



www.pentagonotrustee.com.br

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

29ª e 30ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2025

1. PARTES

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ	09.304.427/0001-58
COORDENADOR LÍDER	Gradual Corretora de Câmbio Títulos e Valores Mobiliários S.A.
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
MANDATÁRIO	Itaú Unibanco S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

29ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	13F0034990
DATA DE EMISSÃO	06/06/2013
DATA DE VENCIMENTO	06/07/2030
VOLUME TOTAL PREVISTO**	29.602.349.420,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	302.064,79
QUANTIDADE PREVISTA**	98.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IGPM
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 10% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Securitizadora: Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. Lastro: cláusula 3.4 da Escritura de Emissão de Debentures: "Destinação dos Recursos Integralizados 3.4. A presente Emissão é realizada pela Emissora com a finalidade de captação de recursos para: (i) execução e finalização das obras do Loteamento Golfe; (ii) capitalização da Emissora; (iii) pagamento antecipado das CCI nº001 a 013, série única "RR", emitidas pela Design Resorts Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 09.341.800/0001-40 e registradas na Cetip

	sob os nos 11L00027000, 11L00027002, 11L00026999, 11L00027004, 11L00027003, 11L00027005, 11L00027006, 11L00027008, 11L00027007, 11L00027009, 11L00027010, 11L00027011, cujo saldo devedor total, na presente data, é de R\$19.625.519,54 (dezenove milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, quinhentos e dezenove reais e cinquenta e quatro centavos) ("CCI Pré-Existentes"); e (iv) pagamento de determinadas despesas da Operação ("Despesas da Operação")."
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*	A- LF Rating

30ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	13F0037678
DATA DE EMISSÃO	06/06/2013
DATA DE VENCIMENTO	06/07/2030
VOLUME TOTAL PREVISTO**	7.400.587.440,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	308.357,81
QUANTIDADE PREVISTA**	24.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IGPM
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IGPM + 7,5% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Securitizadora: Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Cessão, nos termos do Contrato de Cessão. Lastro: cláusula 3.4 da Escritura de Emissão de Debentures: "Destinação dos Recursos Integralizados 3.4. A presente Emissão é realizada pela Emissora com a finalidade de captação de recursos para: (i) execução e finalização das obras do Loteamento Golfe; (ii) capitalização da Emissora; (iii) pagamento antecipado das CCI nº001 a 013, série única "RR", emitidas pela Design Resorts Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF nº 09.341.800/0001-40 e registradas na Cetip sob os nos 11L00027000, 11L00027002, 11L00026999, 11L00027004, 11L00027003, 11L00027005, 11L00027006, 11L00027008, 11L00027007, 11L00027009, 11L00027010, 11L00027011, cujo saldo

	devedor total, na presente data, é de R\$19.625.519,54 (dezenove milhões, seiscentos e vinte e cinco mil, quinhentos e dezenove reais e cinquenta e quatro centavos) ("CCI Pré-Existentes"); e (iv) pagamento de determinadas despesas da Operação ("Despesas da Operação")."
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*	A- LF Rating

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

**Conforme previsto na Data de Emissão.

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

29ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO	

30ª 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
29	98.000	98.000	0
30	24.000	24.000	0

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

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

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

ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

Não foram realizadas assembleias no período.

FATOS RELEVANTES:

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

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

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

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: "cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"	Item 9 deste relatório
Inciso II do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores"	Item 5 deste relatório

<i>mobiliários"</i>	
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>	N/A
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



ANEXO I

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

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

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

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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

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

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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).
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/77ª e 78ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	70.000.000,00
ESPÉCIE	N/A

GARANTIAS	Subordinação
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	60.000 e 10.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	77ª série: 27/04/2026 78ª série: 28/04/2031
REMUNERAÇÃO	77ª série: 100% da Taxa DI + 2,30% a.a. 78ª série: 100% da Taxa DI + 3,50% a.a. até 27/11/2025 (inclusive), e 100% da Taxa DI + 3,00% a.a., a partir de 27/11/2025 (exclusive).
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/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

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

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

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

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/ 240ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	29.411.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	29.411
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2026
REMUNERAÇÃO	IPCA + 11,52% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/ 241ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	34.380.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	34.380
DATA DE VENCIMENTO	25/12/2026
REMUNERAÇÃO	IPCA + 11,52% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

ANEXO II

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

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

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

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

I. Subordinação:

“CLÁUSULA OITAVA – GARANTIAS

8.1. A Emissão conta com as seguintes garantias:
(...)

(f) Subordinação dos CRI. Os pagamentos devidos aos titulares dos CRI Subordinados estarão subordinados aos pagamentos a que fazem jus os titulares dos CRI Sênior, observado o disposto na cláusula nona do presente Termo.”

