



www.pentagonotruster.com.br

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

**230ª e 231ª 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	Habitasec Securitizadora S.A.
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
MANDATÁRIO	Itaú Unibanco S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

230ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	21C0813120
DATA DE EMISSÃO	19/03/2021
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2025
VOLUME TOTAL PREVISTO**	35.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	35.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 9,0000% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Securitizadora - Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão: "2.2. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará às Devedoras, por conta e ordem da Cedente, condicionado à efetiva integralização dos CRI e ao atendimento integral das Condições Precedentes (conforme descritas abaixo), o seguinte preço de cessão ("Preço de Cessão"): (a) pela aquisição dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB SPE 7, a Cessionária pagará à SPE 7 a importância de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), em uma única parcela, na Data de Desembolso (conforme prevista na respectiva cédula); (b) pela aquisição dos Créditos

	<p>Imobiliários decorrentes da CCB SPE 2, a Cessionária pagará à SPE 2 a importância de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), a ser pago em 4 (quatro) parcelas, nas respectivas Datas de Desembolso (conforme previstas na respectiva cédula), sendo: (i) a primeira parcela, no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), a ser desembolsado na primeira Data de Desembolso; (ii) a segunda parcela, no valor de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), a ser desembolsado após 6 (seis) meses da primeira Data de Desembolso; (iii) a terceira parcela, no valor de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), a ser desembolsado após 12 (doze) meses da primeira Data de Desembolso; e (iv) a quarta parcela, no valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), a ser desembolsado após 18 (seis) meses da primeira Data de Desembolso. 2.3. Em razão da operação de securitização descrita acima, o pagamento do Preço de Cessão será realizado pela Cessionária, por conta e ordem da Cedente, em favor das respectivas Devedoras, em uma ou mais parcelas, observado o disposto acima e nas respectivas CCB Lastro, diretamente na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), sendo que o valor efetivamente pago do Preço de Cessão corresponderá ao Valor do Crédito consubstanciado na respectiva CCB Lastro. 2.4. Enquanto não forem satisfeitas as Condições Precedentes, a Cessionária não terá qualquer obrigação de pagar o Preço de Cessão, nem a Cedente de realizar qualquer desembolso no âmbito das CCB Lastro e, ainda, enquanto não houver o desembolso os recursos decorrentes das CCB Lastro, não serão devidos Juros Remuneratórios nem Atualização Monetária pela Devedoras. (...)" Destinação de Recursos pela Devedora - Termo de Securitização: "6.4. Destinação dos Recursos Captados com as CCB: Os recursos captados com as CCB serão destinados para (ii) gastos futuros com o desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos, conforme descrito no Anexo VIII deste instrumento."</p>
<p>CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*</p>	<p>N/A</p>
<p>231ª SÉRIE</p>	
<p>CÓDIGO DO ATIVO</p>	<p>21C0813125</p>
<p>DATA DE EMISSÃO</p>	<p>19/03/2021</p>
<p>DATA DE VENCIMENTO</p>	<p>25/02/2025</p>

VOLUME TOTAL PREVISTO**	13.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	13.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 12,0000% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	<p>Securitizadora - Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão:</p> <p>"2.2. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará às Devedoras, por conta e ordem da Cedente, condicionado à efetiva integralização dos CRI e ao atendimento integral das Condições Precedentes (conforme descritas abaixo), o seguinte preço de cessão ("Preço de Cessão"): (a) pela aquisição dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB SPE 7, a Cessionária pagará à SPE 7 a importância de R\$ 13.000.000,00 (treze milhões de reais), em uma única parcela, na Data de Desembolso (conforme prevista na respectiva cédula); (b) pela aquisição dos Créditos Imobiliários decorrentes da CCB SPE 2, a Cessionária pagará à SPE 2 a importância de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), a ser pago em 4 (quatro) parcelas, nas respectivas Datas de Desembolso (conforme previstas na respectiva cédula), sendo: (i) a primeira parcela, no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), a ser desembolsado na primeira Data de Desembolso; (ii) a segunda parcela, no valor de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), a ser desembolsado após 6 (seis) meses da primeira Data de Desembolso; (iii) a terceira parcela, no valor de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), a ser desembolsado após 12 (doze) meses da primeira Data de Desembolso; e (iv) a quarta parcela, no valor de R\$ 7.000.000,00 (sete milhões de reais), a ser desembolsado após 18 (dezoito) meses da primeira Data de Desembolso. 2.3. Em razão da operação de securitização descrita acima, o pagamento do Preço de Cessão será realizado pela Cessionária, por conta e ordem da Cedente, em favor das respectivas Devedoras, em uma ou mais parcelas, observado o disposto acima e nas respectivas CCB Lastro, diretamente na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido abaixo), sendo que o valor efetivamente pago do Preço de Cessão corresponderá ao Valor do Crédito consubstanciado na respectiva CCB Lastro. 2.4.</p>

