HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

SUMÁRIO DA ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 85ª EMISSÃO (IF 25D1415700) DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 27 DE OUTUBRO DE 2026.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 27 de outubro de 2026, às 10:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), coordenada pela Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença do(s) Titular(es) dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.

2. **CONVOCAÇÃO:** dispensada a convocação por edital em razão da presença do(s) titular(es) representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação da 1ª Série da 85ª Emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titular(es) dos CRI" e "CRI", respectivamente) nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

3. **PRESENÇA:** presentes os representantes **(i)** da Emissora; **(ii)** da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.], inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); e **(iii)** do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação; e tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. **MESA:** Presidente: **Guilherme Gabriel Barbosa**; Secretária: **Cristiane Monique Araújo Martins**.

5. **ORDEM DO DIA:** examinar e discutir sobre:

(i) Aprovar a não manutenção da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.11. item (ii) do Termo de Emissão e 17.1. item (ii) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático previsto nas Cláusulas 11.6.3. do Termo de Emissão e 22.7.3. do Termo de Securitização, caracterizado pelo desenquadramento do **Fundo de Reserva**, sob as apurações realizadas no período de julho a outubro de 2026 no valor atual de **R$ 435.513,41 (quatrocentos e trinta e cinco mil, quinhentos e treze reais e quarenta e um centavos)**, que seguem retratadas no Anexo II dessa ata. Fica consignado o prazo adicional de 60 (sessenta) dias corridos e contados da realização da presente assembleia para que a Devedora realize o aporte com recursos próprios para recomposição do Fundo de Reserva.

(ii) Aprovar a não manutenção da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.11. item (ii) do Termo de

Emissão e 17.1. item (ii) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático, caracterizado pelo descumprimento da obrigação da Devedora de repassar os recursos oriundos dos Direitos Creditórios, uma vez identificados erroneamente em conta de sua titularidade diversa da Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua identificação mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 4.5. da Cessão Fiduciária, no valor de **R$ 149.004,46 (cento e quarenta e nove mil, quatro reais e quarenta e seis centavos)** verificado sob as apurações realizadas no mês de junho de 2026, ("Repasse Junho/2026"). Fica consignado o prazo adicional de 60 (sessenta) dias corridos e contados da realização da presente assembleia para que a Devedora realize Repasse Junho/2026.

(iii) Aprovar a não manutenção da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.11. item (i) do Termo de Emissão e 17.1. item (i) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento pecuniário pela Devedora, em relação a inobservância da **Razão de Garantia Saldo Devedor**, nos termos das cláusulas 9.2. do Termo de Emissão e 10.2. do Termo de Securitização, que apresentou um percentual abaixo do mínimo estabelecido, qual seja 120% (cento e vinte por cento), sob as apurações realizadas no período de **abril a setembro de 2026**, que seguem retratadas no Anexo III dessa ata, devendo ocorrer o atendimento da Razão de Garantia Saldo Devedor sob as apurações realizadas a partir do mês de dezembro de 2026.

(iv) Aprovar a não manutenção da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.11. item (ii) do Termo de Emissão e 17.1. item (ii) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático previsto nas Cláusulas 9.6. do Termo de Emissão, 20.7. do Termo de Securitização e 4.6. do Contrato de Cessão Fiduciária, caracterizado pelo não envio pela Devedora, do **Relatório Gerencial** e todas as informações acerca dos Contratos de Compra e Venda, correspondentes ao período de **junho de 2026**. Fica consignado que, a Devedora estará dispensada da obrigação de envio dos relatórios gerenciais exclusivamente para o período mencionado, tendo em vista que a obrigação está sendo cumprida desde a contratação do *Servicer*.

(v) Aprovar a não manutenção da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.11. item (ii) do Termo de Emissão e 17.1. item (ii) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático previsto na Cláusula 13.1., item (viii) do Termo de Emissão, caracterizado pelo não envio dos **comprovantes de recolhimento dos impostos**, mensalmente, correspondentes aos períodos de **maio de 2025 a setembro de 2026**.

(vi) Aprovar a não manutenção da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.11. itens (ii) e (xix) do Termo de Emissão e 17.1. itens (ii) e (xix) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático previsto nas Cláusulas 6.5. do Termo de Emissão e 3.6. do Termo de Securitização, caracterizado pelo não envio do **Relatório de Destinação de Recursos** acompanhado dos **Documentos Comprobatórios**, para comprovação da aplicação integral dos

recursos e efetivo direcionamento ao reembolso de despesas e desenvolvimento do Empreendimento, correspondentes aos períodos encerrados em **30 de junho 2025, 31 de dezembro de 2025 e 30 de junho de 2026**.

(vii) Aprovar a não manutenção da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.11. item (ii) do Termo de Emissão e 17.1. item (ii) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático previsto na Cláusula 13.1., item (vii) do Termo de Emissão, caracterizado pelo não envio do **balanço patrimonial** e **demonstrações financeiras** não auditadas do exercício findo no **ano de 2025**.