II. Alienação Fiduciária de Imóvel:

“II - CONSIDERAÇÕES

Considerando que:
(...)

(g) a Fiduciante é a legítima proprietária do imóvel urbano denominado “Reserva Real”, unidade Golfe 02, situado no Município de Jaboticatubas, com área de 242,720588ha (duzentos e quarenta e dois hectares, setenta e dois e cinco centiares), devidamente descrito e caracterizado na matrícula nº 13.519 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jaboticatubas, Estado de Minas Gerais (“Imóvel”), cuja cópia consta do Anexo I do presente Contrato;
(...)

III – CLÁUSULAS

Cláusula Primeira – Objeto da Alienação Fiduciária

1.1. Em garantia do cumprimento (i) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante na Escritura de Emissão de Debênture, e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários e (ii) de todos os custos, despesas e tributos decorrentes da execução das garantias da Operação (“Garantias”) (“Obrigações Garantidas”), a Fiduciante aliena a propriedade fiduciária do Imóvel, conforme devidamente descrito e caracterizado no Anexo I deste Contrato, nos termos do artigo

22 e seguintes da Lei nº 9.514/97, em favor da Fiduciária e se obriga, por si e por seus sucessores e cessionários, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito, na forma da legislação vigente aplicável (“Alienação Fiduciária”).

1.2. Na hipótese de Troca do Lastro, conforme definido no subitem 1.2.1 abaixo, a presente Alienação Fiduciária passará, automática e independentemente de aditamento do presente Contrato, a assegurar o cumprimento (i) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pelos Adquirentes, representadas ou que venham a ser representadas pelas cédulas de crédito imobiliário que serão emitidas pela Fiduciária, na qualidade de securitizadora, representativas dos Direitos Creditórios que venham a ser dados em pagamento da Debênture (“CCI – Escrituras de Compra e Venda”) e (ii) de todos os custos, despesas e tributos decorrentes da execução das Garantias, passando as obrigações ora descritas a caracterizar, para todos os efeitos do presente instrumento, o termo “Obrigações Garantidas”.

1.2.1. Para os fins deste Contrato, entende-se como “Troca do Lastro” a troca do lastro dos CRI decorrente do resgate antecipado compulsório da Debênture pela Fiduciante, na qualidade de emissora da Debênture, através da dação em pagamento de determinados Direitos Creditórios, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debênture e no Termo de Securitização, de forma a que o lastro da Operação, destinado ao pagamento dos CRI, passe a ser constituído diretamente pelas CCI – Escrituras de Compra e Venda.

1.2.2. A despeito da modificação das Obrigações Garantidas se operar automaticamente, conforme previsto no item 1.2 acima, a Fiduciante se obriga a celebrar o “Termo de Aditamento para Ratificação da Troca das Obrigações Garantidas”, cuja minuta consta do Anexo III, devendo averbá-lo na matrícula do Imóvel no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de celebração da realização da dação em pagamento da Debênture, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debênture e no Termo de Securitização. Este prazo será prorrogado exclusivamente na hipótese de formulação de exigências pelos Ofícios de Registros competentes, devendo, nesse caso, a Fiduciária ser comunicada pela Fiduciante por qualquer meio escrito com aviso de recebimento. A prorrogação do prazo para o cumprimento de exigências não poderá superar 120 (cento e vinte) dias a contar da prenotação dos referidos termos de quitação.

1.3. A transferência da titularidade fiduciária do Imóvel, na forma do item 1.1 supra, se opera com o registro da presente Alienação Fiduciária na matrícula do Imóvel, no respectivo Ofício de Registro de Imóveis competente, tornando-se eficaz apenas após o implemento da Condição Suspensiva prevista na Cláusula Segunda abaixo. Esta Alienação Fiduciária subsistirá até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas.

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

(...)

Cláusula Sétima – Valor de Venda do Imóvel Para Fins de Leilão

7.1. As Partes convencionam que o valor de venda do Imóvel, para fins de leilão, será de R\$ 50.500.000,00 (cinquenta milhões e quinhentos mil reais).
(...)”

III. Cessão Fiduciária de Recebíveis:

“CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DO CONTRATO

1.1. Em garantia do cumprimento (i) de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Fiduciante na Escritura de Emissão de Debênture, e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários e (ii) de todos os custos, despesas e tributos decorrentes da execução das garantias da Operação (“Garantias”) (“Obrigações Garantidas”), a Fiduciante cede e transfere à Fiduciária, a partir da presente data (“Data da Cessão Fiduciária”), a titularidade fiduciária sobre os Direitos Creditórios (relacionados nos Anexos I e II deste Contrato), presentes e futuros, com vencimento a partir do dia 01.06.2013, que a Fiduciante titulariza em decorrência da comercialização dos Lotes (“Cessão Fiduciária”). A eficácia desta Cessão Fiduciária em relação aos Direitos Creditórios listados no Anexo II deste Contrato se sujeita ao implemento da Condição Suspensiva, conforme descrita na Cláusula Segunda abaixo.