	<p>Enquanto não forem satisfeitas as Condições Precedentes, a Cessionária não terá qualquer obrigação de pagar o Preço de Cessão, nem a Cedente de realizar qualquer desembolso no âmbito das CCB Lastro e, ainda, enquanto não houver o desembolso os recursos decorrentes das CCB Lastro, não serão devidos Juros Remuneratórios nem Atualização Monetária pela Devedoras. (...) Destinação de Recursos pela Devedora - Termo de Securitização: "6.4. Destinação dos Recursos Captados com as CCB: Os recursos captados com as CCB serão destinados para (ii) gastos futuros com o desenvolvimento dos respectivos Empreendimentos, conforme descrito no Anexo VIII deste instrumento."</p>
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.)

230ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
25/01/2023		8,25	
27/02/2023		8,30	
27/03/2023		8,34	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO

231ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
25/01/2023		12,34	
27/02/2023		12,42	
27/03/2023		12,49	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2023

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
230	35.000	35.000	0
231	13.000	13.000	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:

AGT de 02/05/2023 - Waiver Descumprimentos, Alteração Cronogr. Recursos.

AGT de 16/11/2023 - Inclusão Nova Conta PS, Prorrog. Prazo.

FATOS RELEVANTES:

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

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

*Conforme disposto nos documentos da operação. Qualquer dúvida entrar em contato por e-mail com o grupo Gestaosec@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, quando houver"</i>	Não aplicável
Inciso IX do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"cumprimento de outras obrigações assumidas pelo emissor, devedor, cedente ou garantidor na escritura de emissão, no termo de securitização de direitos creditórios ou em instrumento equivalente"</i>	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.

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

9. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Pentágono declara que:

- (i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário;
- (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto por eventuais indicações realizadas nos itens 5 e/ou 7 deste relatório. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram)

constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s), exceto se informação em contrário estiver descrita nos itens 5 e/ou 7 e/ou Anexo III deste relatório;

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

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

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

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

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

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

PENTÁGONO S.A. DTVM

ANEXO I

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

**Informações adicionais podem ser obtidas no relatório deste ativo, disponível em www.pentagonotruster.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).
INADIMPLEMENTOS 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.
INADIMPLEMENTOS 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.
INADIMPLEMENTOS 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.
INADIMPLEMENTOS 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/ 163ª, 164ª e 165ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	414.327.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundos de Reserva, Penhor de Quotas, Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários, Alienação Fiduciária de Imóveis e Hipoteca de Imóveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	283.686, 90.641 e 40.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	21/09/2034, 23/09/2036 e 23/09/2036, respectivamente.
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 1,30% a.a., 100% da Taxa DI + 1,40% a.a., e 100% da Taxa DI + 1,50% a.a., respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

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

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 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. Aval: garantia fidejussória prestada por (i) Sr. Najib Elias Jabour; e (ii) Construtora Manara Ltda..

II. Fundo de Obra e Fundo de Reserva:

“Fundo de Reserva: Adicionalmente às garantias acima, tendo em vista que parte do Preço de Aquisição ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, este estará afetado pelo Patrimônio Separado dos CRI para a constituição de um fundo de reserva. O valor total do Fundo de Reserva será calculado e verificado mensalmente, na Data de Pagamento (conforme definido no Contrato de Cessão), e deverá ser inicialmente correspondente a 3 (três) parcelas dos Juros Remuneratórios dos CRI. Até a integral liquidação das obrigações do CRI, o Fundo de Reserva deve corresponder, no mínimo, a 3 (três) parcelas dos Juros Remuneratórios dos CRI (“Percentual Mínimo”).

