

# HabitaSEC = Habitasec Securitizadora S.A. =

securitizadora CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58 - NIRE 35.3.0035206.8

## Edital de 1ª (Primeira) Convocação para Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 312ª e 313ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.



Por esse edital, ficam convocados os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 312ª e 313ª Séries da 1ª 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 19 de dezembro de 2024, às 14 horas, de forma exclusivamente digital, inclusive para fins de voto**, sendo o acesso disponibilizado individualmente para os Titulares de CRI, devidamente habilitados nos termos deste edital, nos termos das Cláusulas 11.3 e seguintes do Termo de Securitização da Emissão (abaixo definido), sem prejuízo da possibilidade da adoção de instrução de voto a distância previamente à realização da AGT. Os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as seguintes matérias: **(i)** Aprovar a **não** Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários pela Cedente, e consequentemente a Antecipação dos Créditos Imobiliários, nos termos das cláusulas 5.1. alíneas (a) e (g) do Contrato de Cessão e 6.1. do Termo de Securitização, em razão da ocorrência do Evento de Recompra Compulsória ocasionado pelo não registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis na **matrícula de nº 348** do Ofício de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Várzea Paulista; **(ii)** Aprovar a **não** Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários pela Cedente, e consequentemente a Antecipação dos Créditos Imobiliários, nos termos das cláusulas 5.1. alíneas (c) e (g) do Contrato de Cessão e 6.1. do Termo de Securitização, em razão da ocorrência do Evento de Recompra Compulsória ocasionado pelo não registro do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis na **matrícula de nº 14.426** (registro anterior matrícula nº 3.745) do 2º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Jundiá; **(iii)** Caso aprovados os itens (i) e (ii) da presente Ordem do Dia, aprovar a concessão de prazo adicional, de 30 dias corridos, contados da realização desta Assembleia para que a **Devedora** comprove o registro das Alienações Fiduciárias, por meio do envio das respectivas matrículas atualizadas; **(iv)** Aprovar a **não** Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários pela Cedente, e consequentemente a Antecipação dos Créditos Imobiliários, nos termos das cláusulas 5.1. alínea (y) do Contrato de Cessão e 6.1. do Termo de Securitização, em razão da ocorrência do Evento de Recompra Compulsória ocasionado pela constatação do não atendimento da **Performance dos Créditos Cedidos**, verificado que a partir do mês de março de 2024 ficou abaixo do mínimo estabelecido, qual seja, equivalente a 150% (cento e cinquenta por cento) do Saldo Devedor do Lastro ("SD"), conforme previsto na cláusula 3.8. do Contrato de Cessão; **(v)** Aprovar a **não** Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários pela Cedente, e consequentemente a Antecipação dos Créditos Imobiliários, nos termos das cláusulas 5.1. alínea (g) do Contrato de Cessão e 6.1. do Termo de Securitização, em razão da ocorrência do Evento de Recompra Compulsória ocasionado pela constatação de que o **Valor Mínimo Mensal Conta Centralizadora**, verificado que a partir do mês de março de 2024 ficou abaixo de 1,3 (um inteiro e três décimos) vezes o valor mensal devido à título de Juros Remuneratórios somados à amortização dos CRI no mês imediatamente anterior, conforme previsto na cláusula 3.9. do Contrato de Cessão; **(vi)** Caso aprovados os itens (iv) e (v) da presente Ordem do Dia, aprovar a concessão de prazo adicional, de 30 dias corridos, contados da realização desta Assembleia, para que a Cedente realize o reenquadramento do Valor Mínimo Mensal Conta Centralizadora e da Performance dos Créditos Cedidos; **(vii)** Aprovar a **não** Recompra Compulsória Total dos Créditos Imobiliários pela Cedente, e consequentemente a Antecipação dos Créditos Imobiliários, nos termos das cláusulas 5.1. alínea (g) do Contrato de Cessão e 6.1. do Termo de Securitização, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Eventos de Recompra Compulsória, por descumprimento das seguintes obrigações **não** pecuniárias pela Devedora: **a.** não apresentação da **Declaração Anual de Eventos de Recompra Compulsória**, que deveriam ser entregues nos meses de maio dos anos de 2022, 2023 e 2024 à Emissora, considerando o envio anual, nos termos da cláusula 5.7. do Contrato de Cessão; **b.