1.1.1. A Fiduciante promete ceder a titularidade fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios decorrentes da comercialização futura das unidades descritas e caracterizadas no Anexo VI ao presente instrumento, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas. A cessão fiduciária dos direitos creditórios indicados no presente item deverá ser efetivada por meio da assinatura do Termo de Cessão Fiduciária (abaixo definido), observado o disposto no item 7.3.1 abaixo, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a contar da formalização dos respectivos dos contratos de comercialização de que lhes derem origem. Os respectivos direitos creditórios que forem objeto dos referidos Termos de Cessão Fiduciária passarão, a partir da assinatura dos referidos Termos, a serem definidos, entendidos e caracterizados para todos os fins deste Contrato como Direitos Creditórios.

1.2. Simultaneamente após o crédito na conta corrente nº 93199-1, agência 0262, do Banco Itaú (Banco nº 341), de titularidade da Fiduciária (“Conta Vinculada”), decorrente da integralização dos CRI Sênior, os recursos retidos na Conta Vinculada a título de Fundo de Liquidez (conforme caracterizado na Escritura de Emissão de Debênture e no Termo de Securitização), equivalente a R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), restarão da mesma forma e automaticamente cedidos fiduciariamente pela Fiduciante à Fiduciária como garantia das Obrigações Garantidas até o seu integral pagamento.

1.3. A transferência da titularidade fiduciária dos Direitos Creditórios operar-se-á na Data da Cessão Fiduciária e subsistirá até o pagamento integral dos Créditos Imobiliários e demais Obrigações Garantidas, observada a hipótese de Troca do Lastro descrita no item 1.6 abaixo.

1.3.1. O pagamento parcial dos Créditos Imobiliários não importa exoneração correspondente da garantia fiduciária ora estabelecida.

1.4. Integrarão esta Cessão Fiduciária todos os créditos que forem cedidos posteriormente à Fiduciária, em decorrência de reforço ou substituição, nos termos da Cláusula Sétima desta Cessão Fiduciária, bem como todos os direitos, frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos aos Direitos Creditórios, títulos, valores mobiliários, respectivos rendimentos e quaisquer outros bens eventualmente adquiridos com o produto da garantia prestada, na forma deste Contrato. Esses créditos, bens e direitos sujeitar-se-ão a todos os termos e condições aqui estipulados.

1.5. As Partes estabelecem que, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, a presente garantia de Cessão Fiduciária deverá corresponder, no mínimo, a 100% (cem por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários (“Percentual Mínimo”).

1.5.1. O cálculo do Percentual Mínimo estabelecido no item 1.5 acima, para todos os efeitos da presente Cessão Fiduciária e dos demais Documentos da Operação, será realizado levando-se em consideração o valor presente dos Créditos Imobiliários e dos Direitos Creditórios, aplicando-se, para tanto, a taxa de juros remuneratórios estabelecida na Escritura de Emissão de Debênture e o prazo remanescente dos Créditos Imobiliários.

1.6. De acordo com a Escritura de Emissão de Debênture e o Termo de Securitização, foi concedido à Fiduciária a faculdade de exigir da Fiduciante o Resgate Compulsório Antecipado da Debênture (conforme disposto no item 4.25 da Escritura de Emissão de Debênture) por meio da dação do montante necessário dos Direitos Creditórios em pagamento da Debênture, ocorrendo, em consequência, a substituição do lastro dos CRI (“Troca do Lastro”).

1.6.1. Na hipótese de Troca do Lastro, a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios será resolvida em decorrência da dação em pagamento, sem solução de continuidade em relação à Cessão Fiduciária dos recursos que integram o Fundo de Liquidez, a qual permanecerá íntegra até o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as quais, passarão, em decorrência da substituição do lastro dos CRI, a abranger: (i) todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas pelos Adquirentes, representadas ou que venham a ser representadas pelas cédulas de crédito imobiliário que serão emitidas pela Fiduciária, na qualidade de Securitizadora, representativas dos Direitos Creditórios que venham a ser dados em pagamento da Debênture (“CCI – Escrituras de Compra e Venda”) e (ii) de todos os custos, despesas e tributos decorrentes da execução das Garantias.

1.6.2. A vigência da Cessão Fiduciária do Fundo de Liquidez na hipótese de Troca do Lastro independe de qualquer formalização ou ratificação entre as Partes, nos termos definidos no item 1.6 e seus subitens deste Contrato e do Termo de Securitização.