Caso o Fundo de Reserva não atinja o Percentual Mínimo, este deverá ser recomposto pelos Recebíveis oriundos da Cessão Fiduciária e, caso não seja suficiente para atingir o Percentual Mínimo, o Fundo de Reserva será recomposto com recursos próprios das Devedoras, a serem depositados na respectiva Conta do Patrimônio Separado em até 02 (dois) Dias Úteis da Data da em que for verificado o descumprimento, sob pena de vencimento antecipado das CCB.

Fundo de Obra: Adicionalmente às garantias acima, tendo em vista que parte do Preço de Aquisição ficará retido na Conta do Patrimônio Separado, este estará afetado pelo Patrimônio Separado dos CRI para a constituição de um fundo de obra. O Fundo de Obra será utilizado para reembolso dos custos a serem incorridos pelas Devedoras para desenvolvimento das obras de construção dos respectivos Empreendimentos. O valor total do Fundo de Obra, considerando os dois Empreendimentos, será de R\$ 13.036.335,37 (treze milhões, trinta e seis mil, trezentos e trinta e cinco reais e trinta e sete centavos) e será liberado conforme Relatório de Verificação (conforme definido nas CCB) elaborado pela Empresa de Engenharia Independente (conforme definido nas CCB), observado o disposto na cláusula 2.6 das CCB.

O Fundo de Obra deverá observar o seguinte índice de cobertura (“Índice de Cobertura da Obra”):

$((\text{Fundo de Obras} + \text{Parcelas a liberar})) / (\text{Custo Obra}) \geq 1,0$

Onde:

Fundo de Obras = valor do Fundo de Obra dos Empreendimentos, considerados em conjunto;

Parcelas a liberar = valor das parcelas a liberar do Fundo de Obra dos Empreendimentos, considerados em conjunto, conforme indicado nos respectivos Cronogramas de Aplicação dos Recursos;

Custo Obra = custo estimado para a conclusão da obra dos Empreendimentos, considerados em conjunto, conforme indicado nos respectivos Cronogramas de Aplicação dos Recursos e validados pelos respectivos Relatórios de Verificação;”

III. Alienação Fiduciária de Imóvel:

“I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES
(...)

g) Para assegurar o cumprimento (i) de todas as obrigações assumidas pelas Devedoras nas respectivas Cédulas Lastro, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do respectiva valor de principal, atualização monetária, remuneração e demais encargos, nos termos ali previstos, bem como do pagamento de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedoras por força das CCB Lastro, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das Cédulas Lastro; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação ao CRI e à Emissão, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das CCB Lastro e excussão das garantias a elas vinculados, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais (“Obrigações Garantidas”), as Partes decidiram, constituir, entre outras, a garantia objeto do presente Contrato;
(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do pontual cumprimento de uma fração equivalente a R\$ 7.450.000,00 (sete milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais) ou a 16,55% (dezesesseis inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento), o que for maior, das Obrigações Garantidas, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a propriedade resolúvel e a posse indireta sobre o Imóvel, em sua integralidade, bem como todas as suas acessões e benfeitorias, conforme descrito e caracterizado no Anexo I ao presente instrumento.

1.2. A transferência da propriedade fiduciária do Imóvel, na forma do item 1.1., acima, operar-se-á com o registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, à margem da matrícula 32.000 do 1º Registro de Imóveis de Limeira/SP, com a conseqüente averbação do ônus na matrícula e subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

1.3. Sem prejuízo da vigência deste Contrato de Alienação Fiduciária, as Partes estabelecem, nos termos do artigo 127 do Código Civil, que a presente garantia poderá ser resolvida em relação ao Imóvel, independentemente de deliberação pelos titulares dos CRI, restando o respectivo Imóvel liberado da presente garantia fiduciária, mediante a emissão do Auto de Conclusão de Obra (Habite-se) do empreendimento imobiliário residencial denominado “Inspirare”, localizado na Cidade de Limeira, Estado de São Paulo, que está sendo desenvolvido pela SPE 7 sobre o imóvel objeto da matrícula nº 68.336 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Limeira, composto por 03 (três) torres e com um total de 232 (duzentas e trinta e duas) unidades, cujo memorial de incorporação encontra-se devidamente registrado nos termos do R-5 e cuja afetação de patrimônio pela Emitente encontra-se devidamente averbada nos termos da Av.6 (“Empreendimento Inspirare” e “Liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel”, respectivamente)

1.3.1. Enquanto não cumpridos todos os requisitos acima dispostos, a presente garantia fiduciária permanecerá íntegra e em vigor.

