



www.pentagonotruster.com.br

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

172ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2023

1. PARTES

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ	09.304.427/0001-58
COORDENADOR LÍDER	Habitasec Securitizadora S.A.
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
MANDATÁRIO	Itaú Unibanco S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

172ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	20B0797175
DATA DE EMISSÃO	06/02/2020
DATA DE VENCIMENTO	10/02/2027
VOLUME TOTAL PREVISTO**	12.000.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	1.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	12.000
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	N/A
REMUNERAÇÃO VIGENTE	100% Taxa DI + 5% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Contrato de Cessão: "3.1. Preço de Aquisição: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária concorda desde já em pagar às Devedoras, por conta e ordem do Cedente em razão do desembolso realizado nos termos das CCB, no prazo e nas condições previstas nesta Cláusula 3.1 e suas subcláusulas deste Contrato de Cessão, o valor total de R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais) ("Preço de Aquisição"), desde que cumpridas todas as Condições Precedentes (conforme definidas abaixo), sendo certo que as obrigações de pagamento da Cessionária, com relação ao Cedente, serão consideradas cumpridas quando da integralização dos recursos dos CRI

	<p>na Conta do Patrimônio Separado, conforme abaixo definida." Termo de Securitização: "6.4. Destinação dos Recursos Captados com as CCB: Os recursos captados com as CCB serão destinados para (i) o reembolso de despesas descritas na planilha do Anexo VIII deste instrumento, incorridas em prazo igual ou inferior a 24 (vinte e quatro) meses anteriores à data encerramento da oferta dos CRI, no valor previsto nas CCB, com a construção e o desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial, denominado "SPOT Centro Residence", inscrito na matrícula nº 85.066 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Londrina, Estado do Paraná, realizado pela Spot ("Empreendimento Spot"), de acordo com a planilha de despesas reembolsáveis indicadas no Anexo VI da CCB Graúna e Anexo VI da CCB Spot, bem como consolidado no Anexo VIII deste instrumento, com os documentos comprobatórios devidamente entregues ao Agente Fiduciário por meio eletrônico (em formato pdf); (ii) gastos futuros com o desenvolvimento do Empreendimento Spot, conforme descrito no Anexo IX deste instrumento; e (iii) gastos futuros com a construção e o desenvolvimento do empreendimento imobiliário residencial, inscrito na matrícula nº 88.146 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos, Estado do São Paulo, a ser realizado por sociedade a ser constituída e a integrar do grupo econômico da Emitente ("SPE") ("Empreendimento Alvo"), obrigatoriamente até a data de vencimento das CCB, conforme descrito no Anexo IX deste instrumento. "</p>
<p>CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*</p>	<p>N/A</p>

*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 2023 (P.U.)

172ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
03/01/2023		6,69216781	
03/02/2023		7,33467306	

07/03/2023		5,72989428	
06/04/2023		7,02328286	
07/11/2023	2,55327574	9,16666666	
06/12/2023	2,74541957	9,16666666	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2023

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
172	12.000	12.000	0

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

ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS:

Em AGE, realizada em 24/05/2023, foi aprovada a alteração do Estatuto Social da Companhia, conforme segue: (i) alterar o art. 3º, item “iv” e inclusão do item “vi”, que tratam do seu objeto social; (ii) alterar o art. 22 § 3º, de modo a ampliar o limite de emissões de certificados de recebíveis imobiliários e certificado de recebíveis do agronegócio e; (iii) alterar art. 25 § 1º, de modo a ampliar o prazo máximo de validade das procurações a serem outorgadas pela Companhia.

ASSEMBLEIAS GERAL DE TITULARES:

AGT de 17/02/2023 - Waiver Descumprimento, Alteração Garantias, Pendências AF.

AGT de 13/03/2023 - Retificação Cronograma + Alteração Prazos.

AGT de 31/05/2023 - Waiver Descumprimentos.

FATOS RELEVANTES:

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

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

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

Não aplicável.

7. GARANTIAS DO ATIVO

7.1 DESCRIÇÃO CONTRATUAL (OBJETO DA GARANTIA)

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

7.2 INVENTÁRIO DAS MEDIÇÕES FINANCEIRAS PERIÓDICAS*

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

MÍNIMO	CONTRATO	STATUS DA MEDIÇÃO

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

Inciso I do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"cumprimento pelo emissor das suas obrigações de prestação de informações periódicas, indicando as inconsistências ou omissões de que tenha conhecimento"</i>	Item 9 deste relatório
Inciso II do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares de valores mobiliários"</i>	Item 5 deste relatório
Inciso III do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"comentários sobre indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital do emissor relacionados a cláusulas contratuais destinadas a proteger o interesse dos titulares dos valores mobiliários e que estabelecem condições que não devem ser descumpridas pelo emissor"</i>	Item 6 deste relatório
Inciso IV do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"quantidade de valores mobiliários emitidos, quantidade de valores mobiliários em circulação e saldo cancelado no período"</i>	Item 4 deste relatório
Inciso V do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"resgate, amortização, conversão, repactuação e pagamento de juros dos valores mobiliários realizados no período"</i>	Item 3 deste relatório
Inciso VI do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"constituição e aplicações do fundo de amortização ou de outros tipos fundos, quando houver"</i>	Anexo II deste relatório
Inciso VII do art. 15 da Resolução CVM 17/21: <i>"destinação dos recursos captados por meio da"</i>	Totalidade da destinação ainda não comprovada.

