

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 22I0089753), 2ª (22I0089805) E 3ª (23I1257019) SÉRIES DA 12ª EMISSÃO

DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

A SER REALIZADA EM 09 DE DEZEMBRO DE 2025

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 12ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Titulares dos CRI 1ª Série", "CRI" e "Emissora", respectivamente), nos termos do Termo de Securitização, celebrado em 01 de setembro de 2022, conforme aditado ("Termo de Securitização"), a reunirem-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI a realizar-se no dia **09 de dezembro de 2025**, às **14:00 horas**, de forma exclusivamente digital, por meio da plataforma *Microsoft Teams* ("Assembleia 1ª Série") e os Srs. Titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 2ª Série da 12ª Emissão ("Titulares dos CRI 2ª Série") da Emissora, nos termos do Termo de Securitização a realizar-se no dia **09 de dezembro de 2025**, às **14:30 horas**, de forma exclusivamente digital, por meio da plataforma *Microsoft Teams* ("Assembleia 2ª Série") e; os Srs. Titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 3ª Série da 12ª Emissão ("Titulares dos CRI 3ª Série") da Emissora, nos termos do Termo de Securitização a realizar-se no dia **09 de dezembro de 2025**, às **15:00 horas**, de forma exclusivamente digital, por meio da plataforma *Microsoft Teams* ("Assembleia 3ª Série") sendo o acesso disponibilizado pela Emissora individualmente para os Titulares dos CRI 1ª Série; Titulares dos CRI 2ª Série e Titulares dos CRI 3ª Série, 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) A aprovação da venda do imóvel objeto da matrícula nº 81.203, do Registro de Imóveis da comarca de Varginha estado de Minas Gerais ("Imóvel"), sendo que a fração ideal de 49,40% (quarenta e nove inteiros e quarenta centésimo por cento) do imóvel encontra-se alienado fiduciariamente em favor dos CRI da 1ª e 2ª Séries, pelo valor de R\$ 285.000.000,00 (duzentos e oitenta e cinco milhões de reais) ("Valor de Venda"). Considerando que o grupo econômico do devedor é titular da fração ideal de 85% (oitenta e cinco por cento) do Imóvel, a sua cota-parte do Valor de Venda corresponde a R\$ 242.250.000,00 (duzentos e quarenta e dois milhões e duzentos e cinquenta mil reais) a ser paga da seguinte forma: (i) R\$ 167.250.000,00 (cento e sessenta e sete milhões e duzentos e cinquenta mil reais) no ato de fechamento ("Parcela 1"), com a consequente transferência da posse do Imóvel para o proponente comprador; e (ii) o montante remanescente, equivalente a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), em até 180 (cento e oitenta) dias contados do pagamento da Parcela 1.

- (ii) Caso aprovada a venda, aprovar a Amortização Extraordinária Facultativa quinzenal de forma proporcional ao CRI da 1ª, 2ª e 3ª Séries, nos termos da Cláusula 4.10.3.1 das Debêntures e 6.3.1 do Termo de Securitização, no período de até 6 (seis) meses a contar da primeira Amortização Extraordinária Facultativa até a integral quitação dos CRI, nos termos da Cláusula 4.10.3 das Debêntures e 6.3. do Termo de Securitização, observado o pagamento de prêmio de 2% (dois por cento) calculado sobre o valor da amortização parcial e os juros pro rata serão descontados do valor aportado, sendo o remanescente destinado a Amortização Extraordinária Facultativa. Após a integral quitação dos CRI, a Emissora procederá com a emissão do Termo de Liberação nos termos da Cláusula 8.2 da Alienação Fiduciária de Imóvel.
- (iii) Aprovar que os recursos provenientes do Valor de Venda do imóvel não observem os itens (a) e (b), da Cláusula 8.8 do Termo de Securitização da Ordem de Prioridade de pagamento, sendo direcionado aos Juros remuneratórios e Amortização dos CRI conforme itens (c), (d) e (e) da cláusula em referência, observando o item (ii) da Ordem do Dia.
- (iv) Aprovar a dispensa do cumprimento de notificação para realização da Amortização Extraordinária facultativa nos termos da Cláusula 4.10.5 das Debêntures e 6.4 do Termo de Securitização.
- (v) Autorizar a exclusão da Cláusula 7.1 e 11.3 do Termo de Securitização, de forma a eliminar a exigência de envio, por parte da Emissora, de fatos e atos relevantes, bem como editais de convocação de Assembleias Gerais, individualmente a cada titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos titulares, por meio de comunicação eletrônica (e-mail). Tal exclusão fundamenta-se no disposto no artigo 26 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), que estabelece como obrigatória apenas a divulgação de convocações de assembleias especiais de investidores por meio da página da internet da companhia securitizadora, na qual constam as informações do patrimônio separado.
- (vi) Autorizar a alteração da Cláusula 4.10.3 das Debêntures e 6.3.1 do Termo de Securitização para que a Amortização Extraordinária Facultativa possa ocorrer uma vez por mês fora da Data de Pagamento, no dia 25 de cada mês ou dia útil subsequente ("Data de Pagamento Adicional"), desde que exista recursos suficientes para o pagamento dos juros remuneratórios e amortização. Sendo certo que, os recursos para Amortização Extraordinária Facultativa serão verificados com 4 (quatro) dias úteis de antecedência da Data de Pagamento Adicional.
- (vii) Alterar a Cláusula 12.3 do Termo de securitização a fim de que a hora-homem seja devida à Emissora nos casos de alterações da estrutura da operação que implique no aumento da atividade de administração do Patrimônio Separado, como, mas não se limitando a criação de novos fechamentos, consultas à extratos, atualização da PU.