1.3.2. Uma vez cumpridas as obrigações supra, a Fiduciária poderá, independentemente de deliberação pelos Titulares de CRI, outorgar o termo de liberação da Alienação Fiduciária, em até 10 (dez) dias corridos contados da solicitação formulada pela Fiduciante instruída com os documentos que evidenciem a emissão do Auto de Conclusão de Obra (Habite-se) final e definitivo do Empreendimento Inspirare.

1.4. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente ao Imóvel, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas estiverem sendo cumpridas, assegurada, nesta hipótese, a livre utilização do Imóvel por sua conta e risco, obrigando-se, conforme aplicável, a Fiduciante a manter, conservar e guardar o Imóvel, resguardar a sua posse por todos os meios em direito admitidos, pagar pontualmente todos os tributos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este, ou que sejam inerentes à Alienação Fiduciária.”

IV. Cessão Fiduciária de Recebíveis (Ideale):

“II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(...)

j) Para assegurar o cumprimento (i) de todas as obrigações assumidas pelas Devedoras nas respectivas Cédulas Lastro, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do respectiva valor de principal, atualização monetária, remuneração e demais encargos, nos termos ali previstos, bem como do pagamento de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedoras por força das CCB Lastro, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das Cédulas Lastro; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação ao CRI e à Emissão, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das CCB Lastro e excussão das garantias a elas vinculados, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou

extrajudiciais (“Obrigações Garantidas”), as Partes decidiram, constituir, entre outras, a garantia objeto do presente Contrato;

(...)

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA –CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728/65, e dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta (a) da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes das vendas diretas das unidades do Empreendimento (“Recebíveis Pró-Soluto”) e/ou do repasse dos financiamentos concedidos pela CEF aos Adquirentes das Unidades do Empreendimento (“Recebíveis Repasse”), conforme especificados no Anexo I ao presente Contrato (em conjunto, “Recebíveis Unidades”); e (b) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, incluindo qualquer valor, crédito ou recurso, decorrentes da conta de livre movimentação nº 1005-2, agência 3966, mantida junto à CEF, de titularidade da Fiduciante, vinculada ao Empreendimento (“Conta CEF” e “Recebíveis Conta”, respectivamente, sendo os Recebíveis Conta, em conjunto com os Recebíveis Unidades, denominados “Recebíveis”, respectivamente).

1.1.1. O presente Contrato compreende todos os Recebíveis Unidades, presentes ou futuros, de que a Fiduciante seja titular na presente data ou venha a ser titular futuramente em decorrência da celebração de novos Contratos Imobiliários, bem como todos Recebíveis Conta que venham a ser depositados, transferidos ou creditados na Conta CEF.

1.1.2. Quando da celebração de qualquer novo Contrato Imobiliário a partir desta data, os Recebíveis Unidade dele decorrentes passarão automaticamente a fazer parte da presente garantia, independentemente de qualquer outra formalidade.

1.1.3. A Fiduciante declara que, na presente data, os Recebíveis Unidades possuem o valor de R\$ 20.779.970,77 (vinte milhões, setecentos e setenta e nove mil, novecentos e setenta reais e setenta e sete centavos) com base no Relatório de Recebíveis (conforme definido na CCB) elaborado pelo Servicer (conforme definido abaixo), datado de 17 de dezembro de 2021.

1.1.4. A transferência da titularidade fiduciária dos Recebíveis pela Fiduciante à Fiduciária entra em vigor na presente data e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.”

V. Cessão Fiduciária de Recebíveis (Inspirare SPE2):

“II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(...)

I) Para assegurar o cumprimento (i) de todas as obrigações assumidas pelas Devedoras nas respectivas Cédulas Lastro, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do respectivo valor de principal, atualização monetária, remuneração e demais encargos, nos termos ali previstos, bem como do pagamento de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedoras por força das CCB Lastro, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das Cédulas Lastro; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação ao CRI e à Emissão, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das CCB Lastro e excussão das garantias a elas vinculados, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais (“Obrigações Garantidas”), as Partes decidiram, constituir, entre outras, a garantia objeto do presente Contrato, sendo que tal garantia será constituída com condição suspensiva, estando sua eficácia sujeitas à quitação integral da Dívida Originária;

(...)