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

9. DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO

A Pentágono declara que:

- (i) se encontra plenamente apta, não existindo situação de conflito de interesses que o impeça a continuar no exercício da função de agente fiduciário;
- (ii) não tem conhecimento de eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Emissora, ou, ainda, de eventuais atrasos na sua prestação de informações, nem, tampouco, de eventual depreciação e/ou perecimento da(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão, exceto por eventuais indicações realizadas nos itens 5 e/ou 7 deste relatório. Assim, de acordo com as informações obtidas juntamente à Emissora, entendemos que a(s) garantia(s) permanece(m) suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s), exceto se informação em contrário estiver descrita nos itens 5 e/ou 7 e/ou Anexo III deste relatório;
- (iii) as informações contidas neste relatório não representam recomendação de investimento, análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta. Em nenhuma circunstância o agente fiduciário será responsável por quaisquer perdas de receitas e proveitos ou outros danos especiais, indiretos, incidentais ou punitivos, pelo uso das informações aqui contidas;
- (iv) os documentos, demonstrativos contábeis e demais informações técnicas que serviram para elaboração deste relatório encontram-se à disposição dos titulares do ativo para consulta na sede deste Agente Fiduciário. Para maiores informações e acesso aos documentos da emissão sugerimos consultar o site da Pentágono (www.pentagonotrustee.com.br), especialmente para acesso às informações eventuais;
- (v) os valores e cálculos expressos no presente relatório são oriundos da nossa interpretação acerca dos documentos da operação, não implicando em qualquer compromisso legal ou financeiro;
- (vi) considerando que o documento que representa o lastro da emissão de securitização encontra-se custodiado junto à instituição custodiante, nos termos e normas aplicáveis, foram adotados pelo emissor os procedimentos para (a) assegurar a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização e (b) para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos contratuais, conforme aplicável, que lastreiam a operação de securitização, não sejam cedidos a terceiros;
- (vii) este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Resolução CVM nº 17, de 09 de Fevereiro de 2021, Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais disposições legais e contratuais aplicáveis, com base em informações obtidas junto à Emissora. Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas, não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas, nem de que tal exatidão permanecerá no futuro.

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

PENTÁGONO S.A. DTVM

ANEXO I

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

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

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

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

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/12ª, 13ª e 14ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	50.513.474,29
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Cessão Fiduciária de Recebíveis, Fundo de Reserva e

	Subordinação.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	112, 28 e 28, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	15/06/2026, 15/09/2027 e 15/10/2027, respectivamente
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8,75% a.a., IPCA + 12% a.a. e IPCA + 16,4515% a.a., respectivamente
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/15ª, 16ª, e 17ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	55.323.373,52
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Subordinação, Fundo para Obras, Cessão Fiduciária de Recebíveis, e Alienação Fiduciária de Quotas.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	107, 33 e 24, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	10/10/2021, 10/10/2021 e 10/11/2021, respectivamente
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9% a.a., IPCA + 15% a.a. e IPCA + 19,2884% a.a., respectivamente
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

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

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/32ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	80.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Alienação Fiduciária de Ações, Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Recebíveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	200

DATA DE VENCIMENTO	05/12/2035
REMUNERAÇÃO	(i) IGP-M + 7,5% a.a., desde a Data de Emissão até a Data da Reestruturação (exclusive); (ii) IPCA + 9,00% a.a., entre 04/10/2018 (inclusive), e 05/01/2021, (exclusive); e (iii) IPCA + 6,00% a.a., entre 05/01/2021 (inclusive) e a Data de Vencimento.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/33ª e 34ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	34.372.267,51
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Fundo de Reserva dos CRI 25 e 26, Subordinação, Coobrigação das Cedentes, e Cessão Fiduciária dos Direitos dos Contratos de Compra e Venda.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	91.000 e 22, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	10/12/2023
REMUNERAÇÃO	IGP-M + 7,75% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/38ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	20.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo de Obra, Fundo de Aplicação Financeira I e Fundo de Aplicação Financeira II.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	66
DATA DE VENCIMENTO	05/12/2017
REMUNERAÇÃO	IPCA + 8% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/62ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	7.771.520,50
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Alienação Fiduciária de Ações, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios e Cessão Fiduciária de Conta Centralizadora.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	25
DATA DE VENCIMENTO	12/06/2033
REMUNERAÇÃO	(i) IPCA + 12,00% a.a. até 20/02/21; e

