

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

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 DA 1ª, 2ª, 3ª SÉRIES DA 50ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Por esse edital, ficam convocados os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª Séries da 50ª 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 10 de julho 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 da Cláusulas 11.3 e seguintes do Termo de Securitização da Emissão. Os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) Aprovar a concessão de *waiver* à recomposição integral do Fundo de Despesa e do Fundo de Reserva, conforme Cláusulas 10.1.3 e 10.1.4 e seguintes da CCB e Cláusulas 2.6.5. e 2.6.6. e seguintes do Termo de Securitização, pelo período de abril/2024, maio/2024 e junho/2024 (inclusive), de modo que o Fundo de Despesas e o Fundo de Reserva sejam recompostos a partir do mês de julho/2024;

(ii) Aprovar a sustação dos efeitos de Vencimento Antecipado Automático das CCB e, conseqüentemente o resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3 (xi) da CCB e Cláusula 6.4.2. (xi) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento de obrigação pecuniária, consubstanciada no desenquadramento do Fundo de Despesas e do Fundo de Reserva no mês de abril/2024, em decorrência da utilização dos valores descritos no item (i), acima, para quitação do CRI Virgo;

(iii) Aprovar a ratificação do Aporte realizado, pela Devedora, na Conta Vinculada, no montante de R\$ 4.400.000,00 (quatro milhões e quatrocentos mil reais), nos termos da Cláusula 6.4.2 do Termo de Securitização e 5.3 da CCB, bem como da deliberação proferida na Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série, da 50ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 27 de fevereiro de 2024 ("AGT 27022024");

(iv) Caso aprovado a matéria constante no item (iii) da Ordem do Dia, considerando que o Aporte realizado pela Devedora não foi suficiente para o alcance do Valor Total para Liquidação

CRI da Virgo, aprovar a ratificação da destinação de parte dos recursos depositados na Conta do Patrimônio Separado da Operação, no montante de R\$ 955.188,56 (novecentos e cinquenta e cinco mil, cento e oitenta e oito reais e cinquenta e seis centavos), sendo R\$ 455.188,56 (quatrocentos e cinquenta e cinco mil, cento e oitenta e oito reais e cinquenta e seis centavos) do Fundo de Despesas e R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) do Fundo de Reserva, para a quitação do Valor Total para Liquidação CRI da Virgo, ratificando-se a, ainda, autorização concedida pelo(s) Titular(es) de CRI em 21 de março de 2024, via e-mail;

(v) Aprovar a ratificação do desembolso realizado à Devedora, no montante total de R\$ 319.887,35 (trezentos e dezenove mil, oitocentos e oitenta e sete reais e trinta e cinco centavos), sendo R\$ 61.207,26 (sessenta e um mil, duzentos e sete e vinte e seis centavos) para destinação ao Empreendimento Edifício Easy e R\$ 258.680,09 (duzentos e cinquenta e oito mil, seiscentos e oitenta reais e nove centavos) para destinação ao Empreendimento One Life, com o objetivo de custear benefícios e despesas indiretas auferidas nas obras dos Empreendimentos Alvo, na proporção de 11% (onze por cento) sobre os recursos líquidos totais calculados com base nos avanços físicos efetivamente executados em fevereiro/2024 e março/2024 (Empreendimento Edifício Easy) e fevereiro/2024, março/2024 e abril/2024 (Empreendimento One Life), conforme os Cronogramas constantes do Anexo VII da CCB;

(vi) Aprovar a retificação da Cláusula 2.5. da CCB e Cláusula 2.6 do Contrato de Cessão, de forma a prever que os desembolsos a serem realizados à Devedora deverão incluir, a partir da presente data, o custeio de benefícios e despesas indiretas auferidas nas obras dos Empreendimentos Alvo, na proporção de 11% (onze por cento) para o Empreendimento One Life e 12% (doze por cento) para o Empreendimento Edifício Easy, a serem aplicados sobre os recursos líquidos totais calculados com base nos avanços físicos efetivamente executados, conforme os Cronogramas constantes do Anexo VII da CCB (“BDI”), caso aprovado a presente matéria, alterar os cronogramas de Obras disposto nos Anexo VII da CCB e Anexo VIII do Termo de Securitização, respectivamente, a serem indicados na Assembleia;

(vii) Autorizar a Emissora a ratificar a realização de transferência de valores entre o Fundos de Obra, de forma que o montante excedente equivalente a R\$ 706.297,39 (setecentos e seis mil, duzentos e noventa e sete reais e trinta e nove centavos), disponível no Fundo de Obras Edifício Easy, seja transferido ao Fundo de Obras Edifício One Life, com o fim de atingir os recursos necessários para avanço de obras do Edifício One Life, conforme relatório de mediação referente a maio/2024;

