



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

NIRE 35.3.0035206.8

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 93ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DE CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 17 DE ABRIL DE 2023.

1. Data, Hora e Local da Reunião: Realizada em 17 de abril de 2023, às 10h00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Instrução CVM nº 625, de 14 de maio de 2020 ("ICVM 625"), coordenada pela Habitasec Securitizadora S.A., com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 2.894, 9º Andar, conjunto 92, CEP 01.451-902, Bairro Jardim Paulistano, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Securitizadora" ou "Emissora").

2. Mesa: Presidente: **Marcos Ribeiro do Valle Neto**; Secretário(a): **Priscila Dalins Tsukuda**.

3. Convocação: Dispensada, nos termos do artigo 71, §2º e artigo 124, §4º 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 firmado em 11 de maio de 2020 ("Termo de Securitização", "Emissão" e "CRI", respectivamente), entre a Emissora e a **Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, na qualidade de agente fiduciário ("Agente Fiduciário").

4. Presença: Presente o representante do titular de 100% (cem por cento) dos CRI da 93ª Série em circulação ("Titular dos CRI"), sendo certo que não existem Certificados de Recebíveis Imobiliários da 94ª Série em circulação, 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"), 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:

- (i) aprovar, ou não, a prorrogação do prazo de vencimento dos CRI, vencido em 01/12/2022;
- (ii) caso aprovado o item "i" desta Ordem do Dia, aprovar o dia 15 de cada mês para liberação dos valores direcionados à Conta do Patrimônio Separado ao Titular dos CRI, sendo certo que referidos valores serão utilizados para amortização do saldo devedor;



- (iii) aprovar, ou não, a prorrogação do prazo de vencimento da Cédula de Crédito Bancário nº 018 de emissão da Devedora (“CCB”), referente à não apresentação de todos os documentos registrados;
- (iv) aprovar e ratificar a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias, a contar desta ata, para cumprimento das obrigações referente aos registros dos instrumentos relacionados no Anexo II pela Devedora;
- (v) aprovar a alteração do Anexo 2.1. do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças e seu Primeiro Aditamento, celebrados, respectivamente, em 20/05/2022 e 24/11/2022 (“Instrumento de Alienação Fiduciária”), excluindo da garantia fiduciária as unidades, objetos das **matrículas nºs 166.476, 166.524, 166.479 e 166.551** e incluindo as unidades objetos das matrículas **nºs 166.484, 166.509, 166.527, 166.531, 166.545 e 166.568**, todas do Registro de Imóveis de Canoas/RS, sendo certo que as demais garantias outorgadas no âmbito da Emissão permanecerão vigentes, em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação;
- (vi) se aprovado o item “iv” acima, aprovar ou não (i) o percentual garantido por cada imóvel incluído na garantia fiduciária, (ii) o valor atribuído a cada imóvel conforme indicado pela Devedora e (iii) o valor para fins de leilão extrajudicial, conforme indicado no Anexo III desta ata;
- (vii) aprovar, ou não, a minuta do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, e todos os seus termos, conforme anexo IV da presente ata;
- (viii) aprovar, ou não, o início do processo de execução das garantias em razão do inadimplemento pela Devedora no pagamento da amortização prevista para 01/12/2022, juros remuneratórios referente ao período de 15/03/2022 a 01/12/2022, bem como dos encargos decorrentes do descumprimento das obrigações pecuniárias da CCB, e por consequência dos CRI, nos termos da cláusula 7.1, item “a” e “b” da CCB, combinado com a Cláusula 8.2 do Termo de Securitização, bem como da Notificação direcionada à Devedora em 14/12/2022;
- (ix) autorizar a Emissora e ao Agente Fiduciário a praticarem todos os atos e tomar todas as providências estritamente necessárias para o cumprimento integral das deliberações acima, incluindo a contratação de Assessor Legal para formalização de eventuais aditamentos, se necessário.

6. Instalação: O Presidente constatou os requisitos para a instalação da assembleia e para o computo de quórum de instalação e deliberação.



7. Deliberações: Previamente às deliberações, o Agente Fiduciário questionou o Titular do CRI, acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução da CVM nº 94, de 20 de maio de 2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05 (R1), o artigo 115 § 1º da Lei 6404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado pelo Titular de CRI que tais hipóteses inexistem. Examinada a matéria constante da Ordem do Dia, o Titular de CRI representando 100% dos CRI em circulação decidiu:

- (i) aprovar a prorrogação do prazo de vencimento dos CRI, passando a ser dia 23/05/2023, sendo certo de que não haverá alteração no cronograma de pagamento;
- (ii) aprovar a liberação dos valores direcionados à Conta do Patrimônio Separado ao Titular dos CRI todo dia 15 de cada mês, sendo certo que referidos valores serão utilizados para amortização do saldo devedor dos CRI;
- (iii) não aprovar a prorrogação do prazo de vencimento da Cédula de Crédito Bancário nº 018 de emissão da Devedora (“CCB”);
- (iv) aprovar e ratificar a concessão de prazo adicional para cumprimento das obrigações referente aos registros dos instrumentos relacionados no Anexo II pela Devedora e/ou Titular do CRI, sendo de responsabilidade da Devedora as despesas relacionadas aos referidos registros;
- (v) aprovar a alteração do Anexo 2.1. do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças e seu Primeiro Aditamento, celebrados, respectivamente, em 20/05/2022 e 24/11/2022 (“Instrumento de Alienação Fiduciária”), através da celebração do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, e todos os seus termos, conforme anexo IV da presente ata (“Segundo Aditamento à Alienação de Imóveis”), excluindo da garantia fiduciária as unidades, objetos das **matrículas nºs 166.476, 166.524, 166.479 e 166.551** e incluindo as unidades objetos das matrículas **nºs 166.484, 166.509, 166.527, 166.531, 166.545 e 166.568**, todas do Registro de Imóveis de Canoas/RS, sendo certo que as demais garantias outorgadas no âmbito da Emissão permanecerão vigentes, em garantia do cumprimento fiel e integral de todas as Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação;
- (vi) aprovar (i) o percentual garantido por cada imóvel incluído na garantia fiduciária, (ii) o valor atribuído a cada imóvel conforme indicado pela Devedora, constante do Anexo IV desta ata; (iii) o valor para fins de leilão extrajudicial, conforme indicado no Anexo III desta ata;



- (vii) aprovar a minuta do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, e todos os seus termos, conforme anexo IV da presente ata;
- (viii) sobre iniciar o processo de execução das garantias em razão do inadimplemento pecuniário e não pecuniário pela Devedora, bem como em razão do vencimento da CCB, **suspender a matéria** para sua deliberação pelo prazo máximo de 60 (sessenta) dias, ou por prazo inferior, a qualquer instante e a critério exclusivo do Titular do CRI;
- (ix) autorizar a Emissora e ao Agente Fiduciário a praticarem todos os atos e tomar todas as providências estritamente necessárias para o cumprimento integral das deliberações acima, incluindo a contratação de Assessor Legal para formalização de eventuais aditamentos, se necessário.

8. Disposições Finais: Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. O Titular de CRI, neste ato, exime a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação as deliberações e autorizações ora concedidas.

O Agente Fiduciário informou ao Titular dos CRI, que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, alteração da situação patrimonial da Devedora e potenciais novos atrasos no recebimento dos valores investidos, desembolso de despesas e custos em decorrência das estratégias jurídicas, incluindo eventuais custos que possam advir de ações judiciais que possam decorrer das presentes deliberações.

Sem prejuízo da responsabilidade do Agente Fiduciário em proteger os direitos e interesses do Titular dos CRI, conforme disposto na Lei 6.404/1976 e na Resolução CVM nº 17/2021, o Titular dos CRI atesta e declara ciência sobre os fatos e riscos mensuráveis, dentre eles os mencionados no parágrafo anterior, bem como os não mensuráveis, eximindo o Agente Fiduciário e Emissora de qualquer responsabilização por perdas ou prejuízos que possa vir a incorrer decorrentes das deliberações decorrentes dessa assembleia respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, bem como despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário venha eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia.

A presente Assembleia é lavrada nos termos da Resolução 60, 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.

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.

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

São Paulo, 17 de abril de 2023.

DocuSigned by:

Marcos Ribeiro do Valle Neto

B3FB3F00AA5846A...

Marcos Ribeiro do Valle Neto

Presidente

DocuSigned by:

Priscila Dalins Tsukuda

34EBC2ADB1E94DF...

Priscila Dalins Tsukuda

Secretário



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 17 de abril de 2023.

DocuSigned by:
 Marcos Ribeiro do Valle Neto
B3FB3F00AA6846A...

DocuSigned by:
 Daniela Angela Rodrigues
1DA2B481851B492...

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Marcos Ribeiro do Valle Neto

Nome: Daniela Angela Rodrigues

Cargo: Diretor

Cargo: Diretora

CPF: 308.200.418-07

CPF: 277.178.668-03

DocuSigned by:
 Ana Eugênia de Jesus Souza
B653C07B41E0412...

DocuSigned by:
 Rinaldo Rabello Ferreira
0353D9C7CCD6495...

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Ana Eugênia de Jesus Souza

Nome: Rinaldo Rabello Ferreira

Cargo: Diretora

Cargo: Diretor

CPF: 009.635.843-24

CPF: 509.941.827-91

DocuSigned by:
 Carlos Alberto de Moraes Schettert
158BC086124E425...

DocuSigned by:
 Vanderlei Evandro Tamiosso
472E7236826948A...

CAPA ENGENHARIA S.A.

Devedora

Nome: Carlos Alberto de Moraes Schettert

Nome: Vanderlei Evandro Tamiosso

Cargo: Diretor

Cargo: Diretor

CPF: 173.250.300-10

CPF: 516.553.140-68