CLÁUSULA SEGUNDA – CONDIÇÃO SUSPENSIVA

2.1. Os Direitos Creditórios listados no Anexo II deste Contrato se encontram, na presente data, cedidos fiduciariamente pela Reserva Real em garantia das obrigações assumidas por ela no Instrumento Particular de Escritura de Primeira Emissão de Debêntures, com Garantia Fidejussória, não Conversíveis em Ações, da Design Resorts Empreendimentos Imobiliários Ltda.,

de 19.12.2011, cujos créditos imobiliários foram representados pelas cédulas de crédito imobiliário nº 001 a 013, da Série Única “RR”, registradas na Cetip S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”) sob os nos 11L00027000, 11L00027001, 11L00027002, 11L00026999, 11L00027004, 11L00027003, 11L00027005, 11L00027006, 11L00027008, 11L00027007, 11L00027009, 11L00027010, 11L00027011 (“CCI Pré-Existentes”), e cujo valor nominal total, na data de emissão, era de R\$ 32.570.000,00 (trinta e dois milhões, quinhentos e setenta mil reais) (“Cessão Fiduciária Pré-Existente”).

2.2. A Cessão Fiduciária Pré-Existente foi constituída em favor dos titulares das CCI Pré-Existentes: (i) GANGES FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO – CRÉDITO PRIVADO, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.547.115/0001-80; (ii) GAP PRUDENTIAL SÃO PAULO FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA CREDITO PRIVADO, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o nº 12.553.606/0001-33; (iii) FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO CRÉDITO PRIVADO EUROPA IQ, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.327.492/0001-07; (iv) PARAMIS CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.626.025/0001-59; (v) BS GAP CRÉDITO PRIVADO FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF sob o nº 11.182.205/0001-51 (“Titulares das CCI Pré-Existentes”), por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 19.12.2011.

2.3. Tendo em vista a existência da Cessão Fiduciária Pré-Existente, como descrito nos item 2.1 e 2.2 acima, as Partes pactuam que a eficácia da presente Cessão Fiduciária se condiciona à quitação das CCI Pré-Existentes conforme prevista na Escritura de Emissão de Debênture, que resultará na extinção da Cessão Fiduciária Pré-Existente, nos termos do artigo 18 da Lei nº 9.514/97, configurando este fato “Condição Suspensiva” da Cessão Fiduciária.

2.4. A Fiduciante se obriga a obter os termos de quitação dos créditos representados pelas CCI Pré-Existentes junto aos Titulares das CCI Pré-Existentes e diligenciar, tomando todas as medidas necessárias, para averbar os referidos termos de quitação nos respectivos Ofícios de Registro de Títulos e Documentos competentes.

2.4.1. A Fiduciante se obriga a zelar para que os Titulares das CCI Pré-Existentes forneçam os respectivos termos de quitação no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da liquidação das CCI Pré-Existentes, devendo tomar todas as providências, extrajudiciais ou judiciais, para que a disponibilização do termo de quitação e o prazo legal sejam observados, sob pena de pagamento de multa diária não compensatória de R\$ 1.000,00 (mil reais).

2.5. Se decorridos 60 (sessenta) dias após a celebração do presente Contrato (i) a Condição Suspensiva não houver se implementado ou (ii) a Condição Suspensiva tiver se implementado, sem que a Fiduciante, por qualquer razão, tenha obtido e/ou averbado os respectivos termos de quitação das CCI Pré-Existentes nos Ofícios de Registro de Títulos e Documentos competentes, à Fiduciária será facultado exigir que a Fiduciante constitua nova garantia, inclusive de cessão fiduciária sobre outros direitos creditórios decorrentes da comercialização de lotes integrantes dos Loteamentos ou de outros empreendimentos desenvolvidos pela Fiduciante, sujeitos à livre

apreciação da Fiduciária, sem prejuízo da possibilidade de declaração de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, nos termos da Escritura de Emissão de Debênture.

2.6. A Fiduciante, desde já, outorga poderes especiais e específicos à Fiduciária para que a represente perante os Titulares das CCI Pré-Existentes com o fim de requerer os termos de quitação das CCI Pré-Existentes, tomar todas as providências cabíveis com o fim de obter os referidos documentos, bem como promover o registro destes termos de quitação perante o Ofícios de Registro de Títulos e Documentos competentes, sendo certo que todos os custos daí advindos competem exclusivamente à Fiduciante e deverão ser reembolsados à Fiduciária em prazo não superior a 15 (quinze) dias a contar de sua incidência por esta última.”

IV. Alienação Fiduciária de Ações:

“II – CONSIDERAÇÕES

Considerando que:

(...)

