

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

EDITAL DE CONVOCAÇÃO

**ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 148ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 19G0228153)
DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
A SER REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025**

Ficam convocados os Srs. titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 148ª 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 17 de julho de 2019 (“Termo de Securitização”), a reunirem-se em Assembleia Especial de Titulares dos CRI (“Assembleia”), a realizar-se no dia **19 de novembro de 2025**, 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) aprovar, a possibilidade da HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 14.785.152/0001-51 (“HBR”) e do JAMIL DE ANDRADE SOARES, portador da Cédula de Identidade RG nº 44.486.320-5 SSP/SP e inscrito no CPF sob o número 374.279.018-86 (“Jamil”) e em conjunto com a HBR, “Acionistas”) de alienarem a totalidade das ações da HBR 23 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º: 20.240.329/0001-37 (“HBR 23”) detidas pelos Acionistas, com a alteração do controle acionário da HBR 23, sem que configure a hipótese de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático prevista na Cláusula 6.1., alínea (p) da Escritura de Emissão das Debêntures HBR 23, desde que o valor mínimo de alienação corresponda ao equivalente ao Saldo Devedor das **Debêntures HBR 23** na data de sua respectiva venda, cujo os recursos oriundos desta transação deverão ser pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado da Emissão, qual seja, Banco Itaú, agência 7307, conta corrente 36290-0 (“Alienação das Ações da HBR 23”), sendo certo que caso aprovado a presente matéria, a Alienação das Ações da HBR poderá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias corridos a contar da data da assembleia a ser celebrada;

(ii) Caso aprovado a matéria constante no item (i) acima, aprovar, ou não, a autorização para que os recursos arrecadados na Conta do Patrimônio Separado referente a Alienação das Ações da HBR 23 sejam direcionados para a realização da Amortização Extraordinária proporcional das Debêntures HBR 23 (“Amortização Extraordinária 23”) e por conseguinte dos CRI, nos termos das

Cláusulas 6.1 e 6.1.3 do Termo de Securitização, dispensada a observância da Ordem de Prioridade de Pagamento, prevista na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, de forma que a Amortização Extraordinária 23 deverá ocorrer em até 3 (três) dias úteis após a identificação dos recursos na Conta do Patrimônio Separado, considerando a operacionalização do evento no ambiente B3, sendo certo que eventual sobejo da Alienação das Ações da HBR 23 em relação ao saldo devedor das Debêntures HBR 23, não integrará o Patrimônio Separado e será transferido para a conta da HBR Realty, no Banco Bradesco, Agência 3374, Conta Corrente 7000-9, em até 1 (um) dia útil da efetiva Amortização Extraordinária 23;

(iii) Aprovar, **após a efetiva Amortização Extraordinária 23**, a liberação da garantia objeto da Alienação Fiduciária que recai sobre 58% (cinquenta e oito por cento) da fração ideal do imóvel objeto da matrícula nº 26.653 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP, descrito e caracterizado nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Securitizadora e a HBR 23, em 17 de julho de 2019 (“Alienação Fiduciária de Imóvel 23”); e

(iv) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a adotarem todas as providências necessárias para a concretização das deliberações tomadas da presente Assembleia, incluindo mas não se limitando, após **a efetiva Amortização Extraordinária 23**, a realizar (i) a celebração do Termo de Liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel, e (ii) a contratação de assessor legal para a formalização de aditamentos e ajustes nos documentos da operação, às custas do Patrimônio Separado considerando os termos e condições aprovados, sem prejuízo de outros ajustes formais ou procedimentais que se façam necessários.

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, afn@vortex.com.br e agentefiduciario@vortex.com.br, identificando no título do e-mail a operação (CRI 148ª Série da 1ª Emissão - IF 19G0228153), 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, 30 de outubro de 2025.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.