A Assembleia, em primeira convocação, será instalada com a presença de Titulares dos CRI 1ª Série; Titulares dos CRI da 2ª Série e Titulares dos CRI 3ª Série que representem 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação da respectiva série e em segunda convocação com qualquer número, conforme a Cláusula 11.8 do Termo de Securitização. Bem como, as deliberações serão tomadas por Titulares de CRI da 1ª Série; Titulares dos CRI da 2ª Série e Titulares dos CRI 3ª Série que represente maioria dos CRI em circulação da respectiva Série dos CRI e, em segunda convocação, por maioria dos presentes, conforme Cláusula 11.13 do Termo de Securitização.

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 juridico@habitasec.com.br e af.assembleias@oliveiratrust.com.br identificando no título do e-mail a operação CRI 1ª Série da 12ª Emissão - IF **2210089753**; CRI 2ª Série da 12ª Emissão - IF **2210089805** e CRI 3ª Série da 12ª Emissão - IF **2311257019** de acordo com a Série de CRI que esteja se habilitando, 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.

Os Titulares dos CRI poderão optar por exercer seu direito de voto, sem a necessidade de ingressar na videoconferência, enviando à Emissora e ao Agente Fiduciário a correspondente

manifestação de voto à distância, nos correios eletrônicos juridico@habitasec.com.br e af.assembleias@oliveiratrust.com.br, respectivamente, conforme modelo de Manifestação de Voto à Distância anexo à Proposta da Administração, disponibilizada pela Emissora na mesma data de divulgação deste Edital de Convocação em seu website (<https://habitasec.com.br/>) e no website da CVM.

A manifestação de voto deverá estar devidamente preenchida e assinada pelo Titular dos CRI ou por seu procurador, conforme aplicável e acompanhada dos Documentos de Representação. Adicionalmente, o Titular dos CRI ou seu procurador deverá informar à Emissora e o Agente Fiduciário, previamente à realização da assembleia, a respeito da existência de eventual conflito de interesse entre o Titular dos CRI com a(s) matérias objeto da Ordem do Dia, demais partes da operação e entre partes relacionadas, conforme definição prevista na legislação pertinente, em especial a Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05.

Os votos recebidos até o início da Assembleia por meio da Manifestação de Voto à Distância serão computados como presença para fins de apuração de quórum e as deliberações serão tomadas pelos votos dos presentes na plataforma digital, observados os quóruns previstos no Termo de Securitização. Contudo, em caso de envio da manifestação de voto de forma prévia pelo Titular dos CRI ou por seu procurador com a posterior participação na Assembleia via acesso à plataforma, o Titular dos CRI caso queira, poderá votar na Assembleia, caso em que o voto anteriormente enviado deverá ser desconsiderado.

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, 21 de novembro de 2025.