	(ii) IPCA + 10,00% a.a., a partir de 21/02/21 (inclusive).
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/64ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	10.581.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Alienação Fiduciária de Cotas, Alienação Fiduciária de Imóveis e Hipotecas.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	10.581
DATA DE VENCIMENTO	15/07/2024
REMUNERAÇÃO	IGP-M + 12% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/77ª e 78ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	70.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Subordinação
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	60.000 e 10.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	27/04/2026
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 2,30% a.a., e 100% da Taxa DI + 3,50% a.a., respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	N/A

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

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/118ª e 128ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	35.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Aval, Fiança, Alienação Fiduciária de Frações Ideais, e Cessão Fiduciária de Direitos

	Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	17.500 e 17.500, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	06/12/2033 e 07/12/2027, respectivamente.
REMUNERAÇÃO	<u>118ª Série:</u> (i) IPCA + 8,15% a.a., até 09/10/2022; e (ii) IPCA + 9,75% a.a., desde 10/10/2022 (inclusive) até a Data de Vencimento Final 118ª Série (exclusive). <u>128ª Série:</u> 100% da Taxa DI + 1,35% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/131ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	38.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	38.000
DATA DE VENCIMENTO	17/01/2023
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 2,5% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/133ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	44.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, e Hipoteca.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	44.000
DATA DE VENCIMENTO	22/03/2023
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 1,35% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/158ª e 159ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	44.792.756,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Reserva, Subordinação, e Cessão Fiduciária de Recebíveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	122 e 26, respectivamente
DATA DE VENCIMENTO	24/08/2026
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,50% a.a. e IPCA + 11,00% a.a., respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 163ª, 164ª e 165ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	414.327.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundos de Reserva, Penhor de Quotas, Cessão Fiduciária de Créditos Imobiliários, Alienação Fiduciária de Imóveis e Hipoteca de Imóveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	283.686, 90.641 e 40.000, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	21/09/2034, 23/09/2036 e 23/09/2036, respectivamente.
REMUNERAÇÃO	100% da Taxa DI + 1,30% a.a., 100% da Taxa DI + 1,40% a.a., e 100% da Taxa DI + 1,50% a.a., respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 230ª e 231ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	48.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Obras e Fundo de Reserva, 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	25/02/2025
REMUNERAÇÃO	IPCA + 9,00% a.a. e IPCA + 12,00% a.a., respectivamente.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 233ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	106.000.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Despesas, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Equipamentos e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	106.000
DATA DE VENCIMENTO	17/03/2031
REMUNERAÇÃO	IPCA + 6,75% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 239ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	21.995.000,00

ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Reserva, Fundo de Liquidez*, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. *Somente durante o período de pagamento da remuneração listada no item (ii) abaixo.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	21.995
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2025
REMUNERAÇÃO	(i) IPCA + 11,52% a.a. até 29/08/23 (exclusive); (ii) IPCA + 15% a.a. entre 29/08/23 (inclusive) até 25/09/2023 (exclusive); (iii) IPCA + 0,00% a.a. entre 25/09/23 (inclusive) até 25/12/23 (exclusive); e (iv) IPCA + 15% a.a. entre 25/12/23 (inclusive) até a Data de Vencimento.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 240ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	29.411.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	29.411
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2025
REMUNERAÇÃO	IPCA + 11,52% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

EMISSORA	HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
EMISSÃO/SÉRIE	1ª/ 241ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	34.380.000,00
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Aval, Fundo de Despesas, Fundo de Juros, Fundo de Obras, Fundo de Reserva, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	34.380
DATA DE VENCIMENTO	25/02/2025
REMUNERAÇÃO	IPCA + 11,52% a.a.
INADIMPLETOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA NÃO PECUNIÁRIA

ANEXO II

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

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

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

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

I. Fiança: garantia fidejussória prestada por (i) Sra. Adriana Kouri; (ii) Spot Centro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.; e (iii) Graúna Construções Civis Eireli.

II. Fundo de Reserva:

2.9. Garantias da Operação.

(...)

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 11% (onze por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários na respectiva Data de Pagamento. Até a integral liquidação das obrigações do CRI, o Fundo de Reserva deve corresponder, no mínimo, a 3% (três por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários (“Percentual Mínimo”).

