#### **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

**CNPJ nº 09.304.427/0001-58**

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 93ª E 94ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 15 DE OUTUBRO DE 2021**

**1. Data, Hora e Local da Reunião:** Na data de 15 de outubro de 2021, às 15:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020 (“Instrução CVM 625”), coordenada pela Habitasec Securitizadora S.A. (“Emissora”).

**2. Mesa:** Presidente: **Marcos Ribeiro do Valle Neto**; Secretário(a): **Rosemeire Ribeiro de Souza**.

**3. Convocação:** Dispensada, nos termos do artigo 71, §2° e artigo 124, §4° da Lei 6.404/76 e da Cláusula 12.13 do Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão da Emissora (“Emissão”) firmado em 11 de maio de 2020 (“Termo de Securitização”), entre a Emissora e a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda**., na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”).

**4. Presença:** Presentes o representante do titular de 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido no Termo de Securitização) (“Titulares dos CRI”), conforme lista de presença constante do Anexo I à presente Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. (“Ata” e “CRI”, respectivamente), assim como representantes do Agente Fiduciário; da Habitasec Securitizadora S.A. e da CAPA ENGENHARIA S.A., companhia fechada, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antonio Vargas, nº 250, 9º andar, Bela Vista, CEP 90.470-130 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.025.073/0001-20 (“Devedora”).

**5. Ordem do dia**: Deliberar sobre:

1. declarar, ou não, o vencimento antecipado da Cédula de Crédito Bancário nº 018 de emissão da Devedora (“CCB”) e consequente Resgate Antecipado dos CRI, em razão do descumprimento de obrigação pecuniária nos termos previstos na cláusula 7.1, item (a) da CCB, bem como em razão da notícia veiculada por meio de fato relevante pela Virgo Companhia de Securitização (atual razão social da Isec Securitizadora S.A.), no âmbito de sua 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 16ª e 17ª Séries (“CRI Virgo”), para o qual houve a determinação de vencimento antecipado dos créditos imobiliários decorrentes da Cédula de Crédito Bancário de nº 001 atrelada ao CRI Virgo, conforme indicado no Anexo II-A dessa ata;
2. declarar, ou não, o vencimento antecipado da CCB e dos CRI, em razão do descumprimento de obrigação não pecuniária, de acordo com a cláusula 7.1, item (b) da CCB, consistente na ausência de apresentação das vias registradas dos instrumentos que seguem indicados no Anexo II-B dessa ata. Caso não seja declarado o vencimento antecipado, determinar prazo para que a Devedora apresente tais documentos registrados à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário;
3. alterar o prazo da CCB para 1969 (mil, novecentos e sessenta e nove) dias e dos CRI para 934 (novecentos e trinta e quatro) dias, e a data de vencimento final da CCB e dos CRI, para o dia 01/12/2022;

**(iv)** alterar a Remuneração da CCB e dos CRI, de acordo com o seguinte: **(iv.1)** a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022 (exclusive), os juros remuneratórios serão correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das Taxas DI, acrescido de sobretaxade 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e **(iv.2)** a partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, a Remuneração será composta pela atualização monetária, correspondente à variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), desde que positiva, obtida pela divisão dos números-índices do IPCA dos meses de Outubro/2022 e Setembro/2022, de forma *pro-rata* por Dias Úteis, acrescida dos juros remuneratórios equivalente a 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), calculados sobre o Valor Principal Atualizado, conforme definição a seguir, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

**(v)** alterar o fluxo de pagamentos de Remuneração, sendo que **(v.1)** a Remuneração referente ao período entre 08 de junho de 2021 e 15 de outubro de 2021 será incorporada em 15 de outubro de 2021, ao Saldo Devedor da CCB e ao Valor Nominal dos CRI; e **(v.2)** a partir de 15 de outubro de 2021, a Remuneração será paga mensalmente até 15 de novembro de 2022 inclusive e na Data de Vencimento;

**(vi)** alterar a Cláusula 4.1 da CCB, para inserir o sub-item 4.1.2, que definirá o valor referente aos Encargos Moratóriosdecorrentes do descumprimento de obrigações pecuniárias, no âmbito da CCB, no montante de R$ 2.298.041,12 (dois milhões, duzentos e noventa e oito mil, quarenta e um reais e doze centavos), sendo certo que tal valor será incorporado ao saldo devedor da CCB, na data de 15 de outubro de 2021. Em consonância, alterar a Cláusula 5.12 do Termo de Securitização (conforme renumerada), para definir o valor referente aos Encargos Moratórios decorrentes do descumprimento de obrigações pecuniárias, no âmbito dos CRI, no montante de R$ 2.298.041,12 (dois milhões, duzentos e noventa e oito mil, quarenta e um reais e doze centavos), sendo tal valor incorporado ao Valor Nominal dos CRI, na data de 15 de outubro de 2021;

