

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 dezembro de 2025, às 14 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, sem prejuízo da possibilidade da adoção de instrução de voto a distância previamente à realização da Assembleia. 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 pagamento da **Remuneração**, prevista na Cláusula 4.18. e Anexo IV do Termo de Emissão, devida e não paga dentro do prazo definido nos Documentos da Operação, relativos aos meses de **setembro e outubro de 2025**, sendo que os respectivos pagamentos a título de Juros dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série foram realizados com os recursos disponíveis no 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. 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 aporte para pagamento das **Despesas**, previstas na Cláusula 9.3.1. do Termo de Emissão, devidas e não pagas dentro do prazo definido nos Documentos da Operação relativos aos meses de setembro e outubro de 2025, somando o valor de **R\$ 29.918,94 (vinte e nove mil, novecentos e dezoito reais e noventa e quatro centavos)**, de tal sorte, que os respectivos pagamentos foram realizados com os recursos disponíveis no Fundo de Reserva.

(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. 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 desequilíbrio do **Fundo de Reserva**, nos termos da cláusula 4.7.1. do Termo de Emissão, sob as apurações realizadas no mês de outubro de 2025 até a data da publicação do edital de convocação da presente assembleia.

(iv) Caso aprovados os itens (i) a (iii) acima, a aprovação, ou não, da concessão de prazo adicional a ser deliberado pelos Titulares dos CRI na respectiva Assembleia para que a Devedora realize o aporte em montante suficiente para recomposição do Fundo de Reserva.

(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. 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 nos períodos de abril, maio, julho e novembro de 2025, que seguem retratadas no Anexo II do material de apoio ao edital e da ata.

(vi) 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 Financeiro**, nos termos da cláusula 7.1. item (xxi) do Termo de Emissão, consubstanciando na ausência de envio das demonstrações financeiras para verificação da dívida líquida pelo Auditor Autorizado.

(vii) 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 período de maio à outubro de 2025, que segue retratada no Anexo III do material de apoio ao edital e da ata.

(viii) Caso aprovados os itens (v) à (vii) 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; (iii) Índice Financeiro; e (iv) Índice de Conclusão, em cada Data de Verificação nos termos dos Documentos da Operação.

(ix) 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 das **Demonstrações Financeiras da Salas Incorporações** por um dos Auditores Autorizados no mês de março de 2025 à Emissora ("DF's Salas Auditadas"), nos termos da cláusula 7.1. item (i) subitem (a) subitem do subitem (i) do Termo de Emissão.

- (b) não apresentação das **Demonstrações Financeiras da Emitente, da SPE Aurora e da SPE Vitra** de forma tempestiva no mês de março de 2025 à Emissora, nos termos da cláusula 7.1. item (i) subitem (a) subitem do subitem (ii) do Termo de Emissão, sendo que o envio foi realizado em 02/05/2025.
- (c) não apresentação da **Declaração dos representantes legais da Emitente**, no mês de março de 2025 à Emissora, nos termos da cláusula 7.1. item (i) subitem (a) subitem do subitem (iii) do Termo de Emissão.
- (d) não apresentação da **Declaração de não ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado**, referente ao período encerrado em junho de 2025, 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 e setembro de 2025, 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** referente ao primeiro semestre de 2025 ("Destinação 1º semestre"), nos termos das cláusulas 3.5.3. do Termo de Emissão e 2.8.3. do Termo de Securitização.
- (x) Caso aprovado o item (ix) 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.
- (xi) a aprovação, ou não, da alteração contratual que dispõem sobre determinadas obrigações da emitente e dos avalistas, haja vista a redundância ou invalidade no que tange às Declarações que deverão ser fornecidas no âmbito da Emissão, exclusivamente para alteração dos itens "(i) subitem (a) subitem do item (iii)"; item "b"; e item "f" da cláusula 7.1. do Termo de Emissão, de modo que, a partir da data de realização da Assembleia, os itens da referida cláusula passarão a vigor respectivamente, nos termos abaixo:

Onde se lê:

[...]

7.1. Obrigações da Emitente e dos Avalistas: *A Emitente e/ou os Avalistas, conforme o caso, até a liquidação de todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão, adicionalmente se obriga a:*

- (i) *Em relação à Emitente e os Avalistas PJ, fornecer à Credora e ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:*

(a) em até 90 (noventa) dias corridos contados do encerramento do seu exercício ou em até 3 (três) Dias Úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: (I) cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Salas Incorporações por um dos Auditores Autorizados, conforme abaixo definido, relativas ao respectivo exercício social encerrado; (II) cópia das demonstrações financeiras completas da Emitente, da SPE Aurora e da SPE Vitra relativas ao respectivo exercício social encerrado (III) declaração dos representantes legais da Emitente, na forma de seu contrato social, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Emitente perante à Credora e ao Agente Fiduciário; e (3) não foram praticados atos em desacordo com o contrato social da Emitente;

(b) no prazo de 2 (dois) Dias Úteis que tomar conhecimento, informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão, se eventualmente ocorridos e, semestralmente, nos dias 31 de dezembro e 31 de junho de cada ano, sendo o primeiro devido em 31 de dezembro de 2024, declaração confirmando que as declarações prestadas pela Emitente e pelos Avalistas no âmbito dos Documentos da Operação permanecem válidas;

[...]

(f) declarações trimestrais a partir da Data de Emissão de que não houve retirada de recursos da SPE Vitra e da SPE Aurora, que os Índices estão sendo observados e o patrimônio de afetação do Empreendimento SPE Aurora e do SPE Empreendimento Vitra estão cumpridos e que todas as demais declarações prestadas na estruturação permanecem válidas;

[...]

Leia-se:

[...]

7.1. Obrigações da Emitente e dos Avalistas: A Emitente e/ou os Avalistas, conforme o caso, até a liquidação de todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão, adicionalmente se obriga a:

(i) Em relação à Emitente e os Avalistas PJ, fornecer à Credora e ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) em até 120 (cento e vinte) dias corridos contados do encerramento do seu exercício ou em até 3 (três) Dias Úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: (I) cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Salas Incorporações por um dos Auditores Autorizados, conforme abaixo definido, relativas ao respectivo exercício social encerrado; (II) cópia das demonstrações financeiras completas da Emitente, da SPE Aurora e da SPE Vitra relativas ao respectivo exercício social encerrado;

(b) no prazo de 2 (dois) Dias Úteis que tomar conhecimento, informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão, se eventualmente ocorridos e, semestralmente, nos dias 31 de dezembro e 30 de junho de cada ano, sendo o primeiro devido em 31 de dezembro de 2024, declaração prestada pela Emitente e pelos Avalistas no âmbito dos Documentos da Operação atestando que: (1) as declarações prestadas pela Emitente e pelos Avalistas no âmbito dos Documentos da Operação permanecem válidas; (2) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação; (3) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Emitente perante à Credora e ao Agente Fiduciário; e (4) não foram praticados atos em desacordo com o contrato social da Emitente;

[...]

(f) declarações trimestrais a partir da Data de Emissão atestando que: (1) não houve retirada de recursos da SPE Vitra e da SPE Aurora que aferem o lucro imobiliário dos empreendimentos, ressalvadas as retiradas de valores à título de AFAC; (2) os Índices estão sendo observados; (3) o patrimônio de afetação do Empreendimento SPE Aurora e do SPE Empreendimento Vitra estão cumpridos;

[...]

(xii) 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 dezembro de 2025.