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA –CESSÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA

1.1. Sujeito ao atendimento da Condição Suspensiva (conforme definido abaixo), em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, a Fiduciante, neste ato, cede e transfere fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, a partir da presente data, nos termos do artigo 66-B, §3º, da Lei 4.728/65, e dos artigos 18 ao 20 da Lei 9.514/97, o domínio resolúvel e a posse indireta (a) da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes das vendas diretas das unidades do Empreendimento (“Recebíveis Pró-Soluto”) e/ou do repasse dos financiamentos concedidos pela CEF aos Adquirentes das Unidades do Empreendimento (“Recebíveis Repasse”), conforme especificados no Anexo I ao presente Contrato (em conjunto “Recebíveis Unidades”); e (b) a totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, incluindo qualquer valor, crédito ou recurso, decorrentes da conta de livre movimentação nº 3966-003-00001011-1, mantida junto à CEF, de titularidade da Fiduciante, vinculada ao Empreendimento (“Conta CEF” e “Recebíveis Conta”, respectivamente, sendo os Recebíveis Conta, em conjunto com os Recebíveis Unidades, denominados “Recebíveis”, respectivamente).

1.1.1. O presente Contrato é firmado sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, de modo que a validade e eficácia da Cessão Fiduciária de Recebíveis está sujeita à quitação integral da Dívida Originária e a liberação, pela CEF, nos termos do modelo de termo de quitação conforme Anexo II ao presente Contrato do gravame atualmente constituído sobre os Recebíveis, mediante cancelamento da Cessão Fiduciária de Recebíveis Originária perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e 1º Tabelionato de Protesto de Letras e Títulos da Comarca de Limeira/SP (“Condição Suspensiva”).

1.1.2. O presente Contrato compreende todos os Recebíveis Unidades, presentes ou futuros, de que a Fiduciante for titular na data de satisfação da Condição Suspensiva ou venha a ser titular após tal data em decorrência da celebração de novos Contratos Imobiliários, bem como todos

Recebíveis Conta que venham a ser depositados, transferidos ou creditados na Conta CEF, após a data de satisfação da Condição Suspensiva.

1.1.3. Quando da celebração de qualquer novo Contrato Imobiliário a partir da data de satisfação da Condição Suspensiva, os Recebíveis dele decorrentes passarão automaticamente a fazer parte da presente garantia, independentemente de qualquer outra formalidade.

1.1.4. A Fiduciante declara que, na presente data, os Recebíveis Unidades possuem o valor de R\$ 17.985.497,64 (dezesete milhões, novecentos e oitenta e cinco mil, quatrocentos e noventa e sete reais e sessenta e quatro centavos) com base no Relatório de Recebíveis (conforme definido na CCB) elaborado pelo Servicer (conforme definido abaixo), datado de 17 de dezembro de 2020.

1.1.5. Em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de satisfação da Condição Suspensiva, as Partes deverão aditar este Contrato, com o objetivo de atualizar o presente Contrato em relação à satisfação da Condição Suspensiva, bem como seu Anexo I, identificando os Recebíveis que se encontram comercializados e aqueles que se encontram em estoque. O Servicer deverá receber cópia deste aditamento para fins de acompanhamento.

1.1.6. A transferência da titularidade fiduciária dos Recebíveis pela Fiduciante à Fiduciária entra em vigor na data de satisfação da Condição Suspensiva e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas.”

VI. Alienação Fiduciária de Quotas (SPE 2):

“II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(...)

g) Para assegurar o cumprimento (i) de todas as obrigações assumidas pelas Devedoras nas respectivas Cédulas Lastro, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do respectiva valor de principal, atualização monetária, remuneração e demais encargos, nos termos ali previstos, bem como do pagamento de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedoras por força das CCB Lastro, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das Cédulas Lastro; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação ao CRI e à Emissão, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das CCB Lastro e excussão das garantias a elas vinculados, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais (“Obrigações Garantidas”), as Partes decidiram, constituir, entre outras, a garantia objeto do presente Contrato;

(...)

