



[www.pentagonotrustee.com.br](http://www.pentagonotrustee.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 2025**

## 1. PARTES

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

## 2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

### 163ª SÉRIE

<b>CÓDIGO DO ATIVO</b>	19I0737680
<b>DATA DE EMISSÃO</b>	23/09/2019
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	21/09/2034
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO**</b>	283.686.000,00
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	1.000,00
<b>QUANTIDADE PREVISTA**</b>	283.686
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE</b>	N/A
<b>REMUNERAÇÃO VIGENTE</b>	100% da Taxa DI + 1,3% a.a.
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**</b>	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."
<b>CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*</b>	N/A

**164ª SÉRIE**

<b>CÓDIGO DO ATIVO</b>	19I0737681
<b>DATA DE EMISSÃO</b>	23/09/2019
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	23/09/2036
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO**</b>	90.641.000,00
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	1.000,00
<b>QUANTIDADE PREVISTA**</b>	90.641
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE</b>	N/A
<b>REMUNERAÇÃO VIGENTE</b>	100% da Taxa DI + 1,4% a.a.
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**</b>	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.”
<b>CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*</b>	N/A

**165ª SÉRIE**

<b>CÓDIGO DO ATIVO</b>	19I0737682
<b>DATA DE EMISSÃO</b>	23/09/2019
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	23/09/2036
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO**</b>	40.000.000,00
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	1.000,00
<b>QUANTIDADE PREVISTA**</b>	40.000
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE</b>	N/A
<b>REMUNERAÇÃO VIGENTE</b>	100% da Taxa DI + 1,50% a.a.
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**</b>	<p>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."</p> <p>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.”</p>

<b>CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*</b>	N/A
--	-----

\*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo [Gestaosec@pentagonotrustee.com.br](mailto:Gestaosec@pentagonotrustee.com.br)

\*\*Conforme previsto na Data de Emissão.

### 3. PAGAMENTOS OCORRIDOS EM 2025 (P.U.)

#### 163ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
21/01/2025	5,66840524	8,53417875	
21/02/2025	4,52140195	10,65016580	
21/03/2025	3,95787299	8,54825858	
23/04/2025	6,30474723	10,48835665	
21/05/2025	6,04768688	9,57346849	
23/06/2025	4,13312660	11,26082588	
22/07/2025	5,52884366	10,82821601	
21/08/2025	4,62588856	11,29697110	
23/09/2025	4,08101621	11,74949916	
21/10/2025	5,60494645	10,15823716	
21/11/2025	5,36434149	11,10603244	
23/12/2025	3,18678119	11,03446517	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

#### 164ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
21/01/2025	3,84429308	8,93717586	

21/02/2025	4,21009040	11,17519707	
21/03/2025	1,09678223	8,97243709	
23/04/2025	4,22015330	11,04153241	
21/05/2025	3,15176603	10,10372828	
23/06/2025	2,12899045	11,92509898	
22/07/2025	5,26810304	11,49439861	
21/08/2025	3,48225088	11,99941387	
23/09/2025	3,79801383	12,49975484	
21/10/2025	2,81220432	10,81310820	
21/11/2025	4,32374982	11,86388625	
23/12/2025	2,66648010	11,80582439	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

**165ª SÉRIE**

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
21/01/2025	3,84432316	9,00609953	
21/02/2025	4,21012333	11,25849107	
21/03/2025	1,09679081	9,03717337	
23/04/2025	4,22018631	11,11714250	
21/05/2025	3,15179068	10,17175436	
23/06/2025	2,12900711	12,00375470	
22/07/2025	5,26814425	11,56926903	
21/08/2025	3,48227812	12,07743946	
23/09/2025	3,79804354	12,58105884	

21/10/2025	2,81222632	10,88337702	
21/11/2025	4,32378365	11,94103058	
23/12/2025	2,66650096	11,88259118	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

#### 4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2025

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:**

O Agente Fiduciário não tomou conhecimento acerca de alterações estatutárias realizadas no período.

**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, 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](mailto: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 [Gestosec@pentagonotrustee.com.br](mailto:Gestosec@pentagonotrustee.com.br)

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO
Fundo de Reserva	TS	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 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.

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

## 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](http://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](http://www.pentagonotrustee.com.br)

**PENTÁGONO S.A. DTVM**

**ANEXO I**

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

*\*Informações adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em [www.pentagonotrustee.com.br](http://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.*

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

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/9ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	11.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	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.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	36
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	28/10/2024
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IGP-M + 12,041365% a.a.
<b>INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO</b>	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/15ª, 16ª, e 17ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	55.323.373,52

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

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

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/32ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	80.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	200
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	05/12/2035
<b>REMUNERAÇÃO</b>	(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.
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

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

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

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/77ª e 78ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	70.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Subordinação
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	60.000 e 10.000, respectivamente.
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	77ª série: 27/04/2026 78ª série: 28/04/2031
<b>REMUNERAÇÃO</b>	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).
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	N/A

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

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/158ª e 159ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	44.792.756,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fundo de Reserva, Subordinação, e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	122 e 26, respectivamente
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	24/08/2026
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IPCA + 9,50% a.a. e IPCA + 11,00% a.a.,

	respectivamente.
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

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

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/ 230ª e 231ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	48.000.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Aval, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Alienação Fiduciária de Imóvel, Cessão Fiduciária de Recebíveis e Alienação Fiduciária de Quotas.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	35.000 e 13.000, respectivamente.
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	26/05/2026
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IPCA + 9,00% a.a.
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/ 239ª e 355ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	21.995.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	239ª Série: 14.861 355ª Série: 7.134
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	25/02/2026
<b>REMUNERAÇÃO</b>	(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.

<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	<b>INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA</b>
--------------------------------	-------------------------------------

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/ 240ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	29.411.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	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.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	29.411
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	25/02/2026
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IPCA + 11,52% a.a.
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	<b>INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA</b>

<b>EMISSORA</b>	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
<b>EMISSÃO/SÉRIE</b>	1ª/ 241ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	34.380.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	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.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	34.380
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	25/12/2026
<b>REMUNERAÇÃO</b>	IPCA + 11,52% a.a.
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	<b>INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA</b>

**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
<b>Total</b>	<b>65.759.488</b>	<b>87,16%</b>	<b>65.759.489,00</b>

”

**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”);

(...)



## 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.

W.P.T. 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; 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; 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 I, 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.

3ª RT.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@pentagonotrustee.com.br](mailto:cedoc@pentagonotrustee.com.br)