** não apresentação das **Demonstrações Financeiras Semestrais**, que deveriam ser entregues no período de setembro de 2022 a setembro de 2024, à Emissora, considerando o envio semestral, nos termos da cláusula 4.4. alínea (y) do Contrato de Cessão; **(viii)** Caso aprovados o item (vi) da presente Ordem do Dia, aprovar a concessão de prazo adicional, de 30 dias corridos, contados da realização desta Assembleia, para que a Cedente envie a Declaração Anual de Eventos de Recompra Compulsória e as Demonstrações Financeiras Semestrais; e **(ix)** Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a adotarem todas as providências necessárias para a concretização das deliberações tomadas, bem como contratar Assessor Legal para elaborar todos os instrumentos e aditamentos aos Documentos da Operação, caso necessários, para refletir o deliberado na presente Ata, sendo que todos e quaisquer atos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do dia, aprovadas nesta data, correrão exclusivamente às expensas do Patrimônio Separado. A Emissora registra, para fins de esclarecimento, que a Assembleia instalar-se-á (i) em primeira convocação, com a presença de Titulares de CRI que representem no mínimo, 2/3 (dois terços) dos CRI em Circulação; e (ii) em segunda convocação, com qualquer número, nos termos da cláusula 11.9 do Termo de Securitização. Adicionalmente, em conformidade com a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("**Resolução CVM 60**"), 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](mailto:juridico@habitasec.com.br), [jsc@vortx.com.br](mailto:jsc@vortx.com.br) e [agentefiduciario@vortx.com.br](mailto:agentefiduciario@vortx.com.br) com os documentos de representação, até o horário 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** - cópia do estatuto, contrato social ou documento equivalente, acompanhado de documento societário que comprove a representação legal do Titular de CRI, e cópia digitalizada do documento de identidade do respectivo representante legal; **(c)** 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; **(d)** com relação aos Titulares dos CRI que forem fundos de investimento, a representação destes na Assembleia caberá à instituição administradora ou gestora, observado o disposto no regulamento do fundo. Nesse caso, o representante da administradora ou gestora do fundo, além dos documentos societários acima mencionados relacionados à gestora ou à administradora, deverá apresentar também a cópia do regulamento atualizado do fundo, devidamente registrado no órgão competente; e **(e)** manifestação de voto, conforme abaixo. **Informações Adicionais: (I) Manifestação de Voto** - O titular do CRI ("Titular de CRI") poderá optar por exercer o seu direito de voto, sem a necessidade de ingressar por videoconferência, enviando a correspondente manifestação de voto a distância à Emissora, com cópia a Agente Fiduciário, em até 02 (dois) dias úteis antes da realização da Assembleia. A Emissora disponibilizará modelo de documento a ser adotado para envio da manifestação de voto a distância em sua página eletrônica (<http://www.habitasec.com.br>). A manifestação de voto deverá: (i) estar devidamente preenchida e assinada pelo Titular do CRI ou por seu representante legal, assinada de forma eletrônica (com ou sem certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil) ou não; (ii) ser enviada com a antecedência acima mencionada; (iii) acompanhada dos documentos de representação, conforme acima; e (iv) conter declaração de conflito de interesses da seguinte forma: "O Titular do CRI declara a inexistência 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 CVM 60/2021, no artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável." A ausência da declaração inviabilizará o respectivo computo do voto. O Agente Fiduciário não interpretará o sentido do voto em caso de divergência entre a redação da ordem do dia do edital e da manifestação de voto. 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, não haverá possibilidade de instrução de voto a distância. **(II) Documentos Disponíveis. Os documentos pertinentes e necessários ao debate e deliberações previstas na Ordem do Dia estão disponibilizados no site da Securitizadora (<http://www.habitasec.com.br>).** 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 para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 312ª (trecentésima décima segunda) e 313ª (trecentésima décima terceira) Séries da 1ª (Primeira) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.**", firmado em 10 de dezembro de 2021, entre a Emissora e o Agente Fiduciário, conforme aditado ("**Termo de Securitização**").

São Paulo, 28 de novembro de 2024



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser verificada no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>