

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

**ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª (IF 24B1404788), 2ª (24B1417493) E 3ª (24B1418674) SÉRIES DA 50ª EMISSÃO
DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
A SER REALIZADA EM 19 DE JANEIRO DE 2026**

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 50ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Titulares dos CRI”, “CRI”, “Emissão” e “Emissora”, respectivamente), nos termos do Termo de Securitização, celebrado em 05 de fevereiro de 2024, conforme aditado (“Termo de Securitização”), a reunirem-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (“Assembleia”), a realizar-se no dia **19 de janeiro de 2026**, às **14:00 horas**, de forma exclusivamente digital, por meio da plataforma *Microsoft Teams*, sendo o acesso disponibilizado pela Emissora individualmente para os Titulares dos CRI devidamente habilitados, nos termos deste Edital de Convocação, conforme a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), a fim de deliberar sobre as seguintes matérias da Ordem do Dia:

- (i) Sustar os efeitos do Vencimento Antecipado Automático dos Créditos Imobiliários e por consequência dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3, item (xi) da CCB e 6.4.2, item (xi) do Termo de Securitização, consubstanciado no inadimplemento da remuneração mensal da CCB concernente aos meses de novembro e dezembro de 2025, nos termos da Cláusula 3.3.3 da CCB e 5.5.2 do Termo de Securitização, o qual foi sanado utilizando recursos do Fundo de Reserva para pagamento dos CRI;
- (ii) Sustar os efeitos do Vencimento Antecipado Automático dos Créditos Imobiliários e por consequência dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3, item (xi) da CCB e 6.4.2, item (xi) do Termo de Securitização, consubstanciado no desenquadramento do Fundo de Reserva em novembro de 2025 nos termos da Cláusula 10.1.4 da CCB e 2.6.6 do Termo de Securitização;
- (iii) Sustar os efeitos do Vencimento Antecipado Automático dos Créditos Imobiliários e por consequência dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3, item (x) da CCB e 6.4.2, item (x) do Termo de Securitização, consubstanciado no recebimento de recursos relativos aos Direitos Creditórios em uma conta diferente da Conta Centralizadora, sem a transferência para a Conta Centralizadora, no valor de R\$ 2.144.955,85 (dois milhões, cento e quarenta e quatro mil, novecentos e cinquenta

e cinco reais e oitenta e cinco centavos), nos termos da Cláusula 4.1, item (viii) da Cessão Fiduciária.

(iv) Sustar os efeitos do Vencimento Antecipado Automático dos Créditos Imobiliários e por consequência dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3, item (xi) da CCB e item (xi) da Cláusula 6.4.2 do Termo de Securitização, consubstanciado no desenquadramento da Razão de Garantia Mínima nos meses setembro e novembro de 2025, nos termos da cláusula 3.6.1 da CCB.

(v) Declarar, ou não, o Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e por consequência dos CRI, nos termos da Cláusula 5.4, item (xxi) da CCB e item (xxi) da Cláusula 6.4.3 do Termo de Securitização, consubstanciada no atraso de obras acima do percentual de 10% (dez por cento) conforme previsto na cláusula 2.5.6 da CCB.

(vi) Não declarar o Vencimento Antecipado Não Automático dos Créditos Imobiliários e por consequente dos CRI, nos termos da Cláusula 5.4, item (x) da CCB e 6.4.3, item (x) do Termo de Securitização, consubstanciado no não envio da declaração de vencimento antecipado no período de abril e outubro de 2025, nos termos da Cláusula 11.1, item (i), subitem a., alínea (b) da CCB.

(vii) Não declarar o Vencimento Antecipado Não Automático dos Créditos Imobiliários e por consequente dos CRI, nos termos da Cláusula 5.4, item (x) da CCB e 6.4.3, item (x) do Termo de Securitização, consubstanciado no não envio do relatório de destinação de recursos dos períodos do 1º e 2º semestres de 2024 e 1º semestre de 2025, da Cláusula 1.2.5. da CCB e 6.7 do Termo de Securitização.