**(vii)** incluir garantia de alienação fiduciária sobre: **(vii.1)** **(a)** as unidades dos empreendimentos habitacionais desenvolvidos com recursos decorrentes da CCB, relacionados no Anexo I da CCB, conforme alterado pelo 2º Aditamento à CCB (“Empreendimentos Habitacionais Alvo”), que não tenham sido objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais, no prazo máximo de até 90 (noventa) dias contados da data do primeiro Habite-se, expedido para qualquer um dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, unidades essas relacionadas no Anexo III da presente Ata (“Nova Alienação Fiduciária 1”); **(vii.2)** as unidades que atualmente garantem a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 98ª Série da 4ª Emissão da Virgo Companhia de Securitização (antiga denominação da Isec Securitizadora S.A.), que não sejam objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais (“Unidades Belvedere” e “CRI Belvedere”, respectivamente), a qual deverá ser constituída assim que o saldo devedor do CRI Belvedere for liquidado, e seja verificado a satisfação financeira dos titulares dos CRI Belvedere (“Nova Alienação Fiduciária 2” e “Liquidação dos CRI Belvedere”, respectivamente); e **(vii.3)** os imóveis, de propriedade da **CAPA INCORPORADORA IMOBILIÁRIA PORTO ALEGRE V SPE LTDA**., sociedade limitada, com sede na Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antônio Vargas, 250, sala 903, Bela Vista, CEP 90470-130, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.470.546/0001-95 (“Capa Engenharia V”), objeto das matrículas nºs. 120.913, 120.914, 121.078, 121.079 e 121.103, todas do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre (“Imóveis” e “Nova Alienação Fiduciária 3”, respectivamente);

**(viii)** incluir garantia de cessão fiduciária sobre **(a)** a integralidade dos direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades dos Empreendimentos Habitacionais Alvo que seguem relacionadas no Anexo III dessa ata, e **(b)** a integralidade dos direitos creditórios decorrentes das vendas dos Imóveis, mediante a celebração de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (conforme definido no Termo de Securitização) (“Aditamento à Cessão Fiduciária”);

**(ix)** incluir garantia de cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes das vendas das Unidades Belvedere, mediante a celebração do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças”,*com Cláusula Suspensiva de efeitos, caracterizada pela Liquidação dos CRI Belvedere (“Nova Cessão Fiduciária”) e

**(x)** Autorizar a Emissora e ao Agente Fiduciário a praticarem, em conjunto com a Devedora, todos os atos e tomar todas as providências estritamente necessárias para o cumprimento integral das deliberações acima, inclusive, a celebração dos Instrumentos referidos, substancialmente nos termos dos Anexos à presente Ata.

**6. Deliberações:** Os Titulares de CRI representando 100% dos CRI em circulação deliberaram aprovaram o seguinte:

1. não declarar o vencimento antecipado da CCB e o consequente Resgate Antecipado dos CRI, em razão do descumprimento de obrigação pecuniária conforme indicado no item (i) da Ordem do Dia e nos termos previstos na cláusula 7.1, item (a) da CCB, combinado com a Cláusula 8.2 do Termo de Securitização;
2. não declarar o vencimento antecipado da CCB e o consequente Resgate Antecipado dos CRI, em razão do descumprimento de obrigação não pecuniária, de acordo com a cláusula 7.1, item (b) da CCB, consistente na ausência de apresentação das vias registradas dos instrumentos que seguem indicados no Anexo II dessa Ata. Fica a Devedora obrigada a apresentar os documentos registrados à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, no prazo de até [60 (sessenta)] dias contados da presente Ata;
3. alterar o prazo da CCB para 1969 (mil, novecentos e sessenta e nove) dias a contar da data de sua emissão e dos CRI para 934 (novecentos e trinta e quatro) dias e a data de vencimento final da CCB e dos CRI para o dia 01/12/2022;
4. alterar a Remuneração da CCB e dos CRI, de acordo com o seguinte: **(iv.1)** a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022 (exclusive), os juros remuneratórios serão correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI, acrescido de *spread* de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis; e **(iv.2)** a partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, a Remuneração será composta pela atualização monetária, correspondentes à variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida dos juros remuneratórios equivalente a 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), calculado sobre o Valor Nominal Atualizado dos CRI;
5. alterar o fluxo de pagamentos de remuneração, sendo que **(v.1)** a Remuneração referente ao período entre 08 de junho de 2021 a 15 de outubro de 2021 será incorporada ao Saldo Devedor da CCB e ao Valor Nominal dos CRI; e **(v.2)** a partir de 15 de outubro de 2021, a Remuneração será paga mensalmente até 15 de novembro de 2022, inclusive, e na Data de Vencimento;