2.9.3.1. Caso o Fundo de Reserva não atinja o Percentual Mínimo na Data de Verificação Razão Mínima de Garantia, deverá ser recomposto pelos Recebíveis oriundos da venda dos Imóveis e, caso não seja suficiente para atingir o Percentual Mínimo, o Fundo de Reserva será recomposto com recursos próprios da Companhia, a serem depositados na respectiva Conta do Patrimônio Separado em até 05 (cinco) Dias Úteis da Data da Verificação Razão Mínima de Investimento, sob pena de vencimento antecipado das CCB.”

III. Alienação Fiduciária de Quotas:

“II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

a) Os Fiduciantes detêm a totalidade do capital social da Sociedade, equivalente a 7.278.095 (sete milhões, duzentos e setenta e oito mil e noventa e cinco) quotas (“Quotas”), com valor nominal de R\$1,00 (um real) cada, totalizando o valor de R\$7.278.095,00 (sete milhões, duzentos e setenta e oito mil e noventa e cinco reais) na presente data;

(...)

g) Em garantia do cumprimento fiel e integral (i) de todas as obrigações, principais e acessórias, assumidas e que venham a ser assumidas pelas Devedoras no âmbito das CCB, com valor de principal de R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais), incluindo, mas não se limitando ao adimplemento das obrigações principais ou acessórias, pecuniárias ou não, tais como os montantes devidos a título de valor de principal, atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios e demais encargos legais e contratuais de qualquer natureza de responsabilidade das Devedoras previstos nas CCB, o que inclui o pagamento de todas e quaisquer despesas incorridas para emissão, cobrança, execução e pagamento das CCB, e (ii) de quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias prestadas pelas Devedoras e/ou pelos Fiadores, nos termos dos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização), incluindo despesas, juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto no Termo de Securitização até a liquidação integral dos CRI (“Obrigações Garantidas”), os Fiduciantes se obrigaram a outorgar, entre outras garantias, a alienação fiduciária das Quotas em favor da Fiduciária (“Alienação Fiduciária de Quotas”);

(...)

III – CLÁUSULAS:

1.

1. DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE QUOTAS

1.1. Alienação Fiduciária de Quotas: Em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pelas Devedoras no âmbito das CCB, os Fiduciantes, neste ato, alienam e transferem à Fiduciária, de forma irrevogável e irretratável, nos termos dos artigos 1.361 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme em vigor (“Código Civil”), do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme em vigor (“Lei nº 4.728/65”), a propriedade fiduciária e a posse indireta sobre: (i) (a) 72.780 (setenta e duas mil setecentos e oitenta) quotas representativas do capital social da Sociedade, de titularidade de Adriana, e (b) 7.205.315 (sete milhões, duzentos e cinco mil trezentos e quinze) quotas representativas do capital social da Sociedade, de titularidade da Graúna, ou seja 100% (cem por cento) das quotas representativas do capital social da Sociedade, e que serão, a partir desta data, detidas pela Fiduciária (“Quotas Alienadas”), e (ii) todos os direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos pelos Fiduciantes contra a Sociedade decorrentes da titularidade das Quotas Alienadas, incluindo, mas não limitado aos frutos, rendimentos, vantagens pecuniárias, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros (“Direitos de Crédito dos Sócios” conjuntamente com Quotas Alienadas, “Garantias”). Desde que as Devedoras estejam adimplentes com as Obrigações Garantidas, e que não esteja em curso nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado previstas nas CCB, os Fiduciantes poderão usufruir dos direitos previstos no item (ii) acima.

1.1.1. Na data de 06 de fevereiro de 2020, as Quotas Alienadas estão avaliadas no montante de R\$7.278.095,00 (sete milhões, duzentos e setenta e oito mil e noventa e cinco reais) com base na Quinta Alteração Contratual da Sociedade, datada de 26 de abril de 2016 e na consolidação contratual da Sexta Alteração Contratual da Sociedade, datada de 06 de fevereiro de 2020, a ser registrada.

1.1.2. Integrarão automaticamente a presente garantia fiduciária, todas as Quotas e os direitos creditórios atinentes a tais Quotas que porventura, a partir desta data, forem atribuídas a qualquer dos Fiduciantes, por força de desdobramentos ou grupamentos das Quotas Alienadas ou exercício de direito de preferência referente às Quotas Alienadas, assim como todas as quotas, valores mobiliários e/ou demais direitos que, porventura, a partir desta data, venham a substituir as Quotas Alienadas, em razão de cancelamento destas, incorporação, fusão, cisão, transformações do tipo societário ou qualquer outra forma de reorganização societária envolvendo a Sociedade, devendo sempre permanecer alienadas fiduciariamente 100% (cem por cento) das quotas da Sociedade.

