

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF nº 09.304.427/0001-58

NIRE 35.3.0035206.8

**EDITAL DE 1ª (PRIMEIRA) CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL DOS
TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA
DA 31ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Por esse edital, ficam convocados os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 31ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. ("CRI", "Titulares dos CRI", "Emissão" e "Securitizadora"), respectivamente, bem como o Agente Fiduciário, para se reunirem em **Assembleia Geral de Titulares dos CRI a ser realizada em 1ª (primeira) convocação no dia 29 de outubro de 2024, às 14 horas, de forma exclusivamente digital** ("Assembleia"), sendo o acesso disponibilizado individualmente para os Titulares dos CRI, devidamente habilitados nos termos deste edital, conforme Cláusula 15.4.1 e seguintes do Termo de Securitização. Os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre as seguintes matérias:

- (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, V. Sas. se obrigaram 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, V.Sas. se obrigaram 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.

Em conformidade com a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, a Assembleia será realizada de modo exclusivamente digital, por meio de plataforma eletrônica, cujo acesso será disponibilizado pela Securitizadora àqueles que enviarem correio eletrônico (e-mail) para juridico@habitasec.com.br e agentefiduciario@vortex.com.br, com cópia para ahg@vortex.com.br, com os documentos de representação, impreterivelmente em até 2 (dois) dias da Assembleia. **Para fins de verificação da regular representação, serão aceitos como documentos de representação:** (a) pessoa física – cópia digitalizada do documento de identidade do Titular de CRI, ou caso representado por procurador, cópia digitalizada da respectiva procuração acompanhada do documento de identidade do outorgante, contendo sua foto e assinatura, bem como do documento de identidade do outorgado, contendo sua assinatura e foto, sendo que a procuração deverá estar com firma reconhecida sobre a assinatura, abono ou assinatura eletrônica; e (b) demais participantes – (i) cópia do estatuto ou contrato social ou documento equivalente, acompanhado de documento societário que comprove a representação legal do Titular de CRI, e cópia digitalizada de documento de identidade do respectivo representante legal; (ii) caso representado por procurador, cópia digitalizada da procuração acompanhada do documento de identidade do outorgante, contendo sua foto e assinatura, bem como do documento de identidade do outorgado, contendo sua assinatura e foto, sendo que a procuração deverá

estar com firma reconhecida sobre a assinatura, abono ou assinatura eletrônica. **(c)** quando fundo de investimento, a representação caberá à instituição administradora ou gestora, observado o disposto no regulamento do fundo, sendo que o representante da administradora ou gestora do fundo, além dos documentos societários anteriormente mencionados relacionados à gestora ou à administradora, deverá apresentar também a cópia do regulamento atualizado do fundo, devidamente registrado no órgão competente.

Os documentos pertinentes e necessário ao debate e deliberações previstas na Ordem do Dia estão disponibilizados no site da Securitizadora (<http://www.habitasec.com.br>).

Informações Adicionais

Após o horário de início da Assembleia, os Titulares de CRI que tiverem sua presença verificada em conformidade com os procedimentos detalhados na seção “Procedimento de Habilitação”, acima, poderão proferir seu voto na plataforma eletrônica de realização da Assembleia, verbalmente ou por meio do *chat* que ficará salvo para fins de apuração de votos. Para a presente Assembleia de Titulares dos CRI, haverá possibilidade de instrução de voto à distância.

A Securitizadora deixa registrado, para fins de esclarecimento, que o quórum de instalação da Assembleia em primeira convocação, será com a presença dos titulares que representem, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um do valor total dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, com qualquer número de presentes, nos termos da cláusula 15.5 do Termo de Securitização.

Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da 31ª Emissão, em Série Única da Habitasec Securitizadora S.A.*”, celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em 24 de outubro de 2023, conforme aditado (“Termo de Securitização”).

São Paulo, 08 de outubro de 2024.