(viii) Não declarar o Vencimento Antecipado Não Automático dos dos Créditos Imobiliários e por consequente dos CRI, nos termos da Cláusula 5.4, item (ii) da CCB e 6.4.3, item (ii) do Termo de Securitização, consubstanciado no não envio das Demonstrações financeiras trimestrais da Devedora concernente aos períodos de setembro de 2024, dezembro de 2024, março de 2025, junho de 2025, setembro de 2025 nos termos da Cláusula 11.1, item (i), subitem a., item (i);

(ix) Caso não seja declarado o vencimento antecipado nos termos dos itens (i), (ii), (iii), (iv), (v), (vi) e (vii) acima, conceder prazo de 180 (cento e oitenta) dias a contar desta assembleia, para que sejam regularizadas as seguintes obrigações: (a) Recomposição Fundo de Reserva (b) Repasse dos Recursos transitados fora conta do Patrimônio Separado (c) Recomposição da Razão de Garantia Mínima (d) Regularizar o atraso de obras (e) Entrega da Declaração de Vencimento Antecipado (f) Envio do Relatório de Destinação de Recursos (d) Envio das Demonstrações Financeiras concernente aos períodos de setembro de 2024, dezembro de 2024, março de 2025, junho de 2025, setembro de 2025;

(vii) Ratificar a (i) abertura de conta junto a Instituição: 329-QI Sociedade de Crédito, de Titularidade da Base Empreendimento Ltda, agência 0001, conta corrente nº 1377407-9 (“Conta Escrow”) a qual está abrangida pelo Regime Fiduciário e integra o Patrimônio Separado. A Conta Escrow receberá os recursos provenientes do Fundo de Obras Edifício Easy; Fundo de Obras do Edifício One Life e das integralizações que venham ocorrer. Sendo certo que, os recursos serão destinados para o pagamento de despesas incorridas no âmbito do Empreendimento Alvo de acordo com o avanço financeiro constatado no Relatório de Medição do período respectivo (“Cronograma Financeiro”), nos termos da Cláusula 2.5 da CCB e, (ii) a contratação da Plataforma Trinus Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 28.788.205/0001-00 (“Agente de Pagamento”), para administrar a Conta Escrow na consecução dos pagamentos do Cronograma Financeiro respectivo;

(viii) Ratificar a liberação do valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) dos Fundos de Obras para a Conta Escrow, ocorrida em 17 de novembro de 2025, em caráter de exceção à cláusula 2.5.4 da CCB;

(ix) Ratificar a liberação do Fundo de Despesas no valor de R\$ 219.994,20 (duzentos e dezenove mil, novecentos e noventa e quatro reais e vinte centavos) e do Fundo de Reserva no valor de R\$ 491.948,30 (quatrocentos e noventa e um mil, novecentos e quarenta e oito reais e trinta centavos), para Conta Escrow ocorrido em 18 de dezembro de 2025, afastando os efeitos do Vencimento Antecipado Automático dos Créditos Imobiliários e por consequência dos CRI, nos termos da Cláusula 5.3, item (xi) da CCB e 6.4.2, item (xi) do Termo de Securitização.

(x) Aprovar a inclusão de conta liquidante no âmbito do patrimônio separado dos CRI, a ser aberta no Banco Itaú Unibanco, destinada ao pagamento dos juros remuneratórios;

(xi) Aprovar a diminuição do percentual da Razão de Garantia Mínima de 130% (cento e trinta por cento) para 107% (cento e sete por cento), conforme prevista na cláusula 3.6.1 da CCB, que passará a ser apurado nesse novo percentual após a formalização dos aditamentos dos Documentos da Operação até o dia 29 de maio de 2026. A partir de 29 de maio de 2026, a Razão de Garantia Mínima de 130% (cento e trinta por cento) volta a vigorar;

(xii) Autorização para a emissão, pela Devedora, de uma nova CCB, que terá as seguintes características:

1 – Valor de Principal	Até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), na Data da Emissão (“Valor de Principal”), que serão liberados à Devedora conforme regimento previsto nesta CCB, observadas as retenções nela previstas.
2 – IOF	Isento no pagamento do IOF - Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou

	relativas a Títulos e Valores Mobiliários (“IOF”), nos termos do artigo 9º, inciso I, do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.
3 – Liberação dos Recursos à Devedora	O Valor de Principal, deduzidos os valores previstos no parágrafo abaixo por conta e ordem da Emitente, será liberado à Emitente da seguinte forma: (i) R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), correspondentes ao Valor da Quarta Integralização, serão depositados na Conta Vinculada (adiante definida), no prazo de 2 (dois) Dias Úteis e (ii) o restante será desembolsado à Emitente conforme medições de evolução das obras dos Empreendimentos Alvo, de acordo com o procedimento previsto no item 2.5 adiante. Serão deduzidos do Valor de Principal, por conta e ordem da Emitente, mediante retenção na Conta Centralizadora (adiante definida): (i) os valores para pagamento das despesas flat da Operação e para composição do Valor Mínimo do Fundo de Despesas; e (ii) os valores relativos à composição do Valor Mínimo do Fundo de Reserva.
4 – Atualização Monetária e Remuneração	O Valor de Principal será atualizado mensalmente, desde a data da primeira integralização do CRI (“Data da Primeira Integralização dos CRI”), pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA (“IPCA”), até a Data de Vencimento, abatida a deflação. Sobre o Valor de Principal Atualizado incidirão juros remuneratórios à taxa de 9,30% a.a., nos termos previstos nesta Cédula.
5 – Prazo e Data de Vencimento	O Valor de Principal Atualizado será pago em uma única parcela (bullet), em 15 de fevereiro de 2029, observadas as hipóteses de amortização antecipada obrigatória e facultativa previstas nesta Cédula.
6 – Local de Pagamento	Os pagamentos devidos pela Emitente e Avalistas em decorrência da CCB serão efetuados exclusivamente mediante depósito na Conta Centralizadora.
7 – Garantias da Presente Cédula	Incluem aval, alienações fiduciárias, cessões fiduciárias, fundos de despesas, fundo de reserva e fundos de obras, conforme detalhado nos Documentos da Operação.

