

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

**ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 237ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 21C0164377)
DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A
A SER REALIZADA EM 27 DE JANEIRO DE 2026**

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 237ª Série da 1ª 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, celebrado em 01 de março de 2021, conforme aditado ("Termo de Securitização"), a reunirem-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI ("Assembleia"), a realizar-se no dia **27 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) Declarar, ou não, o Vencimento Antecipado da CCB, e consequentemente do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI nos termos da Cláusula 8.1, item (i) da CCB e nos termos da Cláusula 7.3.6, item (i) do Termo de Securitização, em razão da ausência de repasse de recursos para Conta do Patrimônio Separado não havendo, portanto, previsão para que a Devedora proceda com estes repasses, bem como, por meses sucessivos e recorrentes sem previsão de que a Devedora proceda com os repasses das eventuais vendas nos próximos meses.

- (ii) Declarar, ou não, o Vencimento Antecipado da CCB, e consequentemente do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI nos termos da Cláusula 8.1, item (i) da CCB e nos termos da Cláusula 7.3.6, item (i) do Termo de Securitização, em razão da ausência de repasses dos Direitos Cedidos na Conta Arrecadadora, especialmente no que diz respeito às unidades listadas no Anexo II da presente assembleia. As quais foram alienadas como parte de uma permuta, celebrados entre a Devedora e um terceiro adquirente, não havendo previsão para que ocorra o cumprimento pela Devedora ou que até a presente assembleia, a Devedora deixe de realizar permutas e que caso faça, seu respectivo valor pecuniário seja repassado a Conta do Patrimônio Separado, de modo que a transação realizada não observou as disposições específicas contidas na Cláusula 3.1, Itens 1 e 2 da Cessão Fiduciária de Recebíveis.

(iii) Declarar, ou não, o Vencimento Antecipado da CCB, e consequentemente do Resgate Antecipado Obrigatório dos CRI nos termos da Cláusula 8.1, item (v) da CCB e 7.3.6, item (v) do Termo de Securitização, das obrigações não pecuniárias abaixo:

- a) envio intempestivo em 16 de outubro de 2025 da declaração do Imposto de Renda dos Avalistas concernente ao exercício social findo em 2021, 2022, 2023 e 2024, nos termos da Cláusula 6.4 da CCB.
- b) Não envio da procuração outorgada nos termos do Anexo C da Alienação Fiduciária de Quotas concernente ao exercício social findo, por anos sucessivos e recorrentes desde a emissão, nos termos da Cláusula 6.1, item (i) da Alienação Fiduciária de Quotas.
- c) envio intempestivo em 16 de outubro de 2025 do Percentual Mínimo de Venda relativo aos trimestres findos em junho, setembro e dezembro de 2021, setembro de 2022 e junho e dezembro de 2024
- d) Não envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos desde a emissão dos CRI, qual seja 01 de março de 2021, não havendo previsão de cumprimento pela Devedora para o envio do Relatório Semestral de Destinação de Recursos para as próximas semestres de envio, nos termos da Cláusula 5.6.2, item (ii) do Termo de Securitização e 2.4 da CCB.
- e) Não envio do Laudo de Avaliação semestralmente desde a emissão dos CRI, qual seja, 01 de março de 2021, não havendo previsão de cumprimento pela Devedoras, nos termos da Cláusula 9.8.1. da Alienação Fiduciária de Imóveis.
- f) Não envio semestral da declaração informando se houve qualquer Evento de Vencimento Antecipado desde a emissão dos CRI, qual seja, 01 de março de 2021, não havendo previsão de cumprimento pela Devedora, nos termos da Cláusula 8.2.1 da CCB.
- g) Não envio mensal do Relatório da consulta junto ao Serasa em nome de todos os devedores desde a emissão dos CRI, qual seja, 01 de março de 2021, não havendo previsão de cumprimento pela Devedoras, nos termos da Cláusula 7.1.1. da Cessão Fiduciária.

(iv) Caso seja aprovado a não Declaração do Vencimento Antecipado da CCB e, consequentemente do Resgate Obrigatório dos CRI, aprovar ou não a concessão de prazo adicional para o cumprimento pela Devedora das obrigações dos itens (i), (ii) e (iii) da Ordem do Dia, a ser definido em assembleia.

(v) Caso seja aprovado a Declaração do Vencimento Antecipado da CCB e, consequentemente do Resgate Obrigatório dos CRI, aprovar a constituição do fundo de contingência ("Fundo de Contingência") valor inicial a ser definido em assembleia convocada para este fim, correspondente ao saldo existente na presente data na conta do Patrimônio Separado, subtraído os recursos para constituição do fundo acima, para custeio das despesas necessárias à excussão das garantias da Emissão, incluindo honorários do Assessor Legal e/ou de outros prestadores de serviços a serem nomeados em Assembleia convocada para este fim, para pagamento das despesas a seguir expostas, mas não se limitando a: emolumentos cartoriais, taxas, honorários com despachante, pagamentos de ITBI, reembolsos e quaisquer outras despesas necessárias para consecução do crédito devido, sendo certo que, após a apresentação da estimativa completa de despesas pelo Assessor Legal, o fundo será constituído com o valor suficiente ao pagamento da totalidade das despesas computadas até a entrega dos ativos aos Titulares de CRI, e ainda com reserva para provisão do contencioso existente, através (i) da arrecadação dos valores futuros advindos do fluxo financeiro dos Direitos Creditórios e, (ii) aporte pelos Titulares de CRI, sempre que necessário, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da solicitação da Emissora nesse sentido, independente de deliberação em Assembleia nos termos da Cláusula 17.2 e 17.3.1 do Termo de Securitização, não obstante a Cláusula 17.1 do Termo de Securitização concernente as despesas ordinárias do Patrimônio Separado;

(vi) Autorizar que a Emissora e o Agente Fiduciário possam praticar todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações aprovadas presente Assembleia, inclusive a contratação de Assessor Legal para formalização de aditamentos e ajustar os documentos da operação, às custas do Patrimônio Separado, considerando os termos e condições aprovados, bem como, na hipótese de decretação do Vencimento Antecipado da CCB e por consequente dos CRI, de contratação de Assessor Legal e/ou outros prestadores de serviço para condução de eventuais procedimentos de cobrança, de processos judiciais e/ou extrajudiciais para execução e excussão dos créditos e suas respectivas garantias. Serão cotados pelo menos três Assessores Legais e/ou outros prestados de serviço, devendo a contratação ser ratificada em assembleia convocada para este fim.

(vii) Autorizar a utilização dos recursos constantes do Fundo de Reserva para cobrir os honorários, custas e demais despesas relacionadas ao item "v" acima, bem como a constituição, reforço ou recomposição do Fundo de Reserva em montante suficiente para adimplemento das referidas custas e despesas. Após pagamento de todos os custos e despesas envolvidos no item "v" incluindo a criação do Fundo de Contingência, o valor remanescente do Fundo de Reserva, caso exista, será destinado à Amortização Extraordinária dos CRI.

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 agentefiduciario@vortex.com.br identificando no título do e-mail a operação CRI 237ª Série da 1ª Emissão - IF **21C0164377**), 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 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 janeiro de 2025.