**(vi)** alterar a Cláusula 4.1 da CCB, para inserir o sub-item 4.1.2, que definirá o valor dos Encargos Moratórios, referentes aos descumprimentos de obrigações pecuniárias, no âmbito da CCB, no montante de R$ 2.298.041,12 (dois milhões, duzentos e noventa e oito mil, quarenta e um reais e doze centavos), sendo certo que tal valor será incorporado ao saldo devedor da CCB, na data de 15 de outubro de 2021. Em consonância, alterar a Cláusula 5.12 do Termo de Securitização (conforme renumerada), para definir o valor dos Encargos Moratórios, referentes aos descumprimentos de obrigações pecuniárias, no âmbito dos CRIs, no montante de R$2.298.041,12 (dois milhões, duzentos e noventa e oito mil, quarenta e um reais e doze centavos), sendo certo que tal valor será incorporado ao Valor Nominal dos CRI, na data de 15 de outubro de 2021;

Em função das aprovações contidas nas Deliberações dos itens **(iii)**; **(iv)**; **(v)** e **(vi),** acima, alterar a Cláusula Terceira; alterar o sub-item 5.1; incluir novo sub-item 5.2; alterar o sub-item 5.12 (conforme renumerado); renumerar e corrigir referências, nos demais itens da Cláusula Quinta; alterar o Anexo II – Características do Crédito Imobiliário e o Anexo III – Tabela de Amortização e Pagamento de Remuneração (conforme renomeado), do Termo de Securitização, que passam a viger com as seguintes Redações:

## “CLÁUSULA TERCEIRA – DA IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E DA FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

* 1. *Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, possuem as seguintes características:*

| ***CRI Seniores – 93ª Série*** | ***CRI Subordinados – 94ª Série*** |
| --- | --- |
| *1. Emissão: 1ª;*  *2. Série: 93ª;*  *3. Quantidade de CRI: 25.000 (vinte e cinco mil);*  *4. Valor Global da Série: R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais);*  *5. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais) na data de emissão;*  *6. Prazo da Emissão: 934 (novecentos e trinta e quatro) dias, a contar da Data de Emissão;*  *7. Atualização Monetária: A partir de 15 de novembro de 2022;*  *8. Remuneração:* ***(a)*** *100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis até 15 de outubro de 2021 exclusive;* ***(b)*** *100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022, exclusive e* ***(c)*** *variação monetária segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de juros remuneratórios de 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), a partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, até a Data de Vencimento;*  *9. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Mensal, nas Datas de Pagamento, conforme Anexo III deste termo;*  *10. Amortização: Parcela única na Data de Vencimento;*  *11. Regime Fiduciário: Sim;*  *12. Ambiente de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;*  *13. Data de Emissão: 11 de maio de 2020;*  *14. Local de Emissão: São Paulo – SP;*  *15. Data de Vencimento: 01 de dezembro de 2022;*  *16. Garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;*  *17. Garantia flutuante: Não há;*  *18. Coobrigação da Securitizadora: Não há;*  *19. Classificação de risco: Não há.* | *1. Emissão: 1ª;*  *2. Série: 94ª;*  *3. Quantidade de CRI: 10.000 (dez mil);*  *4. Valor Global da Série: até R$ 10.000.000,00 (dez milhões);*  *5. Valor Nominal Unitário: R$ 1.000,00 (mil reais) na data de emissão;*  *6. Prazo da Emissão: 934 (novecentos e trinta e quatro) dias, a contar da Data de Emissão;*  *7. Atualização Monetária: A partir de 15 de novembro de 2022;*  *8. Remuneração:* ***(a)*** *100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis até 15 de outubro de 2021 exclusive;* ***(b)*** *100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022, exclusive e* ***(c)*** *variação monetária segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de juros remuneratórios de 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), a partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, até a Data de Vencimento;*  *9. Periodicidade de Pagamento dos Juros Remuneratórios: Mensal, nas Datas de Pagamento, conforme Anexo III deste termo;*  *10. Amortização: Parcela única na Data de Vencimento;*  *11. Regime Fiduciário: Sim;*  *12. Ambiente de Registro, Custódia Eletrônica, Distribuição, Negociação e Liquidação Financeira: B3;*  *13. Data de Emissão: 11 de maio de 2020;*  *14. Local de Emissão: São Paulo – SP;*  *15. Data de Vencimento: 01 de dezembro de 2022;*  *16. Garantias: Aval, Alienação Fiduciária de Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;*  *17. Garantia flutuante: Não há;*  *18. Coobrigação da Securitizadora: Não há;*  *19. Classificação de risco: Não há.* |

## “CLÁUSULA QUINTA – CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR DOS CRI, REMUNERAÇÃO DOS CRI, ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA DOS CRI, AMORTIZAÇÃO ORDINÁRIA DOS CRI

