

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/ME nº 09.304.427/0001-58
NIRE 35.3.0035206.8

EDITAL DE 1ª (PRIMEIRA) CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 73ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Por esse edital, ficam convocados os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. ("CRI", "Titulares dos CRI", "Emissão" e "Securitizadora"), respectivamente, bem como o Agente Fiduciário, para se reunirem em **Assembleia Especial de Titulares dos CRI a ser realizada em 1ª (primeira) convocação no dia 15 de junho de 2026, às 14:00 horas, de forma exclusivamente digital**, por meio de videoconferência, na plataforma *Microsoft Teams*, inclusive para fins de voto, sendo o acesso disponibilizado individualmente para os Titulares de CRI, devidamente habilitados nos termos deste edital, conforme Cláusula 12.3.1. do Termo de Securitização da Emissão. Os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) Aprovar, ou não, a **não** Declaração de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.1.1. item (b) do Termo de Emissão e 2.8. item (b) do Termo de Securitização, em razão do desenquadramento do **Fundo de Reserva**, que foi utilizado pela Emissora inclusive para complementar o pagamento da PMT de dezembro de 2025 no montante de R\$ 151.249,97 (cento e cinquenta e um mil, duzentos e quarenta e nove reais e noventa e sete centavos), resultando no desenquadramento sob as apurações realizadas nos meses de setembro, outubro e dezembro de 2025, assim como nos meses de janeiro e maio de 2026, que seguem retratadas no Anexo II do material de apoio ao edital e da ata, nos termos das Cláusulas 6.6.1. do Termo de Emissão e 2.7., item (f) do Termo de Securitização;

(ii) Aprovar, ou não, a **não** Declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.1.1. item (b) do Termo de Emissão e 2.8. item (b) do Termo de Securitização, em razão do desenquadramento da **Razão de Garantia 2**, sob as apurações realizadas nos meses de janeiro à maio de 2026, que seguem retratadas no Anexo III do material de apoio ao edital e da ata, nos termos das Cláusulas 6.9.7.2. do Termo de Emissão e 2.7.3.7.2. do Termo de Securitização;

(iii) Aprovar, ou não, a **não** Declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.1.1. item (b) do Termo de Emissão e 2.8. item (b) do Termo de Securitização, em razão do desenquadramento da **Razão de Garantia 3**, sob as apurações realizadas nos meses de novembro de 2025 à abril de 2026, que seguem retratadas no Anexo IV do material de apoio ao edital e da ata, nos termos das Cláusulas 6.9.8. do Termo de Emissão e 2.7.3.7.3. do Termo de Securitização;

(iv) Aprovar, ou não, a **não** Declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.1.1. item (c) do Termo de

Emissão e 2.8. item (c) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento de obrigação não pecuniária de apresentação: **(i)** dos Avalistas, as cópias das **demonstrações financeiras** ou **declaração do imposto de renda**, conforme aplicável, do último exercício encerrado; e **(ii)** da Devedora, as versões disponíveis de seu **balanço patrimonial**, de suas **demonstrações financeiras** do exercício e das demais demonstrações contábeis exigidas em leis, e conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil, nos termos da Cláusula 6.1.8.2. e 8.2., item (i) do Termo de Emissão;

(v) Aprovar, ou não, a **não** Declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.1.1. item (c) do Termo de Emissão e 2.8. item (c) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento de obrigação não pecuniária de apresentação da Alteração do Contrato Social da **PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Doutor Cardoso de Melo, nº 900, Vila Olímpia, CEP 04548-003, inscrita no CNPJ sob o nº 44.213.349/0001-87 ("Sociedade" ou "Devedora"), devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e formalizada para a inclusão do ônus da garantia constituída nos termos da Alienação Fiduciária de Quotas, nos termos da Cláusula 2.2. do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas;

(vi) Caso aprovados os itens (i) à (iii) da Ordem do Dia, a aprovação, ou não, da concessão de prazo adicional a ser deliberado pelos Titulares dos CRI na respectiva Assembleia para que a Devedora providencie a recomposição do Fundo de Reserva e reenquadramento da Razão de Garantia 2 por meio dos recursos advindos dos Créditos Imobiliários ou aporte da Devedora com recursos próprios;

(vii) Caso aprovado os itens (iv) e (v) da Ordem do Dia, a aprovação, ou não, da concessão de prazo adicional a ser deliberado pelos Titulares dos CRI na respectiva Assembleia para que a Devedora e os respectivos Avalistas providenciem, conforme o caso: **(i)** as demonstrações financeiras; **(ii)** as declarações de imposto de renda; **(iii)** o balanço patrimonial nos termos previstos no respectivo item, referente ao exercício encerrado no ano de 2025; e **(iv)** a Alteração do Contrato Social da Sociedade devidamente registrada pela JUCESP.