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Pelo presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, alienam e cedem à Fiduciária, em caráter fiduciário, os bens descritos abaixo, em conformidade com o disposto no Artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965 (“Lei nº 4.728/65”), e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969 (“Decreto-Lei nº 911/69”):

(i) (a) as 20.000 (vinte mil) quotas de titularidade das Fiduciantes, correspondentes a 100% (cem por cento) das quotas emitidas pela Sociedade na presente data, totalmente integralizadas, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“Quotas”); e (b) todas as Quotas de emissão da Sociedade que porventura, a partir da data de assinatura deste Contrato, sejam atribuídas aos Fiduciantes, incluindo, mas não se limitando, quaisquer novas Quotas de emissão da Sociedade resultantes de grupamento, desdobramento, bonificações, distribuição de dividendos com pagamento em Quotas, capitalização de mútuos, lucros ou outras reservas, exercício de direito de preferência relativos às Quotas, assim como todas as demais Quotas que os Fiduciantes venham a adquirir ou tornem-se titulares no futuro, seja a que título, transformação ou alteração das características das Quotas (“Novas Quotas” e, juntamente com as Quotas, as “Quotas Alienadas Fiduciariamente”); e

(ii) todos os direitos econômicos, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos Fiduciantes contra a Sociedade decorrentes da titularidade das Quotas Alienadas Fiduciariamente, incluindo, mas não limitado aos frutos, rendimentos, vantagens pecuniárias, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, dividendos, juros sobre capital, redução de capital, resgate de ações (“Direitos Econômicos” e, em conjunto com as Quotas Alienadas Fiduciariamente, “Ativos Alienados Fiduciariamente”).

1.1.1 Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, as Partes atribuem às Quotas Alienadas Fiduciariamente o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), com base no seu valor nominal em 22 de agosto de 2018.

1.1.2. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/20, o Agente Fiduciário poderá, às expensas das Fiduciantes, ou do Patrimônio Separado, caso as Fiduciantes deixem de arcar com o referido custo, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

1.2. Caso sejam emitidas Novas Quotas as Partes deverão, imediatamente após a consumação do ato societário pertinente, firmar novo contrato de alienação fiduciária em forma e substância similar ao presente ou aditar o presente Contrato, e que terá como objeto as Novas Cotas. Caso, por qualquer razão, as Partes deixem de firmar referido novo instrumento ou aditamento, os Fiduciantes e a Fiduciária, neste ato, concordam que a garantia ora constituída será considerada, para todos os fins legais, automaticamente estendida às Novas Cotas, permanecendo válidos, eficazes e exequíveis todos os termos e condições deste Contrato, conforme aplicáveis ao novo

ativo, a título de sucessão, o que não acarretará na desobrigação com relação à necessidade de proceder com o referido aditamento.

1.3. Em razão da Alienação Fiduciária ora formalizada, a titularidade fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente é transferida, nesta data, à Fiduciária, até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, fazendo jus a todos os direitos e prerrogativas inerentes a esta Alienação Fiduciária de Quotas, como se seu titular originário fosse, incluindo mas não se limitando à totalidade dos Direitos Econômicos. Sem prejuízo do aqui disposto, os Fiduciantes permanecerão com a posse direta das Quotas, e correspondente direito de voto, incluindo todos e quaisquer direitos políticos inerentes às Quotas, caso não esteja em curso nenhum Evento de Inadimplemento (conforme definido abaixo), sem prejuízo da cláusula 4.2 abaixo.

1.4. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, que vigorará até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente cumpridas.”

VII. Alienação Fiduciária de Quotas (SPE 7):

“II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(...)

g) Para assegurar o cumprimento (i) de todas as obrigações assumidas pelas Devedoras nas respectivas Cédulas Lastro, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do respectivo valor de principal, atualização monetária, remuneração e demais encargos, nos termos ali previstos, bem como do pagamento de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedoras por força das CCB Lastro, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das Cédulas Lastro; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação ao CRI e à Emissão, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das CCB Lastro e excussão das garantias a elas vinculados, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais (“Obrigações Garantidas”), as Partes decidiram, constituir, entre outras, a garantia objeto do presente Contrato;

(...)

