sociedade	Valor Total (em R\$)
Calila Investimentos	62.530.479	82,88%	62.530.479,00
Tasso	3.229.009	4,28%	3.229.009,00
Total	65.759.488	87,16%	65.759.489,00

”

IV. Cessão Fiduciária:

“CONSIDERANDO QUE

(...)

b) Nos termos da Escritura de Emissão a Fiduciante se comprometeu a constituir as garantias reais ali previstas para assegurar o pontual e integral pagamento das Debêntures e dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos com lastro nas Debêntures decorrentes da Escritura de Emissão, uma vez que é condição *sinequa non* da emissão das Debêntures, a realização da operação de securitização. As garantias assegurarão, ainda, a atualização monetária, juros remuneratórios, penalidades moratórias, seguros, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, assim como qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e integral recebimento das Debêntures, nas condições da Escritura de Emissão, e dos CRI, nas condições dos demais Documentos da Operação, abaixo definidos (“Obrigações Garantidas”);

(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO E OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

1.1. Constitui objeto da presente cessão fiduciária a totalidade dos valores recebidos a título de aluguel, em decorrência dos Contratos de Locação e os valores recebidos a título de *res sperata*, em decorrência dos Contratos de CDU, de titularidade da Fiduciante, listados no Anexo I deste Instrumento, pelo prazo, valor e periodicidade de reajuste também ali indicados.

1.1.1. Adicionalmente, constitui objeto da presente Cessão Fiduciária a totalidade das receitas provenientes da exploração do estacionamento, devidas à Fiduciante, nos termos da Convenção de Condomínio Civil do Shopping Center Iguatemi Fortaleza, instituída pelo Ato Notarial nº 05 – Escritura de Compra e Venda de Frações Ideais de Unidades Autônomas e Outras Avenças, de 15 de março de 1990, lavrada nas notas do 18º Ofício de Notas do Rio de Janeiro/RJ e suas posteriores alterações (“Convenção de Condomínio”).

1.1.2. Considerando que a Fiduciante é proprietária da fração ideal de 65% (sessenta e cinco por cento) do Empreendimento Imobiliário, os valores objeto desta cessão fiduciária, decorrentes dos

aluguéis, *res sperata* e receita de estacionamento, estão limitados a essa participação. (“Créditos Cedidos Fiduciariamente”).

1.2. A presente Cessão Fiduciária destina-se a garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas assumidas pela Fiduciante na Escritura de Emissão e nos demais Documentos da Operação (conforme definido na Escritura de Emissão), de caráter pecuniário ou não pecuniário. Para fins do artigo 18 da Lei 9.514/97, as Partes convencionam que as Obrigações Garantidas apresentam as características descritas na Cláusula 1.2.1. abaixo.

(...)

1.2.1.1. A presente cessão fiduciária é outorgada, em favor da Securitizadora, em garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 163ª, 164ª e 165ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, de forma compartilhada e proporcional, sendo certo que não haverá qualquer tipo de privilégio ou preferência que beneficie os titulares dos CRI de cada Emissão, devendo as obrigações serem cumpridas de forma *pari passu*.

1.2.2. Os Créditos Cedidos Fiduciariamente englobam, além do direito ao recebimento do percentual equivalente a 65% (sessenta e cinco por cento) (i) do valor dos aluguéis devidos nos termos de cada Contrato de Locação; (ii) da *res sperata* devidos nos termos de cada Contrato de CDU e (iii) da receita proveniente da exploração do estacionamento, devida nos termos da Convenção de Condomínio, como todos e quaisquer direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas e ações a estes relacionados.

(...)”

V. Alienação Fiduciária de Imóvel:

“CONSIDERANDO QUE:

(...)

b) Nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures a Fiduciante se comprometeu a constituir as garantias reais ali previstas para assegurar o pontual e integral pagamento das Debêntures e dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, emitidos com lastro nas Debêntures decorrentes da Escritura de Emissão, uma vez que é condição *sine qua non* da emissão das Debêntures, a realização da operação de securitização. As garantias assegurarão, ainda, a atualização monetária, juros remuneratórios, penalidades moratórias, seguros, despesas, custas e emolumentos devidos pela cobrança da dívida, despesas com a excussão de garantias, honorários advocatícios, assim como qualquer obrigação pecuniária incorrida para a plena satisfação e integral recebimento das Debêntures, nas condições da Escritura de Emissão, e dos CRI, nas condições dos demais Documentos da Operação, abaixo definidos (“Obrigações Garantidas”);

(...)

Registro Nº 10/8042 - 21 NOV 2018
Página 382 Emis. R\$ 1.315,00



CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. Neste ato, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, 100% (cem por cento) dos imóveis a seguir descritos e caracterizados, de sua titularidade:

(...)