* 1. ***Remuneração -*** *Sobre o Valor Nominal Unitário dos CRI ou saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br) (“Taxa DI”),* ***(i)*** *desde a Data de Emissão, inclusive, até 15 de outubro de 2021, exclusive, acrescida de sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano e* ***(ii)*** *a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de setembro de 2022, exclusive, acrescida de sobretaxa de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, e, em conjunto com a Taxa DI, “Remuneração”), calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis decorridos no Período de Capitalização (conforme abaixo definido). A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula abaixo:*

*J = VNA x (Fator de Juros – 1)*

*onde:*

*J = Valor unitário da Remuneração devida no final de cada Período de Capitalização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

*VNA = Valor Nominal Unitário dos CRI , na Data da Emissão ou após amortização, pagamento de juros ou incorporação de juros, se houver, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e*

*Fator Juros = Fator de juros composto pelo parâmetro de flutuação acrescido de spread, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

*Fator Juros = Fator DI x Fator Spread*

*onde:*

*Fator DI = Produtório das Taxas DI, entre a Data da Emissão ou Data de Aniversário dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último (inclusive), até a data de cálculo, próxima Data de Aniversário ou vencimento (exclusive), calculado com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento. O Fator DI é apurado da seguinte forma:*

*onde:*

*n = Número de Taxas DI Over utilizadas no período de Capitalização, sendo "n" um número inteiro.*

*k = número de ordem das Taxas DI, variando de 1 até “n” e*

*TDIk = Fator da Taxa DI Over, expressa ao dia, calculada com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento, apurada da seguinte forma:*

*onde:*

***k =*** *Conforme definido acima;*

***DIk =*** *Taxa DI Over, de ordem k, divulgada pela B3, válida por 1 (um) Dia Útil e*

*Fator Spread= Sobretaxa de juros fixos, calculada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula:*

*onde:*

***i =******(i)*** *desde a Data de Emissão, inclusive, até 15 de outubro de 2021, exclusive, igual a 6,0000 e* ***(ii)*** *a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022, exclusive, igual a 8,5000 e*

***dup =*** *número de Dias Úteis entre a Data da Emissão ou Data de Aniversário dos CRI imediatamente anterior, o que ocorrer por último, até a data do cálculo, sendo “dup” um número inteiro.*

*Para efeito de cálculo, será sempre considerada a Taxa DI com 1 (um) Dia Útil de defasagem em relação à data de cálculo da Remuneração (exemplificativamente: para o cálculo da Remuneração devida no dia 15, será considerada a Taxa DI do dia 14, pressupondo-se que tanto os dias 14 e 15 são Dias Úteis);*

*A Taxa DI deverá ser utilizada considerando idêntico número de casas decimais divulgado pela B3;*

*O fator resultante da expressão (1 + TDIk) é considerado com 16 (dezesseis) casas decimais, sem arredondamento;*

*Efetua-se o produtório dos fatores diários (1 + TDIk), sendo que a cada fator acumulado, trunca-se o resultado em 16 (dezesseis) casas decimais, aplicando-se o próximo fator diário, e assim por diante até o último considerado;*

*Uma vez os fatores estando acumulados, considera-se o fator resultante “Fator DI” com 8 (oito) casas decimais, com arredondamento; e*

*O fator resultante da expressão FatorDI x Fator Spread é considerado com 9 (nove) casas decimais com arredondamento.*

*Define-se “Período de Capitalização como sendo o intervalo de tempo que se inicia na Data de Emissão, no caso do primeiro Período de Capitalização ou na Data de Pagamento de Remuneração imediatamente anterior no caso dos demais Períodos de Capitalização, e termina na Data de Pagamento de Remuneração correspondente ao período em questão. Cada Período de Capitalização sucede o anterior sem solução de continuidade até a Data de Vencimento*

## 5.2. A partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, a Remuneração dos CRI será composta por Atualização Monetária e Juros Remuneratórios, conforme a seguir definidos:

***5.2.1.*** *Valor Nominal Unitário Atualizado*

*O Valor Nominal Unitário ou o Saldo do Valor Unitário Atualizado dos CRI, conforme o caso, será atualizado monetariamente pela Atualização Monetária, calculada pro rata temporis por Dias Úteis, a partir de 15 de novembro de 2022 até a Data de Vencimento ou a data de seu efetivo pagamento (“Atualização Monetária”), sendo o produto da Atualização Monetária automaticamente incorporado ao Valor Nominal Unitário dos CRI ou, se for o caso, ao saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI, diariamente (“Valor Nominal Atualizado dos CRI”), sendo certo que, no caso de Resgate Antecipado ou Amortização Extraordinária, o valor referente à Atualização Monetária será pago na respectiva data.*