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Pelo presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, alienam e cedem à Fiduciária, em caráter fiduciário, os bens descritos abaixo, em conformidade com o disposto no Artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965 (“Lei nº 4.728/65”), e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme

alterada (“Código Civil”), do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969 (“Decreto-Lei nº 911/69”):

(i) (a) as 20.000 (vinte mil) quotas de titularidade das Fiduciantes, correspondentes a 100% (cem por cento) das quotas emitidas pela Sociedade na presente data, totalmente integralizadas, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“Quotas”); e (b) todas as Quotas de emissão da Sociedade que porventura, a partir da data de assinatura deste Contrato, sejam atribuídas aos Fiduciantes, incluindo, mas não se limitando, quaisquer novas Quotas de emissão da Sociedade resultantes de grupamento, desdobramento, bonificações, distribuição de dividendos com pagamento em Quotas, capitalização de mútuos, lucros ou outras reservas, exercício de direito de preferência relativos às Quotas, assim como todas as demais Quotas que os Fiduciantes venham a adquirir ou tornem-se titulares no futuro, seja a que título, transformação ou alteração das características das Quotas (“Novas Quotas” e, juntamente com as Quotas, as “Quotas Alienadas Fiduciariamente”); e

(ii) todos os direitos econômicos, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos Fiduciantes contra a Sociedade decorrentes da titularidade das Quotas Alienadas Fiduciariamente, incluindo, mas não limitado aos frutos, rendimentos, vantagens pecuniárias, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, dividendos, juros sobre capital, redução de capital, resgate de ações (“Direitos Econômicos” e, em conjunto com as Quotas Alienadas Fiduciariamente, “Ativos Alienados Fiduciariamente”).

1.1.1 Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, as Partes atribuem às Quotas Alienadas Fiduciariamente o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), com base no seu valor nominal em 22 de agosto de 2018.

1.1.2. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/20, o Agente Fiduciário poderá, às expensas das Fiduciantes, ou do Patrimônio Separado, caso as Fiduciantes deixem de arcar com o referido custo, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

1.2. Caso sejam emitidas Novas Quotas as Partes deverão, imediatamente após a consumação do ato societário pertinente, firmar novo contrato de alienação fiduciária em forma e substância similar ao presente ou aditar o presente Contrato, e que terá como objeto as Novas Cotas. Caso, por qualquer razão, as Partes deixem de firmar referido novo instrumento ou aditamento, os Fiduciantes e a Fiduciária, neste ato, concordam que a garantia ora constituída será considerada, para todos os fins legais, automaticamente estendida às Novas Cotas, permanecendo válidos, eficazes e exequíveis todos os termos e condições deste Contrato, conforme aplicáveis ao novo ativo, a título de sucessão, o que não acarretará na desobrigação com relação à necessidade de proceder com o referido aditamento.

1.3. Em razão da Alienação Fiduciária ora formalizada, a titularidade fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente é transferida, nesta data, à Fiduciária, até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, fazendo jus a todos os direitos e prerrogativas inerentes a esta Alienação

Fiduciária de Quotas, como se seu titular originário fosse, incluindo mas não se limitando à totalidade dos Direitos Econômicos. Sem prejuízo do aqui disposto, os Fiduciantes permanecerão com a posse direta das Quotas, e correspondente direito de voto, incluindo todos e quaisquer direitos políticos inerentes às Quotas, caso não esteja em curso nenhum Evento de Inadimplemento (conforme definido abaixo), sem prejuízo da cláusula 4.2 abaixo.

1.4. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, que vigorará até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente cumpridas.”

VIII. Alienação Fiduciária de Quotas (SPE 9):

“II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(...)

g) Para assegurar o cumprimento (i) de todas as obrigações assumidas pelas Devedoras nas respectivas Cédulas Lastro, incluindo, mas não se limitando, a obrigação de pagamento do respectivo valor de principal, atualização monetária, remuneração e demais encargos, nos termos ali previstos, bem como do pagamento de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedoras por força das CCB Lastro, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, prêmios, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos das Cédulas Lastro; e (ii) de todos os custos e despesas incorridos em relação ao CRI e à Emissão, inclusive mas não exclusivamente para fins de cobrança dos créditos decorrentes das CCB Lastro e excussão das garantias a elas vinculados, incluindo penas convencionais, honorários advocatícios, custas e despesas judiciais ou extrajudiciais (“Obrigações Garantidas”), as Partes decidiram, constituir, entre outras, a garantia objeto do presente Contrato;

(...)

III – CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Pelo presente Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, e em garantia do fiel, integral e pontual cumprimento da totalidade Obrigações Garantidas, as Fiduciantes, neste ato, alienam e cedem à Fiduciária, em caráter fiduciário, os bens descritos abaixo, em conformidade com o disposto no Artigo 66-B da Lei 4.728, de 14 de julho de 1965 (“Lei nº 4.728/65”), e, no que for aplicável, dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), do Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969 (“Decreto-Lei nº 911/69”):

(i) (a) as 20.000 (vinte mil) quotas de titularidade das Fiduciantes, correspondentes a 100% (cem por cento) das quotas emitidas pela Sociedade na presente data, totalmente integralizadas, todas livres e desembaraçadas de quaisquer ônus ou gravames (“Quotas”); e (b) todas as Quotas de emissão da Sociedade que porventura, a partir da data de assinatura deste Contrato, sejam

atribuídas aos Fiduciantes, incluindo, mas não se limitando, quaisquer novas Quotas de emissão da Sociedade resultantes de grupamento, desdobramento, bonificações, distribuição de dividendos com pagamento em Quotas, capitalização de mútuos, lucros ou outras reservas, exercício de direito de preferência relativos às Quotas, assim como todas as demais Quotas que os Fiduciantes venham a adquirir ou tornem-se titulares no futuro, seja a que título, transformação ou alteração das características das Quotas (“Novas Quotas” e, juntamente com as Quotas, as “Quotas Alienadas Fiduciariamente”); e

(ii) todos os direitos econômicos, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos Fiduciantes contra a Sociedade decorrentes da titularidade das Quotas Alienadas Fiduciariamente, incluindo, mas não limitado aos frutos, rendimentos, vantagens pecuniárias, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, dividendos, juros sobre capital, redução de capital, resgate de ações (“Direitos Econômicos” e, em conjunto com as Quotas Alienadas Fiduciariamente, “Ativos Alienados Fiduciariamente”).

1.1.1 Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia conforme disposto na Instrução CVM nº 583, de 20 de dezembro de 2016, as Partes atribuem às Quotas Alienadas Fiduciariamente o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) com base no seu valor nominal em 10 de julho de 2012.

1.1.2. Em atendimento ao Ofício-Circular CVM/SRE Nº 01/20, o Agente Fiduciário poderá, às expensas das Fiduciantes, ou do Patrimônio Separado, caso as Fiduciantes deixem de arcar com o referido custo, contratar terceiro especializado para avaliar ou reavaliar, ou ainda revisar o valor das garantias prestadas, conforme o caso, bem como solicitar quaisquer informações e comprovações que entender necessárias, na forma prevista no referido Ofício.

1.2. Caso sejam emitidas Novas Quotas as Partes deverão, imediatamente após a consumação do ato societário pertinente, firmar novo contrato de alienação fiduciária em forma e substância similar ao presente ou aditar o presente Contrato, e que terá como objeto as Novas Cotas. Caso, por qualquer razão, as Partes deixem de firmar referido novo instrumento ou aditamento, os Fiduciantes e a Fiduciária, neste ato, concordam que a garantia ora constituída será considerada, para todos os fins legais, automaticamente estendida às Novas Cotas, permanecendo válidos, eficazes e exequíveis todos os termos e condições deste Contrato, conforme aplicáveis ao novo ativo, a título de sucessão, o que não acarretará na desobrigação com relação à necessidade de proceder com o referido aditamento.

1.3. Em razão da Alienação Fiduciária ora formalizada, a titularidade fiduciária das Quotas Alienadas Fiduciariamente é transferida, nesta data, à Fiduciária, até o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, fazendo jus a todos os direitos e prerrogativas inerentes a esta Alienação Fiduciária de Quotas, como se seu titular originário fosse, incluindo mas não se limitando à totalidade dos Direitos Econômicos. Sem prejuízo do aqui disposto, os Fiduciantes permanecerão com a posse direta das Quotas, e correspondente direito de voto, incluindo todos e quaisquer direitos políticos inerentes às Quotas, caso não esteja em curso nenhum Evento de Inadimplemento (conforme definido abaixo), sem prejuízo da cláusula 4.2 abaixo.

1.4. O pagamento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas, que vigorará até que as Obrigações Garantidas sejam integralmente cumpridas.”



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*.
- (ii) Não cumprimento de obrigações relacionadas às garantias da Emissão**.

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

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

