



www.pentagonotrustee.com.br

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

**3ª, 4ª e 5ª 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	BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
MANDATÁRIO	Itaú Unibanco S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

3ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	11L0004764
DATA DE EMISSÃO	05/12/2011
DATA DE VENCIMENTO	15/11/2021
VOLUME TOTAL PREVISTO**	34.703.171,19
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	301.766,71
QUANTIDADE PREVISTA**	115
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 9% 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: "4.10. A Emitente deverá utilizar todos e quaisquer recursos obtidos por conta da presente CCB, exclusivamente, para: (i) a aquisição dos respectivos terrenos, construção e desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais; e (ii) a aquisição ou investimento em sociedades de propósito específico para o desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais."
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*	N/A

4ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	11L0005713
DATA DE EMISSÃO	05/12/2011
DATA DE VENCIMENTO	15/04/2023
VOLUME TOTAL PREVISTO**	8.701.658,26
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	300.057,18
QUANTIDADE PREVISTA**	29
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 15,0% 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: "4.10. A Emitente deverá utilizar todos e quaisquer recursos obtidos por conta da presente CCB, exclusivamente, para: (i) a aquisição dos respectivos terrenos, construção e desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais; e (ii) a aquisição ou investimento em sociedades de propósito específico para o desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais."
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*	N/A

5ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	11L0005889
DATA DE EMISSÃO	05/12/2011
DATA DE VENCIMENTO	15/10/2023
VOLUME TOTAL PREVISTO**	8.684.786,88
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	310.170,96
QUANTIDADE PREVISTA**	28
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA

REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 11,052% 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: "4.10. A Emitente deverá utilizar todos e quaisquer recursos obtidos por conta da presente CCB, exclusivamente, para: (i) a aquisição dos respectivos terrenos, construção e desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais; e (ii) a aquisição ou investimento em sociedades de propósito específico para o desenvolvimento dos Empreendimentos Habitacionais."
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

**Conforme previsto na Data de Emissão.

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

3ª SÉRIE

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

4ª SÉRIE

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

5ª 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
3	115	115	0
4	29	29	0
5	28	28	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 18/11/2025 - Alteração jornal de publicação.

AEI de 23/12/2025 - Venda imóveis, medidas liquidação PS, dispensa docs. e outros.

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@pentagonotruster.com.br*

Não aplicável.

7. GARANTIAS DO ATIVO

7.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

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

7.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS*

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

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO

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

Inciso I do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "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 mobiliários"	Item 5 deste relatório
Inciso III do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "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"	Item 6 deste relatório
Inciso IV do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período"	Item 4 deste relatório
Inciso V do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período"	Item 3 deste relatório
Inciso VI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver"	Anexo II deste relatório
Inciso VII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "destinação dos recursos captados por meio da emissão, conforme informações prestadas pelo emissor"	N/A
Inciso VIII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "relação dos bens e valores entregues à sua administração, quando houver"	Não aplicável
Inciso IX do art. 15 da Resolução CVM 17/21: "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"	Eventuais descumprimentos, se houver, se encontram detalhados neste relatório.

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

9. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Pentágono declara que:

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

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

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

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

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

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

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

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

PENTÁGONO S.A. DTVM

ANEXO I

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

EMISSIONA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMIÇÃO/SÉRIE	1ª/29ª e 30ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	37.002.937,56

ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Subordinação, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóvel, e Alienação Fiduciária de Ações.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	98.000 e 24.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	06/07/2030
REMUNERAÇÃO	IPCA + 10% a.a.
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).
INADIMPLETOS 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.
INADIMPLETOS 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.
INADIMPLETOS 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.
EMISSION/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.
EMISSION/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. Cessão Fiduciária de Recebíveis:

“III – CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO DA CESSÃO FIDUCIÁRIA

1.1. O presente Contrato é celebrado pelas Fiduciantes em benefício da Fiduciária, para garantir (em conjunto, as “Obrigações Garantidas”):

(i) o cumprimento de todas as obrigações presentes e futuras, principais e acessórias (integral e pontual pagamento do principal, correção monetária, juros, inclusive de mora, multas, cláusula penal, comissões, tributos e demais encargos pactuados, quando devidos, quer na data de vencimento, na hipótese de vencimento ou resgate antecipado ou em outra data) e responsabilidades assumidas pela Devedora, seus sucessores ou cessionários autorizados por força da CCB, e suas posteriores alterações, ou que venham a ser atribuídas à Devedora, incluindo, mas não se limitando a, o pagamento dos Créditos Imobiliários;

(ii) na hipótese de qualquer procedimento para a cobrança ou execução das obrigações consubstanciadas na CCB, após a ocorrência e enquanto perdure um Evento de Inadimplemento (conforme definido no item 9.1 abaixo), as despesas da retomada, manutenção, preparação para venda ou arrendamento, venda ou de outra forma a alienação ou realização da garantia, juntamente com honorários advocatícios razoáveis e custas judiciais; e

(iii) todos os valores devidos pelas Fiduciantes, a título de indenização, nos termos deste Contrato e dos documentos da Operação.