1.1.3. Quando da ocorrência de qualquer das hipóteses previstas na Cláusula 1.1.2 acima, bem como a emissão de 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. 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 ao novo ativo, permanecendo válidos, eficazes e exequíveis todos os termos e condições deste Contrato, conforme aplicáveis ao novo ativo, a título de sucessão.

1.1.4. Em razão da Alienação Fiduciária de Quotas ora formalizada, a titularidade fiduciária das Quotas Alienadas 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.

1.1.5. Desde que não se esteja em mora no cumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas e que não esteja em curso nenhuma das hipóteses de vencimento antecipado previstas nas CCB, os pagamentos de lucros, rendimentos ou frutos relativos aos Direitos de Crédito dos Sócios serão destinados aos Fiduciantes.

1.1.6. Caso esteja em mora no pagamento de qualquer Obrigação Garantida, ou caso e caso esteja em curso qualquer das hipóteses de vencimento antecipado previstas nas CCB, os pagamentos de lucros, rendimentos ou frutos relativos aos Direitos de Crédito dos Sócios serão destinados diretamente à Fiduciária, na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Termo de Securitização), conforme as instruções que lhe sejam enviadas, previamente e por escrito, por esta.

1.1.7. A Fiduciária utilizará os valores recebidos nos termos da Cláusula 1.1.6 acima, para amortizar ou liquidar as Obrigações Garantidas vencidas, devolvendo à Fiduciante, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis, o que sobejar.”

IV. Alienação Fiduciária de Imóvel:

“CONSIDERANDO QUE:
(...)”

d) a Fiduciante é a única e legítima proprietária dos imóveis identificados no Anexo II deste Contrato (“Imóveis”), e constituirá garantia de alienação fiduciária sobre tais Imóveis em favor da Fiduciária nos termos deste instrumento;

(...)

2. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

2.1. Em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido abaixo), a Fiduciante, neste ato, observada a Condição Supensiva, aliena fiduciariamente, de maneira irrevogável e irretroatável, à Fiduciária, a propriedade plena dos Imóveis, observado que cada um dos Imóveis responderá pelo montante que lhe for atribuído à totalidade das Obrigações Garantidas, transferindo à Fiduciária, por consequência, o domínio resolúvel e a posse indireta dos Imóveis, incluindo todas as suas acessões, benfeitorias e melhorias, presentes e futuras, as quais estão descritas e caracterizadas nas matrículas relacionadas no Anexo II do presente Contrato, nos termos dos artigos 22 e seguintes da Lei 9.514/97 e deste Contrato.

2.1.1. Para fins deste Contrato, “Obrigações Garantidas” significa o fiel, pontual e integral cumprimento (i) da obrigação de pagamento de todos os direitos de crédito decorrentes das CCB, com valor total de principal, de R\$12.000.000,00 (doze milhões de reais), acrescido de juros, conforme previsto nas CCB, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força das CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais previstos e relacionados às CCB, bem como (ii) quaisquer outras obrigações, pecuniárias ou não, incluindo, sem limitação, declarações e garantias das Devedoras nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento dos CRI, incluindo juros remuneratórios e moratórios, correção monetária, multa e qualquer outro encargo previsto no Termo de Securitização até liquidação integral dos CRI.

2.1.2. Para fins deste Contrato, o termo “Documentos da Operação” significa, em conjunto: (i) as CCB; (ii) a Escritura de Emissão de CCI e as CCI; (iii) o Contrato de Cessão; (iv) o Termo de Securitização; e (v) o “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”, celebrado entre a Adriana e a Graúna (conforme definido no Contrato de Cessão), na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Fiduciante, na qualidade de interveniente anuente, e (vii) os boletins de subscrição dos CRI, conforme firmados por cada titular dos CRI.

2.1.3. Para os fins do artigo 24 da Lei 9.514/97, os Imóveis estão perfeitamente descritos e caracterizados no Anexo II ao presente Contrato e as principais características das Obrigações Garantidas estão descritas na Cláusula 3 abaixo.

2.1.4. Para os fins da Cláusula 2.1 deste Contrato, a Fiduciante, ao celebrar o presente Contrato, declara conhecer e aceitar, bem como ratifica, todos os termos e as condições dos Documentos da Operação.

2.1.5. O cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da alienação fiduciária constituída nos termos deste Contrato.

2.1.6. Os efeitos desta Alienação Fiduciária estão sujeitos a condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, a qual será considerada implementada quando do cancelamento da Hipoteca, que se dará por meio do pagamento da dívida que a originou, por meio de pagamento por conta e ordem das Devedoras e a apresentação da certidão de matrícula atualizada do imóvel à Fiduciante e ao Agente Fiduciário dos CRI, com o cancelamento da Hipoteca (“Condição Suspensiva”).