1.1.2. Os imóveis descritos nos itens 1.1. e 1.1.1 acima, de titularidade da Fiduciante, são em conjunto denominados "Imóveis Garantias", cujo valor total de avaliação perfaz a quantia total de R\$ 1.252.799.062,08 (um bilhão, duzentos e cinquenta e dois milhões, setecentos e noventa e nove mil, sessenta e dois reais e oito centavos), enquanto que o valor total de avaliação do percentual pertencente à CALILA perfaz a quantia total de R\$ 581.575.673,59 (quinhentos e oitenta e um milhões, quinhentos e setenta e cinco mil, seiscentos e setenta e três e cinquenta reais e nove centavos).

1.2. Para fins deste Instrumento, os valores dos Imóveis Garantia, apurados para fins de leilão, na Data de Emissão, de acordo com o laudo de avaliação nº 184-18 emitido pela Lead Avaliação e Consultoria de Imóveis Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.028.470/0001-04 em dezembro de 2018, encontram-se devidamente identificados na descrição dos Imóveis constante da cláusula 1.1 acima ("Valor dos Imóveis Garantia para Fins de Leilão").

1.3. A partir da data do registro do presente instrumento perante o Registro de Imóveis competente, o Valor dos Imóveis Garantia para Fins de Leilão deverá representar, em conjunto com a fração dos imóveis objeto das matrículas nº 58.462 a 58.478, 58.483 a 58.485, 59.922 a 59.971, 59.973 a 60.007, 60.013 a 60.026, 82.354 a 82.382, 82.387 a 82.448, 95.825 a 95.831 e 82.468, hipotecados em favor da Fiduciária, nos termos do Instrumento de Hipoteca, conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures ("Imóveis Hipotecados"), no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI ("Razão de Garantia Mínima").

1.3.1. Para os fins da cláusula 1.3 acima, os Imóveis Hipotecados apenas serão considerados no cômputo da Razão de Garantia Mínima após a comprovação pela Fiduciante à Fiduciária do devido registro do Instrumento de Hipoteca perante o Registro de Imóveis competente.

WSTC DE FORTALEZA-CE

1.4. A apuração da Razão de Garantia Mínima será feita, a partir da data do registro do presente instrumento perante o Registro de Imóveis competente, pela Fiduciária. Para a apuração da Razão de Garantia Mínima deverá ser feita a avaliação dos Imóveis Garantia, a qual será limitada a uma avaliação por ano com base em laudo de avaliação a ser elaborado às expensas da Fiduciante, por uma das seguintes avaliadoras, desde logo aprovadas pelas Partes: Lead Avaliação e Consultoria de Imóveis Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.028.470/0001-04; Engebane Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13; Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28; Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; Richard Ellis e Jones Lang Lasalle Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0001-12; e Mynarski International Valuation Serviços de Avaliações Ltda, inscrita no CNPJ 06.025.668/0001-70 (“Avaliadoras Aprovadas”). A Fiduciante se obriga a disponibilizar à Fiduciária cópia de eventual nova avaliação dos Imóveis Garantia que realizar em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data

da entrega da avaliação pela Avaliadora Aprovada, sendo certo que a primeira avaliação deverá ser realizada em 30 de março de 2020.

1.4.1. Caso se verifique o desenquadramento da Razão de Garantia Mínima, os recursos recebidos a título de Cessão Fiduciária que sobejarem na Conta do Patrimônio Separado, após o pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios e amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures, serão destinados pela Securitizadora para a amortização extraordinária parcial dos CRI, até que se restabeleça a Razão de Garantia Mínima, observado o quanto disposto no Termo de Securitização e no Contrato de Cessão Fiduciária.

1.4.2. Caso os recursos recebidos a título de Cessão Fiduciária que sobejarem na Conta do Patrimônio Separado após o pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios e amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior e CRI Mezanino, não sejam suficientes para a integral recomposição da Razão de Garantia Mínima, a Fiduciária notificará a Fiduciante em até 1 (um) Dia Útil a contar da data da verificação da insuficiência de recursos para a integral recomposição da Razão de Garantia Mínima, informando sobre a insuficiência de recursos para realizar a amortização extraordinária parcial dos CRI, e conseqüentemente a recomposição da Razão de Garantia Mínima.

1.5. Caso não haja recursos suficientes na Conta do Patrimônio Separado para a recomposição da Razão de Garantia Mínima mediante a amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior e CRI Mezanino, conforme acima ajustado, obriga-se a Fiduciante a reforçar a presente garantia fiduciária mediante a) a alienação fiduciária, em favor da Fiduciária, de outros imóveis integrantes do empreendimento denominado Shopping Iguatemi Fortaleza, localizado na Av. Washington Soares, 85 - Edson Queiroz, Fortaleza - CEP 60810-060 e/ou b) amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures no valor necessário à diminuição do valor do saldo devedor dos CRI para a recomposição da Razão de Garantia Mínima.

