



[www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br)

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

**230<sup>a</sup>, 231<sup>a</sup> Séries da 1<sup>a</sup> 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>Habitasec Securitizadora 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

### 230ª SÉRIE

<b>CÓDIGO DO ATIVO</b>	21C0813120
<b>DATA DE EMISSÃO</b>	19/03/2021
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	26/05/2026
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO**</b>	35.000.000,00
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	1.000,00
<b>QUANTIDADE PREVISTA**</b>	35.000
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE</b>	IPCA
<b>REMUNERAÇÃO VIGENTE</b>	IPCA + 9,0000% a.a.
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**</b>	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>
<b>CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*</b>	N/A

### 231ª SÉRIE

<b>CÓDIGO DO ATIVO</b>	21C0813125
<b>DATA DE EMISSÃO</b>	19/03/2021
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	26/05/2026

<b>VOLUME TOTAL PREVISTO**</b>	13.000.000,00
<b>VALOR NOMINAL UNITÁRIO</b>	1.000,00
<b>QUANTIDADE PREVISTA**</b>	13.000
<b>ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE</b>	IPCA
<b>REMUNERAÇÃO VIGENTE</b>	IPCA + 9,0000% a.a.
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**</b>	<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 (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.</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."

**CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO\*** N/A

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

\*\*Conforme previsto na Data de Emissão.

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

#### 230ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO

#### 231ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO

#### 4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2025

---

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
230	35.000	30.987	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:

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

##### ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

AEI de 12/03/2025 - Sustação do Vencimento e Waiver Descumprimentos.

AEI de 03/06/2025 - Waiver, Descumprimentos e Outros.

AEI de 12/08/2025 - Dação em Pagamento

AEI de 29/08/2025 - Aporte de Recursos.

##### 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 [Gestaosec@pentagonotrustee.com.br](mailto:Gestaosec@pentagonotrustee.com.br)*

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO
Fundo de Reserva	TS	DESENQUADRADO*

\*Em AEI, realizada em 03/06/2025, foi concedido waiver para o descumprimento acima mencionado, bem como prazo adicional de 180 (cento e oitenta) dias corridos, prorrogáveis por período igual, para o cumprimento da referida obrigação.

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.
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"</i>	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.

<i>creditórios ou em instrumento equivalente”</i>	
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](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/ 163ª, 164ª e 165ª
<b>VOLUME TOTAL PREVISTO</b>	414.327.000,00
<b>ESPÉCIE</b>	N/A
<b>GARANTIAS</b>	Fiança, Fundos de Reserva, Penhor de Quotas, Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários, Alienação Fiduciária de Imóveis e Hipoteca de Imóveis.
<b>QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA</b>	283.686, 90.641 e 40.000, respectivamente.
<b>DATA DE VENCIMENTO</b>	21/09/2034, 23/09/2036 e 23/09/2036, respectivamente.
<b>REMUNERAÇÃO</b>	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.
<b>INADIMPLETOS NO PERÍODO</b>	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/ 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>	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

<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>	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

<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>	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

ANEXO II

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

FUNDO DE AMORTIZAÇÃO OU DE OUTROS TIPOS FUNDOS, QUANDO HOVER – 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, Fundo de Reserva e Fundo de Despesas:**

“2.9.3. 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”).

2.9.3.1. 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.

2.9.4. 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.

2.9.4.1. 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;”

#### Fundo de Despesas:

Em AGT realizada em 12/08/2025, os titulares dos CRI aprovaram a constituição de um fundo de despesas ordinárias do CRI, mediante a transferência de recursos do Patrimônio Separado ao referido fundo, no valor mínimo correspondente a R\$ 176.340,97 (cento e setenta e seis mil, trezentos e quarenta reais e noventa e sete centavos), referente a 12 (doze) meses de despesas vincendas, que abrangerá o valor suficiente ao custeio das despesas correntes da Emissão, conforme estimadas no Anexo IV da ata da mencionada assembleia (“Fundo de Despesas”), sendo que na hipótese de insuficiência de recursos deverá ser realizado aporte financeiro pelo(s) Titular(es) dos CRI, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, contados da solicitação da Emissora, sem prejuízo de outras despesas que se façam necessárias e guardem relação comprovada para implementar as Ordens do Dia da mencionada AGT.

### **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 consequente 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 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 –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 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, 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 (dezessete 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 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.”

#### **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\*.

\*Para maiores informações acerca do inadimplemento sinalizado, favor contatar por e-mail a equipe [cedoc@pentagonotrustee.com.br](mailto:cedoc@pentagonotrustee.com.br)