(viii) Aprovar, ou não, a alteração das Cláusulas 6.1.8.2. e 8.2., item (i) do Termo de Emissão, de modo que, a partir da presente data as demonstrações financeiras, declarações de imposto de renda, e balanço patrimonial deverão ser apresentadas até o dia 30 do mês junho de cada ano.

(ix) Aprovar, ou não, a emissão, pela Devedora, de nova série de notas comerciais, no valor total de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), por meio de aditamento ao "Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussória, para Colocação Privada, da Pio Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda." celebrado em 10 de dezembro de 2024, conforme aditado ("Termo de Emissão"). Em razão da emissão da citada nova série, a emissão das Notas Comerciais passará a contemplar duas séries, de modo que **(i)** as notas comerciais emitidas em série única e integralmente integralizadas, nos termos do Termo de Emissão, correspondentes a 22.000 (vinte e duas mil) notas comerciais, passarão a ser da primeira série e serão denominadas "Notas Comerciais da 1ª Série"; e **(ii)** as novas notas comerciais a serem emitidas corresponderão à segunda série e serão denominadas "Notas Comerciais da 2ª Série". As

características e o cronograma de pagamentos das Notas Comerciais da 2ª Série estão previstos no Anexo V do material de apoio ao edital e da ata;

(x) Caso aprovado o item (ix) da Ordem do Dia, a aprovação, ou não, da emissão de uma série adicional de certificados de recebíveis imobiliários no âmbito da 73ª (septuagésima terceira) emissão de CRI da Securitizadora, correspondente à 2ª (segunda) série, no montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), nos termos do parágrafo 4º, artigo 35 da Resolução CVM 60, que passará a integrar a Operação de Securitização, tendo como lastro complementar as Notas Comerciais da 2ª Série, sem subordinação com a 1ª (primeira) série dos CRI até então emitida. Em razão da emissão da citada série adicional, a Emissão dos CRI passará a contemplar duas séries, sendo os CRI da 1ª (primeira) série denominados “CRI da 1ª Série” e os CRI da 2ª (segunda) série ora emitidos denominados “CRI da 2ª Série”. As características e o cronograma de pagamentos dos CRI da 2ª Série estão previstos no Anexo VI do material de apoio ao edital e da ata;

(xi) Caso aprovado os itens (ix) e (x) da Ordem do Dia, a aprovação, ou não, da realização da oferta pública dos CRI da 2ª Série, sob o rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, VIII, alínea “a”, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta dos CRI da 2ª Série”), a serem distribuídos pela Securitizadora, sem a contratação de instituição intermediária, na forma do artigo 43 da Resolução CVM 60, observado que os CRI da 2ª Série serão distribuídos a investidores profissionais, conforme definidos na regulamentação em vigor;

(xii) Caso aprovado os itens (ix) a (xi) da Ordem do Dia, a aprovação, ou não, do compartilhamento de todas as garantias constituídas no âmbito da Emissão entre as Notas Comerciais da 1ª Série e as Notas Comerciais da 2ª Série e, conseqüentemente entre todas as séries dos CRI, uma vez que todas as séries partilharão o mesmo lastro e serão vinculadas ao mesmo Patrimônio Separado;

(xiii) Caso aprovado os itens (ix) a (xii) da Ordem do Dia, a aprovação, ou não, das condições precedentes que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que ocorra a integralização das Notas Comerciais da 2ª Série, bem como a liberação, à Devedora, dos recursos decorrentes da integralização das Notas Comerciais 2ª Série (“Condições Precedentes da 2ª Série”), conforme previstas no Anexo VII do material de apoio ao edital e da ata;