(viii) Aprovar a constituição de mecanismo de transferência dos recursos entre o Fundo de Obras Edifício Easy e Fundo de Obras Edifício One Life (“Fundos de Obra”), sempre que for constatado a necessidade do pagamento das despesas oriundos do Relatório de Medição, com o fim de atingir os esforços necessários para avanço de obras, sem prévia autorização dos

titulares dos CRI. Caso aprovada a presente matéria, a alteração das cláusulas 10.1.5 da CCB e 2.6.7 do Termo de Securitização, que passarão a prever o mecanismo retromencionado;

**(ix)** Autorizar a Emissora a transferir, do montante de R\$ 5.000.005,41. (cinco milhões, cinco reais e quarenta e um centavos) correspondente à subscrição e integralização do Valor da Terceira Integralização dos CRI da 2ª Série, para o Fundo de Obras Edifício Easy em até 100% (cem por cento) dos Custos Remanescentes de Obras, equivalente ao valor de R\$ 1.093.676,17 (um milhão, noventa e três mil, seiscentos e setenta e seis reais e dezessete centavos) previstos para a conclusão do Empreendimento Easy, prognosticado para agosto/2024, conforme disposto na cláusula 2.1.2.2 da CCB. Caso aprovada a presente matéria, a alteração da cláusula 2.1.2.2 da CCB, que passará a prever a alteração retromencionada;

**(x)** Autorizar a Emissora a emitir, mediante solicitação da Devedora, os termos de liberação de garantia relativos a determinadas Unidades Autônomas Futuras, comercializadas e quitadas previamente à formalização da Emissão (“Unidades Quitadas”), conforme rol a ser discriminado na Assembleia, **ratificando-se**, ainda, as liberações relativas às Unidades Quitadas que venham a ser formalizadas pela Securitizadora até a data da Assembleia, por solicitação da Devedora;

**(xi)** Aprovar a celebração do **(a)** Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária Easy e One House, a ser celebrado entre a Basesul, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a Devedora, na qualidade de interveniente devedor; do **(b)** Primeiro Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária One Life, a ser celebrado entre a Devedora, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária; e do **(c)** Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária, a ser celebrado entre a Devedora e a Basesul, na qualidade de cedentes, e a Securitizadora, na qualidade de cessionária; tendo por objeto a retificação do rol de Unidades Autônomas Futuras e Direitos Creditórios vinculados à Alienação Fiduciária Easy e One House, Alienação Fiduciária One Life e Promessa de Cessão Fiduciária, respectivamente;

**(xii)** Aprovar a contratação da Atlas Schindler, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.028.986/0147-53 (“Atlas”), para a instalação de elevadores, no empreendimento Edifício One Life, no valor correspondente R\$1.506.000,00 (um milhão, quinhentos e seis mil reais), parcelado em 16 (dezesesseis) vezes, sendo a primeira parcela em julho/2024, encerrando-se, portanto, em novembro/2025, de modo que o pagamento será realizado diretamente pelo Patrimônio Separado, administrado pela Emissora, utilizando os recursos do Fundo de Obras Edifício One Life (“Desembolso”), mediante a prévia autorização pela OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA (“Agente de Medição” ou “OGFI”), de modo que referido pagamento passará a ser realizado a partir da conclusão das assinaturas do Contrato de Prestação de Serviço entre a Devedora e a Atlas. Sendo certo, que após o efetivo término da

instalação, a Emissora deverá receber novo Relatório de Medição, enviado pelo Agente de Medição, abarcando a efetiva instalação e usabilidade do equipamento.

(xiii) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, adotarem todas as providências necessárias para efetivar as deliberações, inclusive a contratação de Assessor Legal para formalização de aditamentos e ajustar os documentos da operação, às custas do Patrimônio Separado.

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) e [af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.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 – a) 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; b) 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.

#### **Informações Adicionais**

**(I) Instrução de Voto a Distância:** (i) Os Titulares de CRI poderão enviar seu voto de forma eletrônica previamente à Assembleia, com o preenchimento do formulário de instrução de voto, disponibilizado no *site* da Securitizadora, conforme descrito abaixo, e envio do mesmo acompanhado de procuração. A instrução de voto e a procuração deverão ser enviados por correio eletrônico para [juridico@habitasec.com.br](mailto:juridico@habitasec.com.br) e [af.assembleias@oliveiratrust.com.br](mailto:af.assembleias@oliveiratrust.com.br), até o horário da Assembleia, e deverá ser 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. Referidas orientações expressas de voto, recebidas regularmente por e-mail, conforme os termos acima estipulados, serão computadas para fins de apuração de quórum, o qual levará também em consideração eventuais votos proferidos durante a Assembleia; (ii) Após o horário de início da Assembleia, os Titulares de CRI que tiverem sua

presença verificada em conformidade com os procedimentos acima detalhados 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.

**(II) Documentos Disponíveis.** 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>).

Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na “*Cédula De Crédito Bancário nº 10005371-8*”, celebrado entre Base Empreendimentos Ltda. (“Devedora”), Companhia Hipotecária Piratini - CHP (“Credor Originário”) e a Securitizadora, na qualidade de interveniente anuente, em 05 de fevereiro de 2024 (“CCB”).

São Paulo, 20 de junho de 2024.