



# HabitaSEC = Habitasec Securitizadora S.A. =

securitizadora

CNPJ nº 09.304.427/0001-58



## Edital de Convocação - Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 341ª, 342ª, 343ª, 344ª, 345ª e 346ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. a ser Realizada em 27 de Maio de 2025

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 5ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Titulares dos CRI”, “CRI” e “Emissora”, respectivamente), nos termos do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, celebrado em 08 de abril de 2022 conforme aditado (“Termo de Securitização”), a reunirem-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (“Assembleia”), a realizar-se no dia **27 de maio de 2025, às 14:30 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)** Aprovar ou não a declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 5.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 7.1, item (v) e (ix) da CCB, caracterizado pelo descumprimento pecuniário, consistente na ausência de realização da amortização extraordinária, pela Devedora/Avalista, dos CRI nos termos da Cláusula 5.4, inciso (ii) da CCB, de modo a reequilibrar a Razão de Garantia de Fluxo Mensal, cuja apuração foi inferior ao mínimo de 130% (cento e trinta inteiros por cento) do valor da PMT, relativo aos meses de julho de 2024 a março de 2025 bem como para reequilibrar a Razão de Garantia do Saldo Devedor, cuja apuração foi inferior ao mínimo de 150% (cento e cinquenta por cento) do saldo devedor dos CRI, relativo aos meses de dezembro de 2024 a março de 2025, conforme previsto nas Cláusulas 5.1 e 5.2 da CCB, respectivamente; **(ii)** Caso aprovado pela não declaração do vencimento antecipado da matéria constante no item (i) acima, aprovar a concessão de prazo adicional a ser deliberado em assembleia para a Devedora/Avalista realizar a amortização extraordinária dos CRI, dispensada a aplicação dos Encargos Moratórios, para reequilibramento da Razão de Garantia do Fluxo Mensal e da Razão de Garantia do Saldo Devedor, nos termos da Cláusula 5.4 da CCB; **(iii)** Aprovar ou não a declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 5.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 7.1, item (v) e (xv) da CCB, caracterizado pelo descumprimento pecuniário especificamente relacionado à ausência da transferência direta e integral na Conta Centralizadora dos recursos oriundos dos Direitos Creditórios, pelos meses de junho de 2024 a janeiro de 2025, perfazendo o *quantum* de R\$ 719.940,16 (setecentos e dezenove mil, novecentos e quarenta reais e dezesseis centavos) nos termos da Cláusula 3.7 da Cessão Fiduciária, de tal sorte que os recursos foram repassados extemporaneamente pela Devedora em dezembro de 2024, janeiro e fevereiro de 2025, sendo dispensado os juros de mora *pro rata die* sobre o valor dos recursos repassados de forma intempestiva; **(iv)** Aprovar ou não a declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 5.2 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 7.1, item (vi) da CCB, caracterizado pelos seguintes descumprimentos não pecuniários: a. Envio do Relatório Semestral, à Emissora e ao Agente Fiduciário, com a descrição detalhada e exaustiva da destinação dos recursos, descrevendo os valores e percentuais destinados ao Empreendimento, juntamente com o cronograma físico-financeiro, relatório de obras, acompanhadas de notas fiscais e de seus arquivos no formato “XML” de autenticação das notas fiscais, comprovando os pagamentos e/ou demonstrativos contábeis que demonstrem a correta destinação dos recursos, atos societários, escrituras e demais documentos comprobatórios que sejam necessários para acompanhamento da utilização dos recursos oriundos da CCB, conforme previsto na Cláusula 2.4, item (ii) da CCB, estando a obrigação descumprida desde abril de 2022 (“Relatório Semestral”); b. Envio das demonstrações financeiras, balanço social ou declaração do imposto de renda referente ao ano encerrado em 31/12/2024, à Emissora e ao Agente Fiduciário em 31 de março de 2025, das Devedoras, Garantidores e Avalistas no âmbito da operação, conforme previsto na Cláusula 9.1, itens (xiv) e (xv) da CCB (“DFs, Balanço e IR - Devedoras, Garantidores e Avalistas”); c. Envio semestral da Atualização da Lista de Direitos Creditórios em abril de 2024, cuja lista, trate dos novos Contratos de Venda e Compra celebrados ou em razão de distratos dos Contratos de Venda e Compra, para celebração de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, de forma que ocorra a transferência da titularidade dos Direitos Creditórios Compromissados, conforme previsto na Cláusula 1.8.1 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios (“Lista Atualizada da Lista de Direitos Creditórios”); e d. Envio da declaração anual, à Emissora e ao Agente Fiduciário em 