1.5.1. Ficará a critério da Fiduciante a definição da forma como se reforçará a Razão de Garantia Mínima, observada as opções “a)” e “b)” dispostas na cláusula 1.5. acima.

1.5.2. Para a recomposição da Razão de Garantia Mínima, nos termos do item “a)” da cláusula 1.5. acima, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data em que for notificada nos termos da cláusula 1.4.2. acima, imóveis livres e desembaraçados, sobre os quais seja possível a instituição de alienação fiduciária, o que será atestado por relatório de análise jurídica preparado por escritório de advocacia de reconhecida reputação e competência, à exclusivo critério da Fiduciária. Adicionalmente, os documentos apresentados devem ser acompanhados de laudo de avaliação preparado por uma das Avaliadoras Aprovadas, atestando que o valor dos novos imóveis oferecidos em garantia é suficiente para a recomposição da Razão de Garantia Mínima.

1.5.2.1. Em até 05 (cinco) dias corridos contados do recebimento, pela Fiduciária, dos documentos acima referidos, a Fiduciária deverá convocar assembleia geral dos titulares dos CRI para a aprovação da nova garantia apresentada. Em até 15 (quinze) dias contados da aprovação da nova garantia pelos titulares dos CRI, as Partes deverão celebrar, às expensas da Fiduciante, o aditamento ao presente Instrumento, substancialmente nos termos da minuta constante do Anexo 1, bem como à Escritura de Emissão de Debêntures e ao Termo de Securitização para prever as novas garantias. Uma vez celebrado o referido aditamento, a Fiduciante deverá providenciar sua prenotação para registro no competente Ofício de Registro de Imóveis no prazo máximo e improrrogável de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de assinatura, para o devido registro no prazo de 90 (noventa) dias corridos, podendo ser prorrogado por mais 90 (noventa) dias na hipótese do Ofício de Registro de Imóveis competente solicitar o cumprimento de quaisquer exigências.

1.5.3. Para a recomposição da Razão de Garantia Mínima, nos termos do item “b)” da cláusula acima, a Fiduciante deverá efetuar a amortização do saldo do Valor Nominal Unitário das Debêntures no valor necessário à diminuição do valor do saldo devedor dos CRI para a recomposição da Razão de Garantia Mínima no prazo de até 30 (trinta) dias corridos após o recebimento da notificação informando sobre a redução da Razão de Garantia Mínima, prevista na Cláusula 1.4.2. acima.

1.6. A recomposição da Razão de Garantia Mínima deverá ocorrer nos prazos definidos na cláusula 1.5. e seguintes acima, sendo que o inadimplemento, ainda que parcial, desta obrigação, autorizará a Fiduciária a decretar o vencimento antecipado dos CRI, somente após o decurso de prazo contido em notificação específica para tal regularização e observado o procedimento de Assembleia Geral disposto no Termo de Securitização. Uma vez que seja necessária a constituição de alienação fiduciária de novos imóveis, a recomposição será considerada concluída quando do registro do aditamento perante o Registro de Imóveis competente.

UF RJ, D. DE FORTALEZA-CE
Registro Nº 1078842 - 21 nov 2019



”

VI. Hipoteca:

“1. DA DÍVIDA.

(...)