*O cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da respectiva Série será realizado da seguinte forma:*

*VNa =VNe × C,*

*onde:*

***VNa:*** *Valor Nominal Unitário Atualizado ou o Saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

***VNe:*** *Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, do período imediatamente anterior, informado/calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

***C*** *= fator acumulado das variações mensais da Atualização Monetária, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:*

*Onde:*

***NIK*** *= valor do número-índice da Atualização Monetária referente a outubro/2022;*

***NIK-1*** *= valor do número-índice da Atualização Monetária referente a setembro/2022;*

***dup*** *= número de Dias Úteis entre 15 de novembro de 2022, inclusive, e a data de cálculo, exclusive, sendo “dup” um número inteiro; e*

***dut*** *= número de Dias Úteis entre a 15 de novembro de 2022, inclusive, e 15 de dezembro de 2022, exclusive, limitado ao número total de Dias Úteis de vigência do número-índice da Atualização Monetária, sendo “dut” um número inteiro.*

*O fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.*

*O fator resultante da expressão é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.*

*O fator resultante da expressão é considerado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.*

*O número-índice da Atualização Monetária deverá ser utilizado considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo.*

*Considera-se Data de Aniversário o dia 15 (quinze) de cada mês.*

*Caso o número-índice da Atualização Monetária ainda não esteja disponível até 02 (dois) dias antes da referida data de pagamento, utilizar-se-á a variação positiva da Atualização Monetária referente ao período mensal anterior. A variação positiva será utilizada provisoriamente para fins de cálculo. Caso haja efetivo pagamento com a utilização da variação positiva, o saldo devedor do CRI não será ajustado no momento da divulgação do número índice e nem haverá compensações entre as partes.*

*Nos casos em que a variação mensal seja positiva, a Atualização Monetária será aplicável na forma acima*

*Nos casos em que a variação mensal seja negativa, a Atualização Monetária não será aplicável na forma acima, devendo ser considerado no cálculo do Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI (qual seja: VNa = VNe x C), que “C” é igual a 1 (um).*

*Não serão devidas quaisquer compensações entre a Cedente e a Emissora, ou entre a Emissora e os Titulares dos CRI, em razão do critério adotado.*

*O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.*

***5.2.2.*** *Os Juros Remuneratórios serão capitalizados diariamente, de forma exponencial pro-rata temporis, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde 15 de novembro de 2022 (inclusive) até o vencimento, sendo calculado de acordo com a fórmula abaixo:*

*Cálculo da Remuneração: A Remuneração será calculada da seguinte forma:*

***J = VNa x (FJ – 1)****, onde:*

***J*** *= valor unitário da Remuneração calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;*

***VNa*** *= conforme definido acima;*

***FJ*** *= Fator de juros fixos calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, apurado da seguinte forma:*

*Onde:*

***i*** *= 12,6825;*

***dup*** *= Número de Dias Úteis entre 15 de novembro de 2022, inclusive, e a data de cálculo, exclusive.*

*Para efeito desta Cláusula 5.2.2, e apenas neste caso, os Juros Remuneratórios serão devidos desde 15 de novembro de 2022 (inclusive) e será pago na Data de Vencimento.*

*No caso de Resgate Antecipado, a Remuneração será devida somente até a data do pagamento da antecipação, não sendo devido qualquer valor, a qualquer título, em relação ao período que remanesceria, caso a antecipação não ocorresse.*

*Fica ajustado, ainda, que não serão devidos juros de mora, multas ou quaisquer acréscimos aos valores a serem pagos no período compreendido entre as respectivas datas de recebimento pela Securitizadora dos valores referentes aos Créditos Imobiliários e as respectivas Datas de Pagamento da Remuneração, ou datas em que forem recebidos os recursos a título de pagamento antecipado pelos Créditos Imobiliários, Recompra Facultativa, Recompra Parcial dos Créditos Imobiliários, Recompra Total dos Créditos Imobiliários, incidência da Multa Indenizatória ou qualquer outro tipo de pagamento pelos Créditos Imobiliários.”*

*(...)*

*“****5.13.*** *Na hipótese de atraso no pagamento de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, em virtude do atraso do pagamento do Crédito Imobiliário, incidirá sobre o valor devido e não pago, a partir do vencimento até a data de seu efetivo pagamento, atualização monetária, multa de 2% (dois por cento), além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados, pro rata temporis, com base em um mês de 30 (trinta) dias.*

***5.13.1.*** *O valor dos Encargos Moratórios, referente aos descumprimentos de obrigações pecuniárias, até 15 de outubro de 2021, no âmbito dos CRI, no montante de R$ 2.298.041,12 (dois milhões, duzentos e noventa e oito mil, quarenta e um reais e doze centavos), será incorporado ao saldo devedor dos CRI, na data de 15 de outubro de 2021.”*