(d) (i) Mauro Lúcio é detentor de 15.000 (quinze mil) ações do capital social da Reserva Real; (ii) Carlos Alberto é detentor de 14.750 (quatorze mil setecentos e cinquenta) ações do capital social da Reserva Real; (iii) Paulo César é detentor de 12.500 (doze mil e quinhentas) ações do capital social da Reserva Real; (iv) João Manuel Mendez é detentor de 1.250 (um mil e duzentos e cinquenta) ações do capital social da Reserva Real; (v) Luis Filipe é detentor de 5.000 (cinco mil) ações do capital social da Reserva Real; e (vi) Miguel Nuno é detentor de 1.500 (um mil e quinhentas) ações do capital social da Reserva Real (“Ações em Circulação”);

(e) a Reserva Real, no presente momento, possui em tesouraria 42.500 (quarenta e dois mil e quinhentas) ações de seu capital social (“Ações em Tesouraria”), que foram adquiridas na forma do art. 30, § 1º, alínea b, da Lei das S.A.;

(...)

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Os Acionistas Garantidores e a Reserva Real alienam fiduciariamente em favor dos Fiduciários, e se obrigam, por si e por seus sucessores e cessionários, a fazer esta alienação fiduciária sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção de direito, na forma da legislação vigente aplicável, em conformidade com disposto neste Contrato e nos termos do artigo 66-B, da Lei nº 4.728 de 14.07.1965, conforme alterada (“Lei nº 4.728/65”), com a redação dada pela Lei nº 10.931 de 02.08.2004, conforme alterada (“Lei nº 10.931/04”), Lei nº 9.514, de 20.11.1997, conforme alterada, (“Lei nº 9.514/97”) e das disposições da Lei nº 10.406, de 10.01.2002, conforme alterada (“Código Civil Brasileiro”), 80% (oitenta por cento) da totalidade das ações de emissão da Reserva Real de titularidade dos Acionistas Garantidores e da Reserva Real, de forma proporcional entre os Acionistas Garantidores e a Reserva Real (lê-se por “ações de emissão da Reserva Real de titularidade dos Acionistas Garantidores e da Reserva Real” a totalidade das Ações em Circulação em conjunto com a totalidade das Ações em Tesouraria),

representadas, a saber, por 74.000 (setenta e quatro mil) ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal (“Ações Alienadas Fiduciariamente”), conforme indicadas ou que venham a ser indicadas a qualquer tempo no Anexo I ao presente Contrato assim como os direitos futuros de preferência de aumento de capital da Reserva Real que decorram das Ações Alienadas Fiduciariamente (“Alienação Fiduciária de Ações”), tudo em garantia:

(a) do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Fiduciantes e/ou pela Design Resorts na Operação CCI, o que inclui o pagamento das CCI, incluindo mas não se limitando, todos os valores de principal e remuneração, todos os encargos moratórios, multas decorrentes de eventual atraso no cumprimento das obrigações pecuniárias relacionadas às CCI e todos os eventuais tributos, despesas e custos devidos pela Reserva Real e/ou pela Design Resorts com relação às CCI, independentemente da série, incluindo, gastos com honorários advocatícios, depósitos, verbas indenizatórias, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais (“Obrigações Garantidas CCI”); e

(b) do cumprimento de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pelos Fiduciantes na Operação CRI, incluindo mas não se limitando, todos os valores de principal e remuneração, todos os encargos moratórios, multas decorrentes de eventual atraso no cumprimento das obrigações pecuniárias relacionadas aos CRI e todos os eventuais tributos, despesas e custos devidos pela Reserva Real, pela Design Resorts e/ou pela Securitizadora com relação aos CRI, independentemente da série, incluindo, gastos com honorários advocatícios, depósitos, verbas indenizatórias, custas e taxas judiciais ou extrajudiciais (“Obrigações Garantidas CRI” e, em conjunto com as Obrigações Garantidas CCI, “Obrigações Garantidas”).

1.1.1. Conforme disposto anteriormente, a presente Alienação Fiduciária de Ações, compreende as Ações em Tesouraria de titularidade da Reserva Real, as quais, na forma do Art. 30, §4º da Lei das S.A., não possuem direito a voto, nem à distribuição de dividendos. Sendo assim, desde já, as Partes, na melhor forma de direito, estabelecem para todos os fins que, observadas as restrições de direitos aqui mencionadas impostas às Ações em Tesouraria, no caso de execução da presente garantia ou numa eventual negociação das Ações em Tesouraria com terceiros, por meio de prévia anuência dos Fiduciários, as Ações em Tesouraria serão tratadas de forma similar às Ações em Circulação, de modo que eventuais frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Ações em Tesouraria integrarão automaticamente a presente garantia.