8 – Datas de Pagamento	As datas de pagamento seguem o mesmo cronograma previsto na CCB 1. Caso recaiam em sábado, domingo ou feriado, considerar-se-á o próximo Dia Útil.
9 – Destinação dos Recursos	Os recursos serão utilizados integralmente para o desenvolvimento e construção dos Empreendimentos Alvo, conforme Anexo III.
10 – Contas Correntes	Os recursos serão depositados na conta corrente nº 10.283-5, agência 7307, Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Securitizadora.

(“CCB 2”);

(xiii) Autorização para a aquisição, pela Emissora, dos Créditos Imobiliários oriundos da CCB 2 e a vinculação da totalidade dos referidos créditos aos CRI da 4ª Série (conforme definido abaixo);

(xiv) Aprovar a inclusão do vencimento antecipado cruzado entre os Créditos Imobiliários oriundos da CCB existente e da CCB 2, como um Evento de Vencimento Antecipado recíproco constante das respectivas CCBs, conforme aplicável;

(xv) Aprovar a emissão de uma nova série de CRI, de classe sênior, no valor de até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), equivalentes a 10.000 (dez mil) CRI, que passarão a compor a 4ª série da 50ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. (“CRI da 4ª Série”), de forma que os CRI das 1ª, 2ª e 3ª Séries da referida Emissão serão convertidos em CRI subordinados à 4ª Série Sênior (“Subordinação”), cujos CRI, com exceção da Subordinação e do fluxo das Datas de Pagamento, conforme anexo II à assembleia a ser realizada, que será disponibilizado aos investidores durante a referida assembleia, terão as mesmas características dos CRI das 1ª, 2ª e 3ª Séries, ou seja:

- (a) Série: 4ª Série Sênior;
- (b) Emissão: 50ª Emissão;
- (c) Quantidade de CRI: 10.000 (dez mil);
- (d) Valor da Série: até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);
- (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- (f) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Unitário dos CRI da 4ª Série Sênior será atualizado pela variação positiva acumulada do IPCA/IBGE;
- (g) Remuneração: sem prejuízo da Atualização Monetária, a partir da Data de Integralização, sobre o Valor Nominal Unitário atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário atualizado, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios fixos correspondentes a uma taxa equivalente a 9,30% (nove e trinta por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, a partir da Data da Primeira Integralização dos CRI;