***“ANEXO II – CARACTERÍSTICAS DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO***

1. *Valor do Principal: até R$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais);*

***(ii)*** *Prazo: 1.969 (mil novecentos e sessenta e nove) dias,*

***(iii)*** *Remuneração:* ***(a)*** *100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 6,00% (seis inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis até 15 de outubro de 2021 exclusive;* ***(b)*** *100% (cem por cento) da variação acumulada Taxa DI, acrescido de sobretaxa de 8,5% (oito inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis a partir de 15 de outubro de 2021, inclusive, até 15 de novembro de 2022, exclusive e* ***(c)*** *variação monetária segundo a variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, acrescida de juros remuneratórios de 12,6825% a.a. (doze inteiros e seis mil, oitocentos e vinte e cinco décimos de milésimos por cento ao ano), a partir de 15 de novembro de 2022, inclusive, até a Data de Vencimento;*

***(iv)*** *Data de Vencimento Final: 01 de dezembro de 2022;*

***(v)*** *Praça de pagamento: São Paulo, SP;*

***(vi)*** *Encargos Moratórios: (i) multa convencional, não compensatória, no montante de 2% (dois por cento) sobre o montante do débito apurado; (ii) juros moratórios, no montante correspondente a 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela parte credora; e (iii) reembolso de quaisquer despesas incorridas na cobrança do crédito, tudo isso sem prejuízo da incidência da Remuneração (prevista no item 1.2 da CCB) sobre os valores em atraso, sendo certo que, os Encargos Moratórios no montante de R$ 2.298.041,12 (dois milhões, duzentos e noventa e oito mil, quarenta e um reais e doze centavos),* *referentes aos descumprimentos de obrigações pecuniárias, serão incorporados ao saldo devedor da CCB em 15 de outubro de 2021.*

**(vii)** *Despesas: valores, prazo para pagamentos e demais características, conforme previstas no item 3.1. da CCB.”*

***“ANEXO III – TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI***

| ***Período:*** | ***Data de Pagamento*** | ***% de Amortização sobre o Saldo do Valor Nominal*** | ***Pagamento de Juros*** |
| --- | --- | --- | --- |
| *Emissão* | *11/05/2020* | *-* | *-* |
| *1* | *12/06/2020* | *0,0000%* | *Sim* |
| *2* | *13/07/2020* | *0,0000%* | *Sim* |
| *3* | *11/08/2020* | *0,0000%* | *Sim* |
| *4* | *11/09/2020* | *0,0000%* | *Sim* |
| *5* | *13/10/2020* | *0,0000%* | *Sim* |
| *6* | *11/11/2020* | *0,0000%* | *Sim* |
| *7* | *11/12/2020* | *0,0000%* | *Sim* |
| *8* | *11/01/2021* | *0,0000%* | *Sim* |
| *9* | *11/02/2021* | *0,0000%* | *Sim* |
| *10* | *11/03/2021* | *0,0000%* | *Sim* |
| *11* | *12/04/2021* | *0,0000%* | *Sim* |
| *12* | *11/05/2021* | *0,0000%* | *Sim* |
| *13* | *08/06/2021* | *2,7495%* | *Sim* |
| *14* | *15/10/2021* | *0,0000%* | *Incorporado ao VN* |
| *15* | *15/11/2021* | *0,0000%* | *Sim* |
| *16* | *15/12/2021* | *0,0000%* | *Sim* |
| *17* | *17/01/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *18* | *15/02/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *19* | *15/03/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *20* | *15/04/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *21* | *16/05/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *22* | *15/06/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *23* | *15/07/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *24* | *15/08/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *25* | *15/09/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *26* | *17/10/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *27* | *15/11/2022* | *0,0000%* | *Sim* |
| *28* | *01/12/2022* | *100,0000%* | *Sim* |