2.1.7. Após o efetivo cumprimento da Condição Suspensiva e o registro da presente Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente, as Partes reconhecem a presente garantia como existente, válida, eficaz e perfeitamente constituída, para todos os fins de direito. Não obstante a condição de eficácia aqui prevista, as demais obrigações de fazer e não fazer, obrigações de dar, as declarações e os eventos de vencimento antecipado previstos neste instrumento são, a partir desta data e até que as Obrigações Garantidas tenham sido integralmente quitadas, válidos e eficazes, obrigando as Partes e seus sucessores nos termos do presente instrumento, a qualquer título.

2.1.8. A Fiduciante não poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre os Imóveis sem que haja prévia e expressa anuência da Fiduciária e que o(s) terceiro(s) adquirente(s) assumam integralmente as obrigações previstas neste Contrato, exceto no que se refere à celebração de contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre os Imóveis, o que fica, desde já, autorizado, desde que a Fiduciante inclua em tais contratos preliminares ou promessas de transferência dos direitos aquisitivos sobre os Imóveis previsão no sentido de que a propriedade será transferida apenas mediante a liberação da Alienação Fiduciária, sempre observadas as condições previstas neste Contrato, em especial na Cláusula 2.7, e no Contrato de Cessão.

2.2. A transferência da propriedade fiduciária dos Imóveis pela Fiduciante à Fiduciária operará-se mediante o registro, às expensas da Fiduciante, deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente e vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas ou até que todos os Imóveis tenham sido liberados, nos termos da Cláusula 2.7 abaixo. Referido registro deverá ser providenciado pela Fiduciante em até 90 (noventa) dias contados desta data (“Prazo Original”), prorrogáveis automaticamente por mais 30 (trinta) dias desde que as Devedoras estejam tomando as providências necessárias para a obtenção de tais registros (“Prazo Adicional”), o que restará comprovado por meio de envio à Fiduciária de cópias de eventuais exigências feitas pelos competentes Cartórios de Registro de Imóveis. O Prazo Adicional poderá, a critério exclusivo da Fiduciária, mediante aprovação em assembleia geral de titulares dos CRI, ser prorrogado por mais 60 (sessenta) dias para dar às Devedoras a oportunidade de cumprir eventuais exigências dos competentes Cartórios de Registro de Imóveis que sejam necessárias para a obtenção dos registros (“Prazo Total para Constituição de Garantias”).

2.2.1. Em até 5 (cinco) dias, contados do Prazo Original ou do Prazo Adicional ou do Prazo Total para Constituição de Garantias, conforme aplicável, a Fiduciante deverá apresentar à Fiduciária a comprovação do registro previsto na Cláusula 2.2 deste Contrato.

2.2.2. Observado o previsto na Cláusula 2.2 acima com relação ao prazo para obtenção do registro deste Contrato, a Fiduciante e a Fiduciária ficam, desde já, autorizadas a celebrar quaisquer re-ratificações deste Contrato com o objetivo de sanar as eventuais exigências lançadas pelo Oficial de Registro de Imóveis para o registro do presente Contrato, bem como eventuais exigências legais ou regulamentares lançadas por quaisquer autoridades públicas, incluindo, sem limitação, a Comissão de Valores Mobiliários – CVM.

2.2.3. Mediante o registro do presente Contrato no competente Cartório de Registro de Imóveis, estará constituída a propriedade fiduciária sobre os Imóveis em favor da Fiduciária, efetivando-se o desdobramento da posse e tornando-se a Fiduciante possuidora direta com direito à utilização dos Imóveis, enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, e a Fiduciária possuidora indireta dos referidos Imóveis.

2.2.4. A posse direta de que ficará investida a Fiduciante, relativamente aos Imóveis, manter-se-á enquanto as Obrigações Garantidas não tiverem sido integralmente cumpridas, exceto se a presente garantia for liberada pela Fiduciária nos termos da Cláusula 2.7 deste Contrato, obrigando a Fiduciante a manter, conservar e guardar os Imóveis, 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 constituídas nos termos deste Contrato.

2.2.5. Em caso de aditamento ao presente Contrato, a Fiduciante deverá providenciar o registro em até 90 (noventa) dias contados da data de assinatura do referido aditamento, prorrogáveis automaticamente por mais 30 (trinta) dias desde que a Fiduciante esteja tomando as providências necessárias para a obtenção de tal devendo a Fiduciante ou a Graúna, comprovar à Fiduciária, o efetivo registro do aditamento ao presente Contrato dentro de 05 (cinco) dias, contados do registro do respectivo aditamento.

2.3. Quaisquer acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções, instalações introduzidas nos Imóveis, independentemente da espécie ou natureza, incorporar-se-ão automaticamente a estes e aos seus valores, independentemente de qualquer outra formalidade, recaindo sobre tais acessões ou benfeitorias o presente ônus, não podendo a Fiduciante ou, conforme o caso, qualquer terceiro, invocar direito de indenização ou de retenção, não importa a que título ou pretexto.