31 de janeiro de 2024 e 31 de janeiro de 2025, visando demonstrar a não ocorrência de qualquer evento que gere ou possa gerar a obrigação de pagamento de vencimento antecipado, conforme previsto na Cláusula 9.1, item (xii) da CCB (“Declarações”), sendo certo que as Declarações foram entregues intempestivamente em 13 de fevereiro de 2025; **(v)** Caso aprovado pela não declaração do vencimento antecipado das matérias constantes nos itens (iv) e (v) acima, aprovar a concessão de prazo adicional a ser deliberado em assembleia para o envio do Relatório Semestral, DFs, Balanço e IR - Devedoras, Garantidores e Avalistas e Lista Atualizada da Lista de Direitos Creditórios; **(vi)** Ratificar e Autorizar a retenção da liberação mensal dos recursos oriundos do Fundo de Obras à Devedora, conforme previsto na Cláusula 8.7.4 do Termo de Securitização e 6.7.4 da CCB, pelo período de 15 (quinze) meses, contados a partir de julho de 2024 (inclusive), encerrando-se, portanto, em setembro de 2025 (inclusive), sendo certo, que os recursos ficarão retidos na Conta Centralizadora da operação, de forma a acumular recursos no Fundo de Obras, para que atinja o montante suficiente para conclusão da Obra do Empreendimento, nos termos do item (ix) abaixo; **(vii)** Autorizar que recursos depositados na Conta Centralizadora, como consequência do pagamento dos Créditos Imobiliários, dos Direitos Creditórios, oriundos dos Contratos de Venda e Compra (“Recursos Cessão Fiduciária”), observem apenas os itens (i) a (vi) da ordem prioridades de pagamentos, constante no item 1. Definições da CCB, de forma que o sobejo dos Recursos da Cessão Fiduciária, fiquem retidos na Conta Centralizadora da operação, conjuntamente com os recursos retidos do Fundo de Obras até que somados atinjam o montante suficiente para a Conclusão da Obra do Empreendimento, nos termos do item (ix) abaixo; **(viii)** Caso sejam aprovadas as matérias constantes nos itens (vii) e (viii) da Ordem do Dia, e por conseguinte apurado que os valores retidos na Conta Centralizadora do Fundo de Obras e dos Recursos da Cessão Fiduciária somem o montante correspondente a R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), e desde de que, constatado pelo Agente de Avaliação no Relatório de Medicação, conforme medições forem encaminhadas pela empresa especializada a ser contratada, que o valor é suficiente para a conclusão da Obra do Empreendimento, aprovar a liberação do excedente à Devedora; e **(ix)** Caso sejam aprovadas as matérias constantes nos itens (iii) e (iv) da Ordem do Dia, aprovar que os valores retidos na Conta Centralizadora, a título de Fundo de Obras e dos Recursos da Cessão Fiduciária, administrados pela Emissora dos Créditos Imobiliários, possam, a qualquer momento, ser utilizados, pela Securitizadora, para atender a qualquer propósito desde que vinculados à Emissão, conforme Cláusulas 5.2 e 7.1 do Termo de Securitização e 1.8 da CCB, inclusive para a realização de amortização extraordinária do(s) CRI, sem a prévia anuência dos Titular(es) do(s) CRI, observados os respectivos montantes mínimos. 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 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 [iuridico@habitasec.com.br](mailto:iuridico@habitasec.com.br), [gtm@vortex.com.br](mailto:gtm@vortex.com.br) e [agentefiduciario@vortex.com.br](mailto:agentefiduciario@vortex.com.br), identificando no título do e-mail a operação (CRI 1ª Série da 5ª Emissão), 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), acompanhado 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. **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, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação nos termos da Cláusula 15.3.1 do Termo de Securitização e em segunda convocação, por Titulares dos CRI representando qualquer número sendo que o quórum para deliberação, dos itens (i), (iii) e (iv), das matérias das Ordens do Dia, é de 75% (setenta e cinco por cento) em primeira convocação e, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação nos termos da cláusula 15.8.1 do Termo de Securitização. Já para os demais itens da Ordem do Dia, o quórum de deliberação é de 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação, em primeira convocação, e em segunda convocação, por no mínimo 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes na assembleia. 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 Créditos Imobiliários, da 1ª Emissão, em 341ª, 342ª, 343ª, 344ª, 345ª e 346ª Séries da Habitasec Securitizadora S.A.”, celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em 08 de abril de 2022 (“Termo de Securitização”). 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, 06 de maio de 2025



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser confirmada no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>