- (h) Data de Vencimento: 16/02/2029;
 - (i) Data de Pagamento da Amortização Programada dos CRI: serão amortizados em uma única parcela na Data de Vencimento; e
 - (j) Datas de Pagamento da Remuneração: conforme tabela disponibilizada aos investidores na assembleia a ser realizada e constante no Anexo III da respectiva ata, sendo o último pagamento devido na Data de Vencimento.
- (xvi) Caso aprovada a emissão dos CRI 4ª Série, a aprovação
- (a) da alteração da Cascata de Pagamentos, prevista na cláusula 3.8 da CCB, e da Ordem de Prioridade de Pagamentos, prevista na cláusula 8.5 do Termo de Securitização, a fim de constar a nova ordem de pagamentos, em razão da criação dos CRI da 4ª Série e da Subordinação dos CRI das 1ª, 2ª e 3ª Séries; e
 - (b) do compartilhamento das garantias outorgadas no âmbito das 1ª, 2ª e 3ª Séries, nos termos dos instrumentos de (i) Alienação Fiduciária One House e Easy; (ii) Alienação Fiduciária One Life; (iii) Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária; e (iv) Aval, de modo a garantir o fiel, integral e pontual pagamento de todas as obrigações assumidas pela Emissora no âmbito dos CRI da 4ª Série (“Compartilhamento das Garantias”);
 - (c) das despesas flat decorrentes da emissão dos CRI da 4ª Série, as quais serão custeadas pelo Fundo de Despesas bem como a atualização das Despesas Recorrentes da Emissão, nos termos previstos anexo II da ata da presente assembleia, disponibilizado previamente aos investidores no anexo I ao material de apoio do edital de convocação.
- (xvii) Autorizar que o Fundo de Reserva não perfaça o Valor Mínimo do Fundo de Reserva até a efetiva integralização da 4ª Série, caso a emissão da nova série de CRI seja aprovada nos termos do item acima, sendo reenquadrado com os recursos retidos da integralização em referência. Fica certo, desde já, que caso a emissão da nova série de CRI não seja aprovada, o Valor Mínimo do Fundo de Reserva deverá ser recomposto na medição imediatamente subsequente às deliberações da presente assembleia;
- (xviii) Autorizar que o Fundo de Despesas não perfaça o Valor Mínimo do Fundo de Despesas até a efetiva integralização da 4ª Série, caso a emissão da nova série de CRI seja aprovada nos termos do item acima, sendo reenquadrado com os recursos retidos da integralização em referência. Fica certo, desde já, que caso a emissão da nova série de CRI não seja aprovada, o Valor Mínimo do Fundo de Despesas deverá ser recomposto na medição imediatamente subsequente às deliberações da presente assembleia;

(xix) A autorização à Emissora e ao Agente Fiduciário para praticar todos os atos necessários ao cumprimento dos itens acima, mediante o aditamento do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação, de modo a refletir as alterações dela decorrentes, conforme aplicável;

(xx) aprovar a contratação do escritório Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Schoueri Advogados, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 67.631.077/0001-30, para atuar como Assessor Legal da Operação e implementar nos Documentos da Operação as matérias constantes nesta assembleia, cujos honorários advocatícios, no valor descrito na Tabela de Despesas Adicionais – Nova Série, serão custeados pelo Patrimônio Separado da Emissão.

As matérias acima indicadas deverão ser consideradas pelos Titulares dos CRI de forma independente no âmbito da Assembleia, de modo que a não deliberação ou a não aprovação a respeito de qualquer uma delas, não implicará automaticamente a não deliberação ou não aprovação de qualquer das demais matérias constantes da ordem do dia.

A Assembleia, em primeira convocação, será instalada com a presença de Titulares dos CRI que representem 15% (quinze por cento) dos CRI em Circulação, conforme a Cláusula 11.8 do Termo de Securitização e em segunda convocação com qualquer número. Bem como, as deliberações serão tomadas por Titulares de CRI que represente 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação em primeira convocação e em segunda convocação, por qualquer número nos termos da Cláusula 11.14 do Termo de Securitização.

A Assembleia será realizada de forma exclusivamente digital, por meio da plataforma *Microsoft Teams* e seu conteúdo será gravado pela Emissora. O acesso à plataforma será disponibilizado pela Emissora individualmente para os Titulares dos CRI que enviarem à Emissora e ao Agente Fiduciário, por correio eletrônico para juridico@habitasec.com.br e af.assembleias@oliveiratrust.com.br, identificando no título do e-mail a operação CRI **1ª (IF nº 24b1404788), 2ª (24b1417493) e 3ª (24b1418674) séries**, a confirmação de sua participação na Assembleia, acompanhada dos Documentos de Representação (conforme abaixo definidos) até 2 (dois) dias antes da realização da Assembleia.

Para os fins da Assembleia, considera-se “Documentos de Representação”:

a) **participante pessoa física**: cópia digitalizada de documento de identidade do Titular dos CRI; caso representado por procurador, também deverá ser enviada cópia digitalizada da respectiva procuração com firma reconhecida ou assinatura eletrônica com certificado digital, com poderes específicos para sua representação na Assembleia e outorgada há menos de 1 (um) ano, acompanhada do documento de identidade do procurador; e

b) **demais participantes**: cópia digitalizada do estatuto/contrato social (ou documento equivalente), acompanhada de documento societário que comprove a representação legal do

Titular dos CRI (i.e. ata de eleição da diretoria) e cópia digitalizada de documento de identidade do representante legal; caso representado por procurador, também deverá ser enviada cópia digitalizada da respectiva procuração com firma reconhecida ou assinatura eletrônica com certificado digital, com poderes específicos para sua representação na Assembleia e outorgada há menos de 1 (um) ano, acompanhada do documento de identidade do procurador.

Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

São Paulo, 30 de dezembro de 2025.