



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 31ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 19 DE FEVEREIRO DE 2025, SUSPENSA E REABERTA NO DIA 21 DE MARÇO DE 2025, SUSPENSA E REABERTA EM 04 DE ABRIL DE 2025, SUSPENSA E REABERTA EM 06 DE MAIO DE 2025

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 06 de maio de 2025, às 14:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), coordenada pela Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença do(s) Titular(es) dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.
2. **CONVOCAÇÃO:** dispensada a convocação por edital em razão da presença do(s) titular(es) representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação da 1ª Série da 31ª Emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titular(es) dos CRI" e "CRI", respectivamente) nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.
3. **PRESENÇA:** presentes os representantes **(i)** da Emissora; **(ii)** da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); **(iii)** do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação; e tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.
4. **MESA:** Presidente: **Cristiane Monique Araujo Martins**; Secretário: **Ana Carolina Briante Eiler**.
5. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:
 - (i) Aprovar a declaração da recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.4.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Recompra Compulsória Não Automática previsto na Cláusula 8.1, item (i) do Contrato de Cessão, caracterizado pelos seguintes descumprimentos não pecuniários:
 - a) Envio pela Susten Energia à Emissora e ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento a cópia das demonstrações financeiras do último exercício social encerrado em 31/12/20234, nos termos das Cláusulas 9.2.9 do Termo de Securitização e 5.2.8 do Contrato de Cessão, concomitantemente, estipula ao Everton, nos mesmos prazos e enquanto sua Fiança estiver vigente, cópia da sua declaração de imposto de renda, ora qualificados como Fiadores, vencidas em 01/04/2024;



- b)** Envio pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário, da cópia de quaisquer boletos e/ou faturas de cobrança para fins de comprovação da Notificação aos Cooperados, conforme Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão, vencida desde a celebração do respectivo contrato, em 24/10/2023;
 - c)** Envio pelo Agente de Medição à Emissora e ao Agente Fiduciário do Relatório de Medição, o qual deveria ser encaminhado em 20/03/2024, conforme Cláusula 4.4 do Contrato de Cessão;
 - d)** Envio pela Devedora da renovação com, no mínimo de 5 (cinco) dias de antecedência da data de vencimento da respectiva apólice, qual seja, 25/05/2024, os Seguros e seus respectivos endossos à Emissora, nos termos da Cláusula 7.1, item (x) do Contrato de Cessão;
 - e)** Envio anual pela Cedente à Emissora e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 90 (noventa) dias contados do término do exercício social, qual seja, 31/12/2023, declaração, atestando o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, a manutenção das declarações prestadas quando da celebração Contrato de Cessão em 24/10/2023 e a não ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória e/ou Evento de Multa Indenizatória, nos termos da Cláusula 8.12 do Contrato de Cessão;
 - f)** A lavratura da Escritura do Direito Real de Superfície e a apresentação de tal título para registro na serventia imobiliária competente, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados data da de integralização Da Operação Financeira, vencida em 10/07/2024; e
 - g)** A formalização semestral do aditivo ao Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos, para inclusão nas Garantias de todo Equipamento adquirido para a operação de Centrais Fotovoltaicas, pelo período de fevereiro a agosto de 2024, sendo certo que, considera-se Equipamento todo e qualquer rendimento ou produto resultante da venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição de quaisquer dos Equipamentos, exceto se tal venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição tenha sido autorizada pela Fiduciária, ou de outra forma permitida de acordo com o Contrato de Cessão, conforme Cláusula 1.1 e seguintes do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos (“Documentos Pendentes”).
- (ii)** Aprovar a declaração do recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.4.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Recompra Compulsória Não Automática previsto na Cláusula 8.1, item (ii) do Contrato de Cessão, caracterizado pelos seguintes descumprimentos pecuniários:



(a) Do pagamento da parcela do Aluguel Fixo, oriundos do Contrato de Locação, a serem pagos à Emissora, exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, referente aos ao período de julho de 2024 à janeiro de 2025, restando configurada a inadimplência pela Cedente, sendo certo, que tal descumprimento enseja o acréscimo de: (i) multa moratória de 2% (dois por cento); (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (iii) atualização monetária pelo IPCA, ou índice que venha a substituí-lo, calculado *pro rata die*, se necessário (“Parcelas Aluguéis Fixos corrigidos”), conforme estabelece a Cláusula 3.2.2 do Contrato de Cessão, por conseguinte, em razão da inadimplência do pagamento das Parcelas Aluguéis Fixos corrigidos, restou configurado a inadimplência da Remuneração do CRI, nos meses de novembro, dezembro de 2024 e janeiro de 2025, conforme previsto na Cláusula 6.3 do Termo de Securitização; e

(b) Desenquadramento do Fundo de Reserva, no valor correspondente a R\$ 207.818,73 (duzentos e sete mil, oitocentos e dezoito reais e setenta e três centavos), referente ao mês de setembro de 2024, nos termos da Cláusula 5.8.1 do Contrato de Cessão, sendo certo, que caso aprovada a presente matéria a Devedora deverá aportar o valor acima descrito para enquadramento do Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula 5.8.2, item (b) do Contrato de Cessão (“Fundo de Reserva”);

(iii) Aprovar adoção de medidas necessárias para a recuperação do crédito, incluindo, mas não se limitando, execução das Garantias, contratação de um assessor legal, e eventual compra e/ou constituição de vínculo societário com uma Sociedade de Propósito Específico (“SPE”) oportunamente indicada, bem como constituição de fundo de despesas e/ou mecanismo de aporte para custeio dos referidos atos e manutenção da operação, documentos e propostas que serão disponibilizados pela Securitizadora.