(...)

CLÁUSULA SEGUNDA – OUTORGA DE GARANTIA REAL

2.1. As Fiduciantes, a fim de garantir as Obrigações Garantidas atuais ou futuramente devidas ou a serem cumpridas, por meio do presente Contrato, cedem fiduciariamente à Fiduciária, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, do artigo 66-B da Lei nº 4.728, com a redação dada pelo artigo 55 da Lei nº 10.931, do Decreto Lei nº 911, e das disposições do Código Civil, no que for aplicável, e posteriores alterações, todos os direitos e interesses sobre os Recebíveis Imobiliários, livres e desembaraçados, excetuados os Direitos de Crédito dos Proprietários, conforme

devidamente descritos e caracterizados no Anexo I deste Contrato (em conjunto os “Direitos de Crédito Cedidos”).

2.2. Não será devida qualquer compensação pecuniária a qualquer das Fiduciárias em razão da Cessão Fiduciária objeto deste Contrato.

2.3. A Cessão Fiduciária objeto deste presente Contrato resulta na transferência, pelas Fiduciárias, da propriedade resolúvel e da posse indireta dos Direitos de Crédito Cedidos.

2.4. A Cessão Fiduciária objeto deste Contrato é desde já reconhecida pelas Partes, de boa-fé, como existente, válida e perfeitamente formalizada, desde que registrada nos termos da Cláusula 3.3 abaixo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CONDIÇÕES SUSPENSIVA E RESOLUTIVA E DO REGISTRO

3.1. Tendo em vista que os Direitos de Crédito Cedidos encontram-se atualmente cedidos fiduciariamente, em garantia dos contratos de empréstimo descritos e caracterizados no Anexo II deste Contrato (conjuntamente, os “Contratos de Empréstimo”), as Partes concordam que a constituição da cessão fiduciária prevista neste Contrato é realizada sob condição suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil, estando sua eficácia condicionada à comprovação, pela Devedora, da liberação da cessão fiduciária constituída sobre os Direitos de Crédito Cedidos em benefício dos credores dos Contratos de Empréstimo, mediante baixa integral e tempestiva dos gravames nos respectivos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos onde estejam registrados às expensas das Fiduciárias.

3.1.1. O presente Contrato será rescindido caso a Devedora não cumpra com a obrigação estabelecida no item 3.1 acima, sendo certo que neste caso a Devedora deverá cumprir com as obrigações de pagamento da CCB com recursos próprios.

3.2. Mediante a ocorrência da liberação da cessão fiduciária mencionada no item 3.1 acima, a cessão fiduciária dos Direitos de Crédito Cedidos constituída pelo presente Contrato, em favor da Fiduciária, passará a ser válida e eficaz e garantirá o pagamento das Obrigações Garantidas, de acordo com os termos e condições deste Contrato. A comprovação da liberação da cessão fiduciária mencionada no item 3.1 acima deverá ocorrer em até 2 (dois) dias úteis contados data do pagamento integral das dívidas da Devedora representadas pelos Contratos de Empréstimo.

3.3. A Devedora obriga-se a realizar a liberação da cessão fiduciária mencionada no item 3.1, bem como a realizar às suas expensas, o registro do presente Contrato e seus eventuais aditamentos nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Fiduciárias, até a data de 30 de janeiro de 2012. Todas as despesas relacionadas aos registros previstos neste item correrão exclusivamente a expensas da Devedora.

3.3.1. Não obstante o disposto no item 3.3 acima, caso cada uma das Fiduciárias não efetue o registro do presente Contrato nos termos ali referidos, fica a Fiduciária autorizada a proceder ao

mencionado registro, devendo a Devedora arcar com todas as despesas incorridas pela Fiduciária para tal.

3.3.2. Cada uma das Fiduciantes obriga-se a manter o registro deste Contrato na forma aqui estabelecida em pleno vigor e efeito perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes até que todas as Obrigações Garantidas sejam integralmente cumpridas.”

II. Fundo de Reserva:

“CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS E ORDEM DE PRIORIDADE DE PAGAMENTOS
(...)”