1.1.2. Observadas as condições pactuadas nos Documentos Obrigacionais e no Contrato de Compartilhamento de Garantias, integram automaticamente esta garantia (“Direitos Adicionais”):

(a) todos os frutos, rendimentos e vantagens que forem atribuídos às Ações Alienadas Fiduciariamente (observado o disposto na cláusula 1.1.1. acima), a qualquer título, inclusive lucros, dividendos, rendimentos, bonificações, juros sobre o capital próprio, direitos de subscrição de novas ações representativas do capital social da Reserva Real e todos os demais proventos atrelados à Ações Alienadas Fiduciariamente, bem como quaisquer bens em que as Ações Alienadas Fiduciariamente sejam convertidas (inclusive quaisquer certificados de depósitos ou valores mobiliários);

(b) as ações derivadas das Ações Alienadas Fiduciariamente por meio de desdobramento, grupamento ou bonificação, inclusive, sem limitar, quaisquer ações recebidas, conferidas e/ou adquiridas, direta ou indiretamente, mediante a permuta, venda, divisão, reorganização societária ou qualquer outra forma de alienação das Ações Alienadas Fiduciariamente e quaisquer bens ou títulos nos quais as Ações Alienadas Fiduciariamente sejam convertidas (incluindo quaisquer depósitos, títulos ou valores mobiliários);

(c) novas ações de emissão da Reserva Real que venham a ser subscritas ou adquiridas pelos Acionistas Garantidores, ou transferidas à Reserva Real para manutenção em tesouraria, bem como todos os direitos relacionados a tais novas ações, de forma a manter o percentual indicado no item 1.1 acima ("Ações Adicionais"), incluindo todos os dividendos, lucros, rendimentos, bonificações, direitos de subscrição de novas ações representativas do capital social da Reserva Real de titularidade dos Acionistas Garantidores, juros sobre capital próprio e todos os demais proventos atrelados às Ações Adicionais;

(d) as ações de emissão da Reserva Real que porventura, a partir desta data, sejam atribuídas aos Acionistas Garantidores, ou transferidas à Reserva Real para manutenção em tesouraria, ou seu eventual sucessor legal ou qualquer novo acionista por meio de subscrição, por força de desmembramentos, grupamentos ou exercício de direito de preferência das Ações Alienadas Fiduciariamente, distribuição de bonificações, conversão de debêntures de emissão da Reserva Real e de titularidade dos Acionistas Garantidores, de forma a manter o percentual indicado no item 1.1 acima, nos termos deste Contrato; e

(e) no caso de aumento de capital na Reserva Real pelos Acionistas Garantidores, as ações a serem emitidas, de forma a manter o percentual indicado no item 1.1 acima, sendo que quaisquer novas ações previstas nesta cláusula 1.1.2 deverão integrar a definição de Ações Alienadas Fiduciariamente, para efeitos da constituição da garantia representada por este Contrato.

1.2. A Reserva Real e os Acionistas Garantidores deverão realizar, imediatamente, todo e qualquer ato ou procedimento necessário ao aperfeiçoamento e à constituição da alienação fiduciária sobre as Ações Alienadas Fiduciariamente, na forma do Artigo 40 da Lei nº 6.404/76, e apresentar, aos Fiduciários, com cópia aos Intervenientes Anuentes, a comprovação da efetiva realização dos registros e averbações referidos neste Contrato.

1.2.1. A Reserva Real averbará, em até 15 (quinze) dias corridos contados da celebração do presente Contrato, a existência da alienação fiduciária das Ações Alienadas Fiduciariamente no Livro de Registro de Ações Nominativas da Reserva Real, conforme disposto no artigo 40 da Lei 6.404/76, com a seguinte anotação: "O percentual de 80% (oitenta por cento) do capital social da Reserva Real Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Reserva Real") (i) de titularidade dos acionistas Mauro Lúcio Abreu de Lima, Carlos Alberto Monteiro Catanas, Paulo Cesar Rios de Oliveira, João Manuel Mendes Caramês, Luis Filipe Silva da Fonseca Marques, Miguel Nuno da Silva Leal Rios, bem como (ii) das ações em tesouraria, na presente data ou futuramente, assim como todos os bens, direitos, títulos ou valores mobiliários nos quais elas sejam convertidas, foram alienadas fiduciariamente em favor dos Fiduciários, na qualidade de credores (i) das cédulas de créditos