**”**

**(vii)** incluir garantia de alienação fiduciária: **(vii.1)** a Nova Alienação Fiduciária 1 sobre as unidades dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, desenvolvidos com recursos decorrentes da CCB, relacionados no Anexo I da CCB, conforme alterado pelo 2º Aditamento à CCB, que não tenham sido objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais no prazo máximo de até 90 (noventa) dias contados da data do primeiro Habite-se expedido para qualquer dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, unidades essas relacionadas no Anexo III da presente Ata,. A Nova Alienação Fiduciária 1 deverá ser formalizada nos exatos termos da minuta de contrato de alienação fiduciária rubricada pelas Partes, que constitui o Anexo IV da presente Ata e Anexo II do 3º Aditamento à CCB; **(vii.2)** a Nova Alienação Fiduciária 2, com cláusula suspensiva, sobre as Unidades Belvedere, que atualmente são objeto de garantia ao CRI Belvedere, que não sejam objeto de repasse bancário aos seus adquirentes finais, a qual deverá ser constituída quando da Liquidação dos CRI Belvedere. A Nova Alienação Fiduciária 2, cuja minuta constitui o Anexo V da presente Ata, será celebrada com Cláusula Suspensiva de efeitos, caracterizada pela satisfação financeira dos titulares dos CRI Belvedere e a consequente liberação do gravame sobre as Unidades Belvedere, e deverá ser registrada no prazo máximo de até 60 (dias) dias contados do Pagamento do CRI Belvedere, ficando a cargo da Devedora os custos dos respectivos registros; **(vii.3)** a Nova Alienação Fiduciária 3 sobre os Imóveis de propriedade Capa Engenharia V, objeto das matrículas nºs. 120.913, 120.914, 121.078, 121.079 e 121.103, todas do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre. A Nova Alienação Fiduciária 3, cuja minuta constitui o Anexo VI da presente Ata, será celebrada pela Capa Engenharia V e a Emissora, com a interveniência da Devedora, na presente data, ficando a cargo da Devedora os custos dos respectivos registros;; **Nota Pavarini:** Será assinado nesta data da Assembleia? E os demais? Se for o caso, não precisa constar como Anexo da Ata, mas caso seja assinado posteriormente, devemos manter o Anexo da Ata e da CCB.

**(viii)** incluir garantia de cessão fiduciária sobre **(a)** a integralidade dos direitos creditórios decorrentes das vendas das unidades dos Empreendimentos Habitacionais Alvo, e **(b)** a integralidade dos direitos creditórios decorrentes das vendas dos Imóveis, mediante a celebração do Aditamento à Cessão Fiduciária, cuja minuta constitui o Anexo VII da presente Ata, na presente data, ficando a cargo da Devedora os custos dos respectivos registros do Aditamento à Cessão Fiduciária; ; **Nota Pavarini: Idem**

**(ix)** incluir garantia de cessão fiduciária sobre os direitos creditórios decorrentes das vendas das Unidades Belvedere, mediante a celebração do “*Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia com Condição Suspensiva e Outras Avenças*, cuja minuta constitui o Anexo VIII da presente Ata, no prazo de [...] dias a contar da presente data, ficando a cargo da Devedora os custos dos respectivos registros da Nova Cessão Fiduciária; **Nota Pavarini: Idem**

**(x)** Autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem, em conjunto com a Devedora, todos os atos e tomar todas as providências estritamente necessárias para o cumprimento integral das deliberações acima, inclusive, a celebração dos Instrumentos referidos, substancialmente nos termos dos Anexos à presente Ata.

**7. Disposições Finais:** Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Os Titulares de CRI, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas. Assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente Ata, que lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes.

A presente Assembleia é lavrada nos termos da ICVM 625, bem como de acordo com os itens 4 e 5 do Ofício-Circular nº 6/2020/CVM/SIN, veiculado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 26 de março de 2020, no que tange à troca de informações e documentos entre os prestadores de serviço e a realização de assembleias gerais de forma virtual e remota para a emissão de CRI, isso por considerar a excepcional situação sanitária provocada pela pandemia de COVID-19.

Os termos constantes desta Ata iniciados em letra maiúscula terão o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização e nos demais documentos vinculados à Emissão.

A presente Ata será encaminhada à CVM por sistema eletrônico.

**8. Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi esta Ata lavrada, lida e assinada.

São Paulo, 15 de outubro de 2021.

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Marcos Ribeiro do Valle Neto**  Presidente | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  **Rosemeire Ribeiro de Souza**  Secretária |

*Página de Assinaturas da Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de outubro de 2021.*

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

|  |  |
| --- | --- |
| **Nome:** Marcos Ribeiro do Valle Neto | **Nome:** Rosemeire Ribeiro de Souza |
| **Cargo:** Diretor  **CPF:**308.200.418-07 | **Cargo:** Procuradora  **CPF:** 332.537.318-63 |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

*Agente Fiduciário*

|  |
| --- |
| **Nome:** Rinaldo Rabello Ferreira |
| **Cargo:** Diretor  **CPF:** 509.941.827-91 |

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**CAPA ENGENHARIA S.A.**

*Devedora*

|  |  |
| --- | --- |
| **Nome:** [...] | **Nome:** [...] |
| **Cargo:** [...]  **CPF:** [...] | **Cargo:** [...]  **CPF:** [...] |