8.3. Quando da formalização da CCB, a Devedora expressamente autorizou a retenção dos valores do financiamento imobiliário em montante correspondente a 100% (cem por cento) da próxima parcela de pagamento dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino, incluindo juros, principal e correção monetária (“Razão Mínima”), para fazer frente às Obrigações Garantidas, tendo sido constituído o Fundo de Reserva. O valor inicial do Fundo de Reserva é igual ao valor da primeira parcela de pagamento dos CRI Seniores somado ao valor da primeira parcela de pagamento dos CRI Mezanino, o qual será deduzido, pela Emissora, do valor de desembolso do financiamento imobiliário objeto da CCB, sendo os demais valores reajustados de acordo com o fluxo de pagamento dos CRI.

8.3.1. Os valores correspondentes ao Fundo de Reserva serão mantidos em depósito, na Conta Centralizadora.

8.3.2. Toda vez que, por qualquer motivo, em especial, mas não se limitando, em caso inadimplemento das Obrigações Garantidas, os recursos do Fundo de Reserva venham a ser inferiores à Razão Mínima, a Devedora estará obrigada a recompor o Fundo de Reserva, mediante transferência, em moeda corrente, dos valores necessários à sua recomposição diretamente para a Conta Centralizadora, considerando-se a Razão Mínima.

8.3.3. A recomposição do Fundo de Reserva pela Emitente, na forma prevista no item 8.3.2 acima, dar-se-á mediante envio de prévia notificação pela Emissora, informando o montante que a Devedora deverá recompor do Fundo de Reserva, o qual deverá ser transferido, em moeda corrente, pela Devedora para a Conta Centralizadora, no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contado a partir do recebimento da referida notificação.

8.3.4. Sempre que o Fundo de Reserva exceder a Razão Mínima, o montante excedente será utilizado (i) para o pagamento de parcelas da CCB, caso não tenham recursos suficientes na Conta Centralizadora para realizar a amortização do fluxo de amortizações da CCB, ou (ii) para a Conta da Devedora, caso não tenha sido utilizado para o pagamento de parcelas da CCB.

8.3.5. Os recursos depositados na Conta Centralizadora, incluindo, mas não se limitando a, os recursos que compõem o Fundo de Reserva, serão aplicados pela Devedora, na qualidade de

administradora da Conta Centralizadora, em fundos de renda fixa de baixo risco, ou em certificados de depósito bancário de um dos seguintes Bancos: Itaú Unibanco Banco Múltiplo S.A., Banco Bradesco S.A., Banco do Brasil S.A. e Caixa Econômica Federal, não sendo a Emissora responsabilizada por qualquer garantia mínima de rentabilidade.”

III. Subordinação:

“CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

(...)

“Subordinação”: A subordinação do pagamento dos CRI Junior ao pagamento dos CRI Seniores e ao pagamento dos CRI Mezanino e a subordinação do pagamento dos CRI Mezanino ao pagamento dos CRI Seniores, nos termos da Ordem de Prioridade de Pagamentos, sendo que enquanto houver CRI Seniores e CRI Mezanino em circulação, a Subordinação também significará a relação entre (i) o saldo devedor dos Créditos Imobiliários representados pela CCI menos o saldo dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino, e (ii) o somatório do saldo devedor dos CRI Seniores, dos CRI Mezanino e dos CRI Junior;

“Subordinação Inicial”: A Subordinação na Data de Emissão dos CRI, a qual corresponde a (i) 33,36% (trinta e três inteiros e trinta e quatro centésimos por cento) para os CRI Seniores, na Data de Emissão dos CRI, e (ii) a 16,67% (dezesseis inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) para os CRI Mezanino, na Data de Emissão dos CRI;

(...)”

ANEXO III

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Em 20/06/2018, foi realizada Assembleia de Titulares dos CRI, sendo deliberado, entre outras aprovações, pela não declaração do vencimento antecipado da CCB, lastro dos CRI, e consequentemente o não vencimento antecipado dos CRI, em virtude do pedido de recuperação judicial da Devedora (Urbplan Desenvolvimento Urbano S.A.).

Entretanto, a 3ª Série da Emissão venceu em 15/11/2021, sem o devido pagamento dos valores devidos, seguindo, desta forma, inadimplente em relação ao pagamento da totalidade dos valores remanescentes de Principal, Juros, Multa e Mora.

Adicionalmente, informamos que no âmbito da Recuperação Judicial da Devedora, foi celebrado acordo homologado em juízo prevendo, entre outros pontos, a possibilidade de satisfação de parte dos créditos por meio de dação em pagamento de imóveis. Até o momento, não houve a quitação das obrigações da Emissão, que permanece inadimplente em relação aos valores devidos.

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 antecipado da Emissão, acima mencionado.
- (ii) Não cumprimento de obrigações de caráter documental*.
- (iii) Não cumprimento de obrigação relativa aos honorários do Agente Fiduciário**.

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

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