2.4. Até a quitação integral das Obrigações Garantidas, a Fiduciante se obriga a:

- I. Manter os Imóveis em perfeito estado de segurança e utilização;
- II. Adotar todas as medidas e providências no sentido de assegurar os direitos da Fiduciária com relação aos Imóveis; e

III. Pagar pontualmente todos os tributos, despesas e encargos relativos aos Imóveis.

2.5. A Fiduciante e a Graúna têm a obrigação de apresentar à Fiduciária, a cada 3 (três) meses contados desta data, declaração atestando a inexistência de tributos, despesas, encargos, incluindo, imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relativos aos Imóveis vencidos e não pagos. Sempre que solicitado pela Fiduciária, a Fiduciante e a Graúna têm a obrigação de apresentar, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da referida solicitação, comprovantes de pagamento dos referidos tributos, despesas e encargos, ou de quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano, condomínio e demais encargos relacionados aos Imóveis.

2.6. Conforme descrito no Contrato de Cessão, o valor total dos Imóveis dados em garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis, considerando apenas os Imóveis indicados no item (A) do Anexo II deste instrumento, conforme disposto neste Contrato, deverá corresponder, a qualquer tempo, enquanto as Obrigações Garantidas não tenham sido integralmente cumpridas, a um valor no mínimo equivalente a 154% (cento e cinquenta e quatro por cento) do saldo devedor dos Créditos Imobiliários, não devendo ser considerado para fins desse cálculo o valor do Fundo de Reserva, conforme definido no Contrato de Cessão (“Razão Mínima de Garantia”). Tal verificação de atendimento à Razão Mínima de Garantia será feita mensalmente pela Cessionária, 3 (três) dias antes de cada Data de Pagamento (conforme definido nas CCB) (“Data de Verificação Razão Mínima de Garantia”). Para fins desta Cláusula serão utilizados os valores de cada Imóvel, constantes no Anexo II ao presente Contrato.

2.6.1. Caso em qualquer Data de Verificação Razão Mínima de Garantia seja verificado o não cumprimento da Razão Mínima de Garantia, as Devedoras deverão amortizar extraordinariamente as CCB, incluindo principal, juros remuneratórios e demais juros e encargos moratórios previstos nas CCB, com a finalidade de que o saldo então devedor das CCB, após tais pagamentos, faça com que seja atingida a Razão Mínima de Garantia, conforme descrito no Contrato de Cessão. Tal amortização deverá ocorrer na Data de Pagamento das CCB, sob pena de ser considerado como um Evento de Vencimento Antecipado nos termos das CCB, em complementação aos eventos lá previstos.

2.7. A Fiduciária se obriga, neste ato, a comparecer como parte interveniente em cada um dos instrumentos que formalizarem a venda em caráter definitivo, pela Fiduciante a terceiros (“Adquirentes”), dos Imóveis, com a finalidade de liberar a garantia de alienação fiduciária constituída sobre o Imóvel objeto da referida venda, sendo certo, no entanto, que tal liberação estará condicionada à utilização da totalidade dos Recebíveis (conforme definido no Contrato de Cessão) do respectivo Imóvel, incluindo os montantes recebidos pela respectiva Fiduciante a título de “entrada” do pagamento do referido Imóvel, para a amortização extraordinária do saldo devedor dos Créditos Imobiliários e pagamento dos Juros Remuneratórios (conforme definido nas CCB). Tal amortização extraordinária deverá ocorrer na próxima Data de Pagamento do respectivo mês da referida venda do Imóvel, desde que os recursos dos Recebíveis referentes a respectiva venda estejam disponíveis na Conta do Patrimônio Separado (conforme definido no Contrato de Cessão) até a Data de Pagamento os recursos das vendas recebidos após esta Data de Pagamento

serão utilizados para amortização extraordinária das CCB na Data de Pagamento do mês subsequente. Na hipótese de, após o pagamento dos montantes devidos na respectiva Data de Pagamento das CCB, sobejarem recursos decorrentes da venda dos Imóveis na Conta do Patrimônio separado, os referidos recursos remanescentes serão utilizados para amortizar a próxima parcela de amortização extraordinária das CCB na próxima Data de Pagamento. Caso em qualquer Data de Verificação Razão Mínima de Garantia, os recursos disponíveis na Conta do Patrimônio Separado referentes às vendas dos Imóveis não sejam suficientes para o pagamento do Juros Remuneratórios das CCB incorrido no período ou da amortização das CCB, se for o caso, as Devedoras deverão aportar recursos suficientes na Conta do Patrimônio Separado para pagamento dos Juros Remuneratórios e Despesas (conforme definida no Contrato de Cessão) incorridas no período até a Data de Pagamento (conforme definido nas CCB) e para pagamento da amortização devida, se for o caso.