(xiv) Caso aprovados os itens (ix) a (xiii) da Ordem do Dia, aprovar, ou não, que as liberações de recursos das Notas Comerciais à Devedora, realizadas com os recursos decorrentes das integralizações dos CRI da 2ª Série pelos investidores, a partir do mês de setembro de 2026, fiquem condicionadas ao cumprimento da Razão de Garantia 2. A Devedora deverá realizar aportes de recursos próprios no Empreendimento, de forma concomitante e *pari passu* às respectivas integralizações realizadas pelos investidores dos CRI da 2ª Série, observado que a Devedora e os investidores aportarão, respectivamente, montante equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) e 75% (setenta e cinco por cento) do valor total mensal de cada aporte/integralização. Para fins de esclarecimento, os aportes realizados pela Devedora estarão limitados ao valor total de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e serão realizados somente a partir de setembro de 2026. Visando corrigir o desbalanceamento causado por esta carência, até que seja atingida a proporção

econômica de 75% (setenta e cinco por cento) para os investidores e 25% (vinte e cinco por cento) para a Devedora no total de aportes do Empreendimento, a Devedora deverá aportar mensalmente um montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) do total do aporte mensal, mesma proporção aplicada aos investidores;

(xv) Caso aprovado os itens (ix) a (xiv) da Ordem do Dia, a aprovação, ou não, da inclusão das despesas *flat* decorrentes da emissão dos CRI da 2ª Série, as quais serão descontadas do montante a ser liberado à Devedora, bem como a atualização das Despesas recorrentes da Emissão, nos termos previstos no Anexo VIII do material de apoio ao edital e da ata;

(xvi) Aprovar, ou não, a alteração do Termo de Emissão, bem como dos Documentos da Operação aplicáveis de modo a **(a)** incluir a obrigação da Devedora de contratar o seguro de obras com seguradora de primeira linha ("Seguro"), no valor mínimo equivalente ao valor total das obras de desenvolvimento do Empreendimento, até o dia 30 de julho de 2026, o qual deverá permanecer vigente ou ser devidamente renovado sempre que do seu vencimento, até a conclusão integral das obras do Empreendimento, **(b)** incluir a obrigação da Devedora de comprovar o endosso e/ou a alteração da cláusula beneficiária da apólice do Seguro, em favor da Securitizadora, até o dia 31 de agosto de 2026; e

(xvii) Aprovar, ou não, a alteração da fórmula da Razão de Garantia 2 prevista nas cláusulas 6.9.3 do Termo de Emissão e 2.7.3.3 do Termo de Securitização, de modo a incluir no referido cálculo a somatória dos valores a serem aportados pela Devedora no Empreendimento, passando a Razão de Garantia 2 a ser calculada nos termos abaixo estabelecidos:

$$RGCO = (\text{Saldo a Integralizar pela Devedora} + \text{Caixa} + \text{SFICRI}) / \text{Saldo de Obra}$$

RGCO = Razão de Garantia 2, também chamada de Razão de Garantia Custo de Obra;

Saldo a Integralizar pela Devedora = Somatória dos valores a serem aportados pela Devedora no Empreendimento;

SFICRI = Saldo futuro a integralizar dos CRI apurado a partir da respectiva Data de Apuração;

Saldo de Obra = Projeção do saldo de obra do Imóvel a incorrer a partir da respectiva Data de Apuração conforme detalhado no relatório de projeção de custos realizados apresentados no relatório de monitoramento de obra, a ser elaborado pelo Agente de Fiscalização ("Relatório de Monitoramento de Obra").

(xviii) Aprovar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social encerrados em março de 2025 e março de 2026, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.habitasec.com.br), as quais foram emitidas sem opinião modificada.

(xix) Autorizar a Securitizadora e o Agente Fiduciário a celebrarem, em conjunto com a Devedora e demais partes, todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a

efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos documentos relacionados aos CRI, inclusive ratificar a contratação de assessor legal, nos termos acordados na proposta comercial datada de 15 de maio de 2026, às expensas do Patrimônio Separado, para a elaboração de aditamentos, bem como da ratificação dos atos praticados e medidas adotadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário até a presente data.

Procedimento de Habilitação

Em conformidade com a 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 e 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; **(b)** demais participantes – 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; **(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; e **(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.

Informações Adicionais

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. A Securitizadora deixa registrado, para fins de esclarecimento, que o quórum de instalação da Assembleia em primeira convocação, será com a presença dos titulares que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em Circulação e, em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários presentes, nos termos da cláusula 12.4. do Termo de Securitização.

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 Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série, da 73ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pio Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.”, celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em 10 de dezembro de 2024, conforme aditado (“Termo de Securitização”).

São Paulo, 26 de maio de 2026.