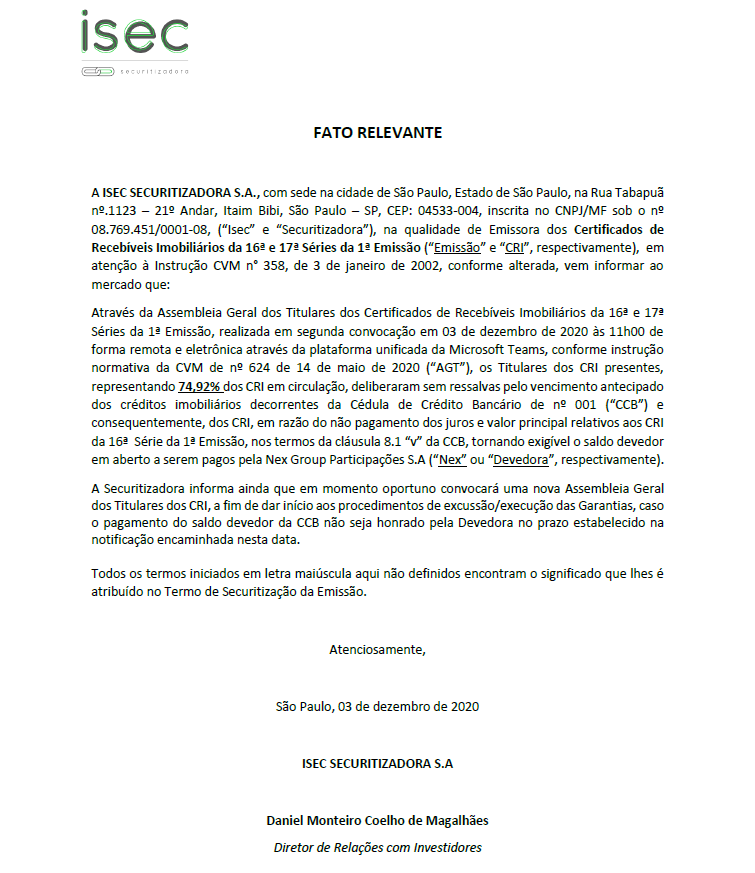
***Anexo I*** *da Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de outubro de 2021.*

**LISTA DE PRESENÇA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome | CNPJ/ME nº | Quantidade |
| *[•]* | *[•]* | *[•]* |

***Anexo II*** *da Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de outubro de 2021.*

**Anexo II – A) Fato Relevante publicado pela Virgo Companhia de Securitização (atual razão social da ISEC Securitizadora S.A)**

**

**Anexo II – B) RELAÇÃO DOS DOCUMENTOS PENDENTES**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **DOCUMENTO** | **FORMALIZAÇÃO** | **ESTADO** | **CIDADE** |
| ALTERACAO DO CONTRATO SOCIAL | RTD | RIO GRANDE DO SUL | PORTO ALEGRE |
| ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEL - 1º ADITAMENTO | RGI | RIO GRANDE DO SUL | GRAVATAI |
| ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEL - 1º ADITAMENTO | Matrícula | RIO GRANDE DO SUL | GRAVATAI |
| ALIENACAO FIDUCIARIA DE QUOTAS - 1º ADITAMENTO | RTD | SAO PAULO | SAO PAULO |
| CESSAO DE CREDITO IMOBILIARIO | RTD | MINAS GERAIS | ITAUNA |
| CESSAO FIDUCIARIA DE RECEBIVEIS - 1º ADITAMENTO | RTD | RIO GRANDE DO SUL |  |
| CESSAO FIDUCIARIA DE RECEBIVEIS - 2º ADITAMENTO | RTD | RIO GRANDE DO SUL |  |
| CESSAO FIDUCIARIA DE RECEBIVEIS - 3º ADITAMENTO | RTD | RIO GRANDE DO SUL |  |
| CESSAO DE CREDITO IMOBILIARIO - 1º ADITAMENTO | RTD | MINAS GERAIS | ITAUNA |
| CESSAO DE CREDITO IMOBILIARIO - 1º ADITAMENTO | RTD | SAO PAULO | SAO PAULO |

***Anexo III*** *da Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de outubro de 2021.*

***UNIDADES DOS EMPREEENDIMENTOS HABITACIONAIS ALVO***

***Anexo IV*** *da Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de outubro de 2021.*

***MINUTA DO CONTRATO DA “NOVA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA 1”***

***Anexo V*** *da Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de outubro de 2021.*

***MINUTA DO CONTRATO DA “NOVA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA 2”***

***Anexo VI*** *da Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de outubro de 2021.*

***MINUTA DO CONTRATO DA “NOVA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA 3”***

***Anexo VII*** *da Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de outubro de 2021.*

***MINUTA DO “ADITAMENTO À CESSÃO FIDUCIÁRIA”***

***Anexo VIII*** *da Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 93ª e 94ª Séries da 1ª Emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 15 de outubro de 2021.*

***MINUTA DO CONTRATO DA “NOVA CESSÃO FIDUCIÁRIA”***