2.7.1. Caso o Adquirente não obtenha financiamento com instituição financeira para realizar o pagamento do preço de venda, os recursos dos Recebíveis referentes a respectiva venda deverão ser depositados na Conta do Patrimônio Separado em uma ou mais parcelas, pela Fiduciante e pelas Devedoras, devendo ser depositado o valor integral do Imóvel, que observará o valor mínimo previsto no item “Valor da Obrigação Garantida” do Anexo II deste Contrato (“Valor das Obrigações Garantidas”), em até 01 (um) dia antes da celebração da respectiva escritura de compra e venda do Imóvel, independentemente do efetivo recebimento de tal valor pela Fiduciante, sendo certo que a baixa da Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da venda ocorrerá mediante o recebimento integral dos Recebíveis e do cumprimento integral das obrigações previstas no contrato de compra e venda do Imóvel, celebrado entre a Fiduciante e o Adquirente.

2.7.2. Caso o Adquirente obtenha financiamento com uma instituição financeira para pagamento do preço de venda, os recursos dos Recebíveis referentes a respectiva venda deverão ser depositados na Conta do Patrimônio Separado tão logo a referida instituição financeira realize o pagamento do valor do imóvel, que observará o valor mínimo previsto no item Valor da Obrigação Garantida do Anexo II deste Contrato, sendo certo que neste caso, a Fiduciante deverá, nos termos do Contrato de Cessão, obter a confirmação da referida instituição financeira financiadora de que o pagamento será realizado diretamente à Fiduciária mediante a apresentação do registro do contrato de financiamento. Neste caso, os montantes recebidos pela Fiduciante a título de “entrada” do pagamento do referido Imóvel deverão ser transferidos pela Fiduciante e/ou Graúna para a Conta do Patrimônio Separado em uma ou mais parcelas, devendo a primeira parcela ser transferida em até 01 (um) dia antes do ato de celebração do referido contrato de financiamento com a instituição financeira, sendo certo que a baixa da Alienação Fiduciária do Imóvel objeto da venda, ocorrerá mediante o recebimento integral dos Recebíveis. No contrato de financiamento do imóvel deverão constar os dados da Conta do Patrimônio Separado para pagamento.

2.7.3. Caso a Fiduciante tenha a intenção de baixar a Alienação Fiduciária de qualquer um dos Imóveis objeto da garantia, a Fiduciante e/ou a Graúna deverá realizar na Conta de Patrimônio Separado, o depósito integral do Valor da Obrigação Garantida do imóvel a ser liberado, conforme indicado no Anexo II deste instrumento.

(...)”

No Anexo II do mencionado contrato estão listados:

A) Imóveis a serem alienados fiduciariamente:

Imóveis inscritos nas matrículas n^{os} 116.821, 116.824, 116.826, 116.835, 116.836, 116.841, 116.843, 116.847, 116.854, 116.866, 116.868, 116.873, 116.874, 116.876, 116.877, 116.883, 116.886, 116.887, 116.897, 116.899, 116.902, 116.905, 116.906, 116.914, 116.921, 116.923, 116.924, 116.927, 116.931, 116.932, 116.934, 116.937, 116.939, 116.940, 116.941, 116.942, 116.946, 116.947, 116.948, 116.949, 116.953, 116.954, 116.955, 116.956, 117.147, 117.148, 117.152, e 117.154, registrados no 1^o Serviço de Registro de Imóveis - Comarca de Londrina/PR.

B) Vagas de garagem a serem alienados fiduciariamente:

Imóveis inscritos nas matrículas n^{os} 116.968, 116.971, 116.973, 116.991, 116.992, 116.999, 117.000, 117.002, 117.004, 117.009, 117.022, 117.044, 117.057, 117.089, 117.099, 116.959, 116.960, 116.975, 116.976, 116.977, 116.978, 116.979, 116.980, 116.981, 116.982, 116.984, 116.985, 116.986, 116.987, 116.988, 116.989, 117.001, 117.010, 117.030, 117.031, 117.032, 117.033, 117.034, 117.040, 117.076, 117.077, 117.081, 117.083, e 117.084, registrados no 1^o Serviço de Registro de Imóveis - Comarca de Londrina/PR.

ANEXO III

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

De acordo com as informações obtidas, verificamos o(s) seguinte(s) inadimplemento(s), conforme previsto nos documentos da operação, além dos mencionados em outros itens deste relatório, caso aplicável:

- (i) Não cumprimento de obrigações de caráter documental*.
- (ii) Não cumprimento de obrigação relativa aos honorários do Agente Fiduciário**.

*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