6. INSTALAÇÃO: o Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes do(s) Titular(es) dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o Presidente e o Secretário, a presente assembleia devidamente instalada.

7. DELIBERAÇÕES: Inicialmente, o Agente Fiduciário questionou os Titulares de CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60, ao artigo 115 § 1º da Lei 6404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

A Emissora e o Agente Fiduciário consignam que os itens “(iii)”, “(iv)”, “(v)”, “(vi)” e “(vii)” da Ordem do Dia foram objeto de deliberação e aprovação na assembleia realizada no dia 19 de fevereiro de 2025.



Sendo assim, são objeto da presente assembleia apenas os itens “(i)”, “(ii)” e “(viii)” da Ordem do Dia, de modo que, examinadas e debatidas as matérias, os Titulares dos CRI representando 100% dos CRI em Circulação decidiram, sem abstenção ou ressalva, por aprovar a **suspensão** da deliberação dos referidos itens por um prazo de 30 dias, a contar desta data, com reabertura no dia 27 de maio de 2025, às 10:45 horas.

A Emissora e o Agente Fiduciário estão automaticamente autorizados a adotarem as medidas necessárias para implementação das matérias ora deliberadas.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. O Agente Fiduciário e a Emissora consignam que não são responsáveis por verificar se o administrador/gestor ou procurador do(s) Titular(es) dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento, contrato de administração/gestão ou procuração, conforme aplicável.

8.2. As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos, exceto em relação a renúncias e/ou exonerações expressamente tratadas nesta ata de assembleia.

8.3. O Agente Fiduciário e a Emissora informam que o(s) Titular(es) dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito desta assembleia, razão pela qual reitera que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão do(s) Titular(es) dos CRI. Assim, reforçam que o(s) Titular(es) dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

8.4. Adicionalmente, os representantes do(s) Titular(es) dos CRI aqui presentes declaram para todos os fins e efeitos de direito, que os contratos de administração/gestão ou procurações, celebrados com ou outorgados pelo(s) Titular(es) dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular dos CRI, responsabilizando-se pelos atos praticados na presente assembleia.

8.5. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.



8.6. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento do risco de crédito em razão: (i) do compartilhamento de garantias no âmbito desta Emissão e do CRI ITAOBIM, de modo que tais garantias poderão não ser suficientes para quitar as obrigações junto ao Titular dos CRI em caso de vencimento antecipado da Emissão; (ii) da possível fragilidade dos imóveis objeto de garantia adicional, uma vez que não foram ou serão objeto de avaliação prévia ou *due diligence*.

8.7. A Emissora informa que a presente assembleia atende todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

8.8. As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta assembleia, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinada pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2/2001, sendo certo que a data de assinatura desta ata é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

8.9. Por fim, os presentes autorizam a divulgação no website da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação do(s) Titular(es) dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

9. ENCERRAMENTO: nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada digitalmente pelo Presidente, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 06 de maio de 2025.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)



(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 31ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 06 de maio de 2025.)

Mesa:

DocuSigned by
(União: Raunay, Elyse Martins)
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE MARTINS 41278778802
CPF: 41278778802
Data/Hora da Assinatura: 06/05/2025 | 11:40:39 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB GS
ICP-Brasil
2E221E813E141490

Cristiane Monique Araujo Martins
Presidente

DocuSigned by
(União: Raunay, Elyse Martins)
Assinado por: ANA CAROLINA BRIANTE EILER 42043822884
CPF: 42043822884
Data/Hora da Assinatura: 06/05/2025 | 11:08:15 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB GS
ICP-Brasil
3E7F848BCFF2418

Ana Carolina Briante Eiler
Secretário

DocuSigned by
(União: Raunay, Elyse Martins)
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE MARTINS 41278778802
CPF: 41278778802
Data/Hora da Assinatura: 06/05/2025 | 11:40:45 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB GS
ICP-Brasil
2E221E813E141490

DocuSigned by
(União: Raunay, Elyse Martins)
Assinado por: ANA CAROLINA BRIANTE EILER 42043822884
CPF: 42043822884
Data/Hora da Assinatura: 06/05/2025 | 11:08:20 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC CertSign RFB GS
ICP-Brasil
3E7F848BCFF2418

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: Cristiane Monique Araujo Martins
Cargo: Procuradora

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
Cargo: Procuradora

Assinado por:
Rafael Toni
CA8E280CFBC4A5

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: Rafael Toni
Cargo: Procurador

DocuSigned by:
Gustavo Soares de Oliveira
699A42394D06419

Nome: Gustavo Soares de Oliveira
Cargo: Procurador