imobiliários, números 001 a 003, Série RR02, representativas de 100% (cem por cento) dos créditos imobiliários decorrentes da 2ª Emissão Pública de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, com Garantia Fidejussória” da Reserva Real Empreendimentos Imobiliários S.A., nos termos do “Instrumento Particular de Escritura de Segunda Emissão de Debêntures, Com Garantia Fidejussória, Não Conversíveis Em Ações, da Reserva Real Empreendimentos Imobiliários S.A.”, datado de 08 de novembro de 2012, o qual se encontra arquivado na sede da Reserva Real e (ii) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 29ª e 30ª séries da 1ª emissão da Habitasec Securitizadora S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.304.427/0001-58, lastreados pela cédula de crédito imobiliário nº 001, da série RR02, nos termos do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários datado de 06.06.2013, oriundos do Instrumento Particular de Escritura de Terceira Emissão de Debentures, com Garantias Reais e Fidejussória, Não Conversíveis em Ações da Reserva Real, em 06 de junho de 2013. As ações mencionadas acima não poderão ser vendidas, cedidas, alienadas, gravadas ou oneradas pela Reserva Real e/ou pelos Acionistas, sem o prévio e expresse consentimento por escrito dos Fiduciários, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”. Qualquer alteração ao presente Contrato também deverá ser averbada pela Reserva Real no Livro de Registro de Ações Nominativas da Reserva Real, observando o disposto nesta cláusula 1.2.1.

1.2.1.1. Ao final do prazo disposto no item acima, a Reserva Real apresentará aos Fiduciários, com cópia aos Intervenientes Anuentes, cópia autenticada da respectiva página do Livro de Registro de Ações Nominativas, comprovando a referida averbação.

1.3. No prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos a contar da assinatura do presente Contrato, a Reserva Real, às suas expensas, registrará o presente Contrato e seus anexos nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos dos domicílios da (i) Reserva Real e dos (ii) Fiduciários, ou seja, respectivamente, da cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo e da cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e apresentará aos Fiduciários, com cópia aos Intervenientes Anuentes, ao final do referido prazo a via digitalizada registrada.

1.3.1. Adicionalmente ao disposto no item 1.3. acima, a Reserva Real se obriga a registrar o presente Contrato e seus anexos nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos dos domicílios dos Acionistas Garantidores até 06/09/2023.

1.4. A Reserva Real dará cumprimento, ou fará com que seja cumprida, a qualquer outra exigência, fornecendo a comprovação aos Fiduciários de qualquer legislação aplicável que venha a vigorar no futuro, necessária à preservação, constituição, aperfeiçoamento e prioridade absoluta da alienação fiduciária ora constituída.

1.5. Para os fins do presente Contrato, e, inclusive para efeito da alienação extrajudicial das Ações Alienadas Fiduciariamente, os Acionistas Garantidores, mútua e reciprocamente, constituem a Reserva Real como sua procuradora, conferindo-se poderes especiais para receber comunicações, citações, intimações e interpelações relacionadas ao presente Contrato, inclusive de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrente do presente Contrato.

1.6. Durante a vigência deste Contrato, os Acionistas Garantidores não poderão vender, onerar, gravar ou, de qualquer forma, transferir as Ações Alienadas Fiduciariamente e os Direitos Adicionais a terceiros, nem criar quaisquer direitos reais ou de aquisição com relação a estas, sob pena de vencimento antecipado das Obrigações Garantidas, observada a possibilidade de eventual celebração de novo instrumento de alienação fiduciária de ações de emissão da Reserva Real sob condição suspensiva.

1.7. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas devidas nos termos deste Contrato e dos Documentos Obrigacionais, os Acionistas Garantidores, neste ato, obrigam-se a:

(a) sempre manter a alienação fiduciária, proporcionalmente entre si, das Ações Alienadas Fiduciariamente representativas de 80% (oitenta por cento) do capital social total da Reserva Real de titularidade dos Acionistas Garantidores e da Reserva Real (nesse último caso, em relação às ações em tesouraria); e

(b) celebrar aditamento a este Contrato para refletir a inclusão de Ações Alienadas Fiduciariamente, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis contados da data em que forem adicionadas ações em atendimento à cláusula 1.1.2 acima. Independentemente da celebração de aditamento a este Contrato, nos termos aqui previstos, as Partes reconhecem que será considerada alienada fiduciariamente a totalidade das ações de emissão da Reserva Real, representativas do percentual indicado na cláusula 1.1. acima, que vierem a ser emitidas ou adquiridas pelos Acionistas Garantidores, na mesma data em que ocorrer a respectiva emissão e subscrição ou aquisição de referidas ações pelos Acionistas Garantidores.

1.8. Os Acionistas Garantidores e a Reserva Real se obrigam a apresentar aos Fiduciários, com cópia aos Intervenientes Anuentes os documentos comprobatórios das declarações contidas nessa cláusula primeira, a cada período de 06 (seis) meses, contados da data de assinatura do presente Contrato, mediante a disponibilização dos seguintes documentos, subsistindo esta obrigação até a efetiva liquidação das Obrigações Garantidas:

(i) Cópias do Livro de Registro de Ações Nominativas da Reserva Real atualizado e deliberações societárias realizadas no respectivo período, e certidão simplificada da Junta Comercial de Minas Gerais; e

(ii) Informações e/ou documentos adicionais razoavelmente solicitados pelos Fiduciários e/ou pelos Intervenientes Anuentes.