os Imóveis infra definidos. A partir da data do registro da presente Escritura perante o Registro de Imóveis competente, o valor de mercado dos imóveis hipotecados, em conjunto com os imóveis alienados fiduciariamente, em favor da Credora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, conforme definido na Escritura de Emissão (“Imóveis Alienados”), deverá representar, no mínimo, 100% (cem por cento) do saldo devedor dos CRI, durante toda a vigência da Emissão (“Razão de Garantia Mínima”). A apuração da Razão de Garantia Mínima será feita a partir da data do registro da presente Escritura perante o Registro de Imóveis competente pela Credora. Para a apuração da Razão de Garantia Mínima deverá ser feita a avaliação dos Imóveis, a qual será limitada a uma avaliação por ano com base em laudo de avaliação a ser elaborado às expensas da Garantidora, por uma das seguintes avaliadoras, desde logo aprovadas pelas Partes: Lead Avaliação e Consultoria de Imóveis Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.028.470/0001-04; Engebanc Engenharia e Serviços Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 69.026.144/0001-13; Colliers International do Brasil Consultoria Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.636.857/0001-28; Cushman & Wakefield Consultoria Imobiliária Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 02.730.611/0001-10; Richard Ellis e Jones Lang Lasalle Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 00.999.856/0001-12 (“Avaliadoras Aprovadas”). A Garantidora se obriga a disponibilizar à Credora cópia de eventual nova avaliação dos Imóveis que realizar em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da entrega da avaliação pela Avaliadora Aprovada. Para os fins da apuração da Razão de Garantia Mínima, os Imóveis Alienados apenas serão considerados no cômputo da Razão de Garantia Mínima após a comprovação pela Fiduciante à Fiduciária do devido registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis perante o Registro de Imóveis competente. Caso se verifique o desenquadramento da Razão de Garantia Mínima, obriga-se a garantidora a reforçar a presente garantia fiduciária mediante a) a hipoteca, em primeiro grau, em favor da Credora, de outros imóveis, de titularidade da Garantidora, pertencentes ao empreendimento denominado Shopping Center Iguatemi Fortaleza, previamente aprovados pelos titulares dos CRI, reunidos em assembleia e/ou b) a amortização antecipada das Debêntures em montante suficiente para a recomposição da Razão de Garantia Mínima. Para a recomposição da Razão de Garantia Mínima, nos termos do item “a)” acima, a Garantidora deverá apresentar à Credora, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados da data em que for notificada nos termos acima, imóveis livres e desembaraçados, sobre os quais seja possível a instituição de hipoteca, o que será atestado por relatório de análise jurídica preparado por escritório de advocacia de reconhecida reputação e competência, a exclusivo critério da Credora. Adicionalmente, os documentos apresentados devem ser acompanhados de laudo de avaliação preparado por uma das Avaliadoras Aprovadas, atestando que o valor dos novos imóveis oferecidos em garantia é suficiente para a recomposição da Razão de Garantia Mínima. Em até 20 (vinte) dias corridos contados do recebimento, pela Credora, dos documentos acima referidos, as Partes deverão formalizar nova Escritura Pública de Constituição de Garantia Hipotecária e os respectivos aditamentos à Escritura de Emissão e ao termo de Securitização,

para registro neste Ofício de Registro de Imóveis no prazo máximo e improrrogável de 20 (vinte) dias contados da data de assinatura, para o devido registro no prazo de 90 (noventa) dias corridos contados da data em que for notificada nos termos acima, podendo ser prorrogado por mais um período de 90 (noventa) dias para cumprimento de eventuais exigências. Para a recomposição da Razão de Garantia Mínima, nos termos do item “b)” acima, a Fiduciante deverá realizar a amortização antecipada das Debêntures em valor suficiente para a recomposição da Razão de Garantia Mínima no prazo de até 30 (trinta) dias corridos após o recebimento da notificação informando sobre a redução da Razão de Garantia Mínima. Nesta hipótese, os recebidos a título de Cessão Fiduciária que sobejarem na Conta do Patrimônio Separado, conforme definida no Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido na Escritura de Emissão), após o pagamento da parcela mensal de Juros Remuneratórios e amortização do saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI Sênior e CRI Mezanino, poderão ser utilizados para a amortização extraordinária parcial dos CRI, até que se reestabeleça a Razão de Garantia Mínima. A recomposição da Razão de Garantia Mínima deverá ocorrer nos prazos definidos acima, sendo que o inadimplemento, ainda que parcial, desta obrigação, autorizará a Credora a decretar o vencimento antecipado dos CRI. A presente garantia é outorgada, em favor da Credora, em garantia dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 163ª, 164ª e 165ª Séries da 1ª de sua Emissão, de forma compartilhada e proporcional, sendo certo que não haverá qualquer tipo de privilégio ou preferência que beneficie os titulares dos CRI de cada Emissão, devendo as referidas obrigações serem cumpridas de forma *pari passu*. **2.1. DOS IMÓVEIS.** O objeto desta hipoteca é a propriedade (i) da fração de 21,80% (vinte e um inteiros e oitenta centésimos por cento) dos imóveis, objeto das matrículas nº nº 58.462 a 58.478, 58.483 a 58.485, 59.922 a 59.971, 59.973 a 60.007, 60.013 a 60.026, 82.354 a 82.382, 82.387 a 82.448, 95.825 a 95.831, integrantes das etapas I e II do Shopping Iguatemi Fortaleza (“Imóveis 1”) e (ii) da fração de 40,50% (quarenta inteiros e cinquenta centésimos por cento) dos imóvel, objeto da matrícula nº 82.468, ora definidos (“Imóvel 2” e, em conjunto com os Imóveis 1, os “Imóveis”), devidamente descritos a seguir:

(...)

Partes têm como parte integrante deste ato. **2.2. DA CONSTITUIÇÃO DA HIPOTECA.** A Garantidora constitui hipoteca sobre propriedade da fração de (i) 21,80% (vinte e um inteiros e oitenta centésimos por cento) dos Imóveis 1 e (ii) 40,50% (quarenta inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Imóvel 2, em hipoteca de primeiro grau em favor da Credora, para garantia das Obrigações Garantidas, a qual será objeto de prenotação e registro de acordo com os prazos previstos nesta Escritura. **2.2.1. DO**

(...)

ANEXO III

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

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

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

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

