

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 DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 72ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Por esse edital, ficam convocados os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 72ª 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 30 de julho de 2026, às 15:00 horas, de forma exclusivamente digital, inclusive para fins de voto**, sendo o acesso disponibilizado individualmente para os Titulares de CRI, devidamente habilitados nos termos deste edital, conforme Cláusula 11.5. do Termo de Securitização da Emissão. Os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) a aprovação da **não** declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e, consequentemente evitar o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1.2. item (i) do Termo de Emissão e 6.4.2. item (i) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento pecuniário pela Devedora, em relação ao desenquadramento do **Fundo de Reserva**, nos termos da cláusula 4.7.1. do Termo de Emissão, sob as apurações realizadas nos meses de abril a junho de 2026. Sendo certo que foi realizado aporte pela Devedora em 26 de junho de 2026 em montante suficiente para recomposição do Fundo de Reserva.

(ii) a aprovação da **não** declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e, consequentemente evitar o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1.2. itens (i) e (x) do Termo de Emissão e 6.4.2. itens (i) e (x) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento não pecuniário pela Devedora, em relação a inobservância do **Índice de Garantia** e da **Razão de Garantia**, nos termos da cláusula 7.2.1.3. do Termo de Emissão e 2.9.3. do Termo de Securitização, que ficaram abaixo dos mínimos estabelecidos, quais sejam, 1,20 (um virgula vinte) e 200% (duzentos por cento), respectivamente, sob as apurações realizadas no mês de junho de 2026, que seguem retratadas no Anexo II do material de apoio ao edital e da ata.

(iii) a aprovação da **não** declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e, consequentemente evitar o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1.2. itens (i) e (x) do Termo de Emissão e 6.4.2. itens (i) e (x) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento não pecuniário pela Devedora, em relação a inobservância do **Índice de Conclusão** do empreendimento **Vitra Vila Aurora**, nos termos da cláusula 7.2.1.2. do Termo de Emissão e 2.9.2. do Termo de Securitização, que apresentou um valor abaixo do mínimo

estabelecido, qual seja 1,20 (um virgula vinte), sob a apuração realizada no mês de junho de 2026, que segue retratada no Anexo III do material de apoio ao edital e da ata.

(iv) Caso aprovados os itens (ii) e (iii) acima, aprovar a concessão de prazo adicional a ser deliberado pelos Titulares dos CRI na respectiva Assembleia para restabelecer a obrigação de atendimento: (i) do Índice de Garantia; (ii) da Razão de Garantia; e (iii) Índice de Conclusão, em cada Data de Verificação nos termos dos Documentos da Operação.

(v) a aprovação da **não** declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e, consequentemente evitar o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1.2. item (xiii) do Termo de Emissão e 6.4.2. item (xiii) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento pela Devedora das seguintes obrigações não pecuniárias:

- (a) não apresentação de forma tempestiva das **Demonstrações Financeiras da Salas Incorporações** por um dos Auditores Autorizados no mês de março do ano de 2025 à Emissora ("DF's Salas Auditadas 2024"), nos termos da cláusula 7.1. item (i) subitem (a) subitem do subitem (i) do Termo de Emissão. Sendo certo que as DF's Salas Auditadas 2024 foram apresentadas em 12 de maio de 2026, de modo que foi verificado o descumprimento do *covenant* financeiro.
- (b) não apresentação das **Demonstrações Financeiras da Salas Incorporações** por um dos Auditores Autorizados no mês de março do ano de 2026 à Emissora ("DF's Salas Auditadas 2025"), nos termos da cláusula 7.1. item (i) subitem (a) subitem do subitem (i) do Termo de Emissão. Fica consignado que houve o descumprimento das condições estabelecidas, caracterizado pela contratação de auditor não autorizado.
- (c) não apresentação das **Demonstrações Financeiras da Emitente, da SPE Aurora e da SPE Vitra** de forma tempestiva no mês de março do ano de 2026 à Emissora, nos termos da cláusula 7.1. item (i) subitem (a) subitem do subitem (ii) do Termo de Emissão.
- (d) não apresentação da **Declaração de não ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado**, referente ao período encerrado em junho e dezembro de 2025 e junho de 2026, nos termos da cláusula 7.1. item (i) subitem (b) do Termo de Emissão.
- (e) não apresentação da **Declaração Trimestral** de não retirada de recursos da SPE Aurora e da SPE Vitra, referente aos períodos encerrados em março, junho, setembro e dezembro de 2025 e março e junho de 2026, nos termos da cláusula 7.1. item (i) subitem (f) do Termo de Emissão.
- (f) não apresentação do **Relatório de Verificação** acompanhado dos **Documentos Comprobatórios** referentes ao 2º (segundo) semestre de 2025 e 1º (primeiro) semestre de 2026, nos termos das cláusulas 3.5.3. do Termo de Emissão e 2.8.3. do Termo de Securitização.

- (vi) Caso aprovado o item (v) acima, aprovar a concessão de prazo adicional a ser deliberado pelos Titulares dos CRI na respectiva Assembleia para que a Devedora apresente os documentos necessários nos termos dos Documentos da Operação para cumprimento das obrigações não pecuniárias.
- (vii) a aprovação, ou não, das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social encerrado em março de 2025, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.habitasec.com.br), as quais foram emitidas sem opinião modificada.
- (viii) a aprovação, ou não, da autorização para 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 e realizar todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações aprovadas na presente Assembleia, considerando os termos e condições aprovados, sem prejuízo a outros ajustes formais ou procedimentais.

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 – a) 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, dois terços do valor global dos títulos e, em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários presentes, nos termos da cláusula 11.11 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 Créditos Imobiliários, da 72ª Emissão, em 1ª e 2ª Séries da Habitasec Securitizadora S.A.”, celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em 12 de dezembro de 2024 (“Termo de Securitização”).

São Paulo, 10 de julho de 2026.