1.9. A Reserva Real e os Acionistas Garantidores comprometem-se a não aprovar ou realizar qualquer ato em desacordo com o disposto neste Contrato, nos Documentos Obrigacionais e no Contrato de Compartilhamento de Garantias.

1.9.1. Para os fins dessa cláusula, os Fiduciantes declaram conhecer e aceitar, bem como ratificam, todos os termos e condições dos Documentos Obrigacionais e do Contrato de Compartilhamento de Garantias.

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

1.11. As Partes estabelecem que, até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, a presente garantia de Alienação Fiduciária de Ações deverá corresponder à porcentagem das ações de emissão da Reserva Real de titularidade dos Acionistas Garantidores e da Reserva Real em conformidade com a cláusula 1.1. deste Contrato.”



ANEXO III

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Em AGT, realizada em 22/08/2017, foi deliberado pelo vencimento antecipado da Emissão, nos termos da cláusula 4.26 alínea (a), 4.26.4 e 4.26.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, em razão do inadimplemento de obrigações pecuniárias de R\$ 1.774.572,73 referentes à parcela vencida em 06/08/2017.

Em AGT, realizada em 06/08/2019, houve a sustação dos efeitos de vencimento antecipado acima mencionado, bem como a contratação, até 16/08/2019, do Escritório Costa Rangel para auxílio na repactuação da Emissão.

Em AGT, realizada em 05/05/2020, os investidores da Emissão aprovaram proposta complementar de contratação do Escritório Costa Rangel por um maior tempo, tendo em vista a demora para finalização da repactuação da Emissão.

Em AGT, realizada em 22/01/2021, os investidores aprovaram a repactuação do ativo, com a alteração de algumas condições e características, tais como data de vencimento, garantias, cronograma de pagamentos de juros e amortização e compartilhamento de garantias.

Adicionalmente, informamos que, apesar de inúmeras solicitações por parte do Agente Fiduciário, a Securitizadora não soube nos posicionar acerca do cumprimento da condição suspensiva relacionada à Repactuação aprovada na AGT de 25/02/2022, bem como sobre a constituição do Fundo de Despesas, Fundo de Obra e Gerenciamento e Fundo de Amortização, igualmente deliberados na mencionada AGT.

Por fim, a Emissão venceu em 06/09/2023 permanecendo em aberto os valores remanescentes de Principal, Juros, Multa e Mora.

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:

- (i) Não pagamento dos valores remanescentes de Principal, Juros, Multa e Mora, devidos em virtude do vencimento da Emissão, acima mencionado.
- (ii) Não cumprimento de obrigações de caráter documental*.
- (iii) Não cumprimento de obrigação relativa aos honorários do Agente Fiduciário**.

Segue abaixo a lista do(s) processo(s) judicial(is) acompanhados no exercício social abrangido pelo presente Relatório Anual de Agente Fiduciário:

- (i) **Processo nº: 0024955-68.2015.8.13.0346 – Medida Cautelar** – Vara Cível da Comarca de Jaboticatubas - MG.

Requerente: Associação dos Proprietários de Lotes no Empreendimento Golf Resorts

Requerido: Reserva Real Empreendimentos Imobiliários S.A. e outros.

- (ii) **Processo nº 1024697-08.2013.8.13.0024 – Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial e Cumprimento de Sentença** – 1ª Vara Empresarial – 23ª Vara Cível da Comarca de Belo Horizonte – Minas Gerais

Requerentes: MYR Projetos Estratégicos e Consultoria Ltda.

Requeridos: Reserva Real Empreendimentos Imobiliários S/A

- (iii) **Processo nº 5038955-76.2018.8.13.0024 – Cumprimento de Sentença**

Reclamante: MYR Projetos Estratégicos e Consultoria Ltda.

Reclamado: Reserva Real Empreendimentos Imobiliários S/A

- (iv) **Processo nº 5038950-54.2018.8.13.0024 – Cumprimento de Sentença**

- (v) **Processo nº 1062953-18.2016.8.26.0100 – Ação de Execução de Título Executivo Extrajudicial e Correlatos** – 3ª Vara Cível da Comarca de São Paulo – SP

Reclamante: Banco Safra S/A

Reclamado: Reserva Real Empreendimentos Imobiliários S/A; Mauro Lúcio Abreu de Lima e José Miguel T. Roque Martins

*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 administrativo@pentagonotruster.com.br