



www.pentagonotruster.com.br

BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

**302ª, 303ª e 304ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis
Imobiliários**

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2024

1. PARTES

EMISSIONA	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
CNPJ	03.767.538/0001-14
COORDENADOR LÍDER	Banco Santander (Brasil) S.A.
ESCRITURADOR	Itaú Corretora de Valores S.A.
MANDATÁRIO	Itaú Unibanco S.A.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

302ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	13H0098728
DATA DE EMISSÃO	15/10/2013
DATA DE VENCIMENTO	15/10/2025
VOLUME TOTAL PREVISTO**	213.400.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	10.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	21.340
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 6,41779% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI – Parcelas E e F serão utilizados exclusivamente para o pagamento, pela Securitizadora, do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão de CCI – Parcelas E e F. O FII, por sua vez, na qualidade de cedente das CCI – Parcelas E e F, utilizará os recursos obtidos com a cessão das CCI – Parcelas E e F primordialmente para pagamento da construção, desenvolvimento e implantação do Laboratório e das Sedes Administrativas e, exclusivamente, para a Sede Administrativa de Vitória, o custeio de gastos incorridos durante a construção. A Securitizadora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis após o pagamento do Preço de Aquisição das CCI – Parcelas E e

	F, encaminhar ao Agente Fiduciário o comprovante de quitação dos valores devidos ao FII.
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*	AAAsf(bra) Fitch Ratings

303ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	13J0119974
DATA DE EMISSÃO	15/10/2013
DATA DE VENCIMENTO	15/10/2028
VOLUME TOTAL PREVISTO**	164.100.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	300.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	547
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 6,5306200% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI – Parcelas E e F serão utilizados exclusivamente para o pagamento, pela Securitizadora, do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão de CCI – Parcelas E e F. O FII, por sua vez, na qualidade de cedente das CCI – Parcelas E e F, utilizará os recursos obtidos com a cessão das CCI – Parcelas E e F primordialmente para pagamento da construção, desenvolvimento e implantação do Laboratório e das Sedes Administrativas e, exclusivamente, para a Sede Administrativa de Vitória, o custeio de gastos incorridos durante a construção. A Securitizadora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis após o pagamento do Preço de Aquisição das CCI – Parcelas E e F, encaminhar ao Agente Fiduciário o comprovante de quitação dos valores devidos ao FII.
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*	AAAsf(bra) Fitch Ratings

304ª SÉRIE

CÓDIGO DO ATIVO	13J0119975
DATA DE EMISSÃO	15/10/2013

DATA DE VENCIMENTO	17/10/2031
VOLUME TOTAL PREVISTO**	122.700.000,00
VALOR NOMINAL UNITÁRIO	300.000,00
QUANTIDADE PREVISTA**	409
ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA VIGENTE	IPCA
REMUNERAÇÃO VIGENTE	IPCA + 6,69411% a.a.
ESPÉCIE	N/A
DESTINAÇÃO DOS RECURSOS**	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI – Parcelas E e F serão utilizados exclusivamente para o pagamento, pela Securitizadora, do Preço de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão de CCI – Parcelas E e F. O FII, por sua vez, na qualidade de cedente das CCI – Parcelas E e F, utilizará os recursos obtidos com a cessão das CCI – Parcelas E e F primordialmente para pagamento da construção, desenvolvimento e implantação do Laboratório e das Sedes Administrativas e, exclusivamente, para a Sede Administrativa de Vitória, o custeio de gastos incorridos durante a construção. A Securitizadora deverá, em até 2 (dois) Dias Úteis após o pagamento do Preço de Aquisição das CCI – Parcelas E e F, encaminhar ao Agente Fiduciário o comprovante de quitação dos valores devidos ao FII.
CLASSIFICAÇÃO DE RISCO (RATING) VIGENTE DA EMISSÃO*	AAAsf(bra) Fitch Ratings

*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 2024 (P.U.)

302ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
09/10/2024	2.587,54837133	342,78488425	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO

303ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
15/10/2024	53.950,65954151	20.081,57661842	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO

304ª SÉRIE

DATA DE PAGAMENTO	AMORTIZAÇÃO	PAGAMENTO DE JUROS	RESGATE ANTECIPADO
15/10/2024	39.338,60598116	26.757,62760597	

DATA DE PAGAMENTO	CONVERTIDAS	REPACTUAÇÃO

4. POSIÇÃO DE ATIVOS EM 31.12.2024

SÉRIE	EMITIDAS	CIRCULAÇÃO	CANCELADAS
302	21.340	21.340	0
303	547	547	0
304	409	409	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:

AGT de 12/07/2024 - (Termo de Não Instalação) Descumprimento de Obrigações Não Pecuniárias.

AGT de 22/07/2024 - (Termo de Não Instalação) Descumprimento de Obrigações Não Pecuniárias.

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@pentagonotruster.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: <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>	Não aplicável
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</i>	Item 9 deste relatório

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"

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.pentagonotruster.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.*

Certificados de Recebíveis Imobiliários

EMISSIONA	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
EMISSION/SÉRIE	1ª/ 290ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	75.917.299,57
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fiança, Fundo de Reserva, Seguro de Imóvel e Alienação Fiduciária de Imóveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	150
DATA DE VENCIMENTO	22/12/2022
REMUNERAÇÃO	IPCA + 7,5% a.a.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA

EMISSIONA	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
EMISSION/SÉRIE	1ª/ 313ª e 314ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	236.074.202,18
ESPÉCIE	N/A
GARANTIAS	Fundo de Liquidez, Coobrigação de Cedente e Alienação Fiduciária de Imóveis.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	01 e 01, respectivamente.
DATA DE VENCIMENTO	01/12/2033 e 01/07/2043, respectivamente.
REMUNERAÇÃO	313ª Série: TR + 6,38% a.a.; 314ª Série: TR + 30,7931% a.a. até 31/05/2020 (inclusive), e TR + 0,01% a.a., a partir de 01/06/2020 (inclusive) até o vencimento.
INADIMPLEMENTOS NO PERÍODO	N/A

EMISSIONA	BRAZILIAN SECURITIES COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
EMISSION/SÉRIE	1ª/ 343ª
VOLUME TOTAL PREVISTO	41.614.479,42
ESPÉCIE	N/A

GARANTIAS	Fundo de Reserva, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóveis e Seguro.
QUANTIDADE DE TÍTULOS PREVISTA	130
DATA DE VENCIMENTO	28/10/2021
REMUNERAÇÃO	IPCA + 10% a.a.
INADIMPLENTOS NO PERÍODO	INADIMPLÊNCIA PECUNIÁRIA E 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.*

Não aplicável.

