



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 31ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
SUSPENSÃO E REABERTA EM 07 DE NOVEMBRO DE 2024
SUSPENSÃO E REABERTA EM 21 DE NOVEMBRO DE 2024**

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 21 de novembro de 2024, 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"), por meio de videoconferência, na plataforma *Microsoft Teams*.

2. CONVOCAÇÃO: encaminhada pela Emissora a cada investidor e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores em 08 de outubro de 2024.

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 78,85% (setenta e oito inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação; e tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. MESA: Presidente: **Jessica Scanavaque de Castro**; Secretário: **Ana Carolina Briante Eiler**.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre:

(i) A não 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 (i) do Contrato de Cessão, caracterizado pelos seguintes descumprimentos não pecuniários:

- a)** Nos termos da Cláusula 7.1, item (x) do Contrato de Cessão, a Cedente se obrigou a renovar 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, devendo, portanto, terem sido enviados pela Cedente até 20/05/2024, a fim de manter sua plena vigência até a data de vencimento do CRI; e



b) Nos termos da Cláusula 8.12 do Contrato de Cessão, a Cedente se obrigou a enviar anualmente 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 ("Documentos Pendentes").

(ii) Caso aprovado a matéria constante no item (i) da Ordem do dia, aprovar a concessão de prazo adicional a ser definido e contados a partir da realização desta assembleia, para envio dos Documentos Pendentes;

(iii) A não 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 a Emissora, exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, referente aos meses de julho, agosto e setembro de 2024, 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, caso aprovada a presente matéria a Devedora deverá aportar o valor acrescido dos encargos com recursos próprios correspondente as Parcelas Aluguéis Fixos corrigidos; 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"); e



(iv) Caso aprovado a matéria constante no item (iii) da Ordem do dia, aprovar a concessão de prazo adicional a ser definido e contados a partir da realização desta assembleia, para aporte do valor correspondente as Parcelas Aluguéis Fixos corrigidos e Fundo de Reserva.

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. DELIBERAÇÃO: O Agente Fiduciário questionou a Emissora e o Titular dos 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, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução 60, e artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente. Desta forma, examinadas e debatidas as matérias da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI decidiram adiar a referida Assembleia para melhor análise dos temas, retomando-se em **12 de dezembro de 2024 às 14:00 h.**

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(s) Titular(es) dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declara(m) para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual o(s) Titular(es) dos CRI assume(m) integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.



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. 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.

8.7. 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.

8.8. 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, 21 de novembro de 2024.

(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 Série Única da 31ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 21 de novembro de 2024.)

Mesa:

DocuSigned by:
Jessica Scanavaque de Castro
A3C3AAED74DE4FF...
Jessica Scanavaque de Castro
Presidente

DocuSigned by:
Ana Carolina Briante Eiler
3E7F848BCFF341B...
Ana Carolina Briante Eiler
Secretário

DocuSigned by:
Daniela Rodrigues
1DA2B481851B492...

DocuSigned by:
Ana Carolina Briante Eiler
3E7F848BCFF341B...

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Daniela Angela Rodrigues
Cargo: Diretora Jurídica e Compliance

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
Cargo: Procuradora

DocuSigned by:
Jessica Scanavaque de Castro
A3C3AAED74DE4FF...

DocuSigned by:
Bruna Vasconcelos Monteiro
7E9C0172C0974EA...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Jessica Scanavaque de Castro
Cargo: Procuradora

Nome: Bruna Vasconcelos Monteiro
Cargo: Procuradora