(viii) Aprovar a não manutenção da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.11. item (ii) do Termo de Emissão e 17.1. item (ii) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático previsto na Cláusula 1.7. do Contrato de Cessão Fiduciária, caracterizado pela não celebração do **Aditamento Semestral**, de modo a atualizar a relação dos Direitos Creditórios, para contemplar; (i) o status das vendas das unidades imobiliárias atualmente em estoque do Empreendimento; (ii) a atualização de Direitos Creditórios decorrentes de Contratos de Compra e Venda que eventualmente sejam distratados; e (iii) a atualização da venda de unidades imobiliárias que foram revendidas após distrato, correspondentes aos períodos encerrados em **junho e dezembro de 2025 e junho de 2026.**

(ix) Aprovar a não manutenção da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.11. item (ii) do Termo de Emissão e 17.1. item (ii) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático previsto na Cláusula 11.4. e seguintes do Termo de Emissão e 22.4. e seguintes do Termo de Securitização, caracterizado pela não constituição da garantia real por meio da **Alienação Fiduciária de Imóvel**, sobre o imóvel n.º 114, do Registro Geral de Imóveis de Garuva, Santa Catarina, observado que a garantia deveria ser constituída em até 120 (cento e vinte) dias contados da Data de Emissão, qual seja, 29/04/2025 e durante este prazo a Devedora apresentaria o relatório de auditoria jurídica sobre o Imóvel da AF, seus proprietários, sócios dos proprietários e antigos proprietários de até 10 (dez) anos para que o imóvel seja aprovado pelos Titulares de CRI em sede de Assembleia e posterior formalização da garantia**.** Fica consignado o prazo de 30 (trinta) dias corridos e contatos da data de realização da presente Assembleia, para realização de nova Assembleia e deliberação pelos Titulares de CRI sobre a aprovação ou não, do imóvel objeto da presente garantia.

(x) Caso aprovados os itens (iv) à (viii) acima, considerando o descumprimento do prazo adicional concedido pelos Titulares de CRI, nos termos do item (vi) da Ordem do Dia da Assembleia realizada em 02 de abril de 2026, aprovar a concessão de prazo adicional de 45 (quarenta e cinco) dias corridos e contados da data de realização da presente Assembleia para que a Devedora: **(i)** envie os documentos necessários para cumprimento das obrigações não pecuniárias; e **(ii)** providencie a celebração do **Aditamento Semestral**, sendo certo que para o Aditamento Semestral serão

considerados válidos os Anexos I e II com a relação consolidada dos Direitos Creditórios, compreendendo todos os períodos não observados desde a data da Emissão

(xi) Aprovar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social encerrado em dezembro de 2025, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.habitasec.com.br), as quais foram emitidas sem opinião modificada.

(xii) Aprovar a alteração da Ordem de Pagamentos para inclusão de novo item que prevê a devolução de recursos à Devedora, de modo que a partir da realização da presente Assembleia, as cláusulas 10.4. do Termo de Emissão e 14.1. do Termo de Securitização, passarão a viger nos termos abaixo:

[...]

***Termo de Emissão**: 10.4 "Ordem de Pagamentos. Sem prejuízo da obrigação da Emitente de arcar com o respectivo valor devido da parcela vincenda de Juros Remuneratórios e Amortização Programada na Data de Pagamento, em cada Data de Pagamento a Credora reservará, na Conta do Patrimônio Separado, recursos recebidos durante o último mês em montante suficiente para realizar os pagamentos da seguinte ordem, observado o fluxo de pagamentos da operação constante do **ANEXO I** deste Termo de Emissão e do Anexo II do Termo de Securitização, de forma que cada item constante da ordem prevista abaixo somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):*

(i) Devolução de recursos referentes à: (i) Impostos na base de cálculo do Lucro Presumido para venda de bens imóveis de 6,73% (seis inteiros e setenta e três centésimos por cento) calculado sobre o valor circulado na Conta do Patrimônio Separado; e (ii) comissão de vendas, exclusivamente para as novas vendas, de até 6% (seis inteiros por cento) do valor de venda de cada unidade imobiliária, desde que tal valor tenha transitado pela Conta do Patrimônio Separado;

(ii) Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;

(iii) Recomposição do Fundo de Despesas, se e quando necessário;

(iv) Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI e parcelas das Notas Comerciais inadimplidas, caso aplicável;

(v) Juros Remuneratórios e Amortização das Notas Comerciais devidos e não pagos;

(vi) Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI devidos e não pagos;

*(vii) Juros Remuneratórios e Amortização das Notas Comerciais devidos no mês corrente, observado o fluxo de pagamentos da operação constante do **ANEXO I**;*

(viii) Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI devidos no mês corrente;

(ix) Recomposição do Fundo de Reserva, se e quando necessário;

(x) Amortização Extraordinária das Notas Comerciais;

(xi) Amortização Extraordinária dos CRI.

[...]

***Termo de Securitização**: 14.1 "Ordem de Pagamentos. Sem prejuízo da obrigação da Devedora de arcar com o respectivo valor devido da parcela vincenda de Juros Remuneratórios e Amortização Programada na Data de Pagamento das Notas Comerciais, em cada Data de Pagamento a Emissora reservará, na Conta do Patrimônio Separado, recursos recebidos durante o último mês em montante suficiente para realizar os pagamentos da seguinte ordem, observado o fluxo de pagamentos da operação constante do Anexo I do Termo de Emissão e do **ANEXO II** deste Termo de Securitização, de forma que cada item constante da ordem prevista abaixo somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):*

(i) Devolução de recursos referentes à: (i) Impostos na base de cálculo do Lucro Presumido para venda de bens imóveis de 6,73% (seis inteiros e setenta e três centésimos por cento) calculado sobre o valor circulado na Conta do Patrimônio Separado; e (ii) comissão de vendas, exclusivamente para as novas vendas, de até 6% (seis inteiros por cento) do valor de venda de cada unidade imobiliária, desde que tal valor tenha transitado pela Conta do Patrimônio Separado;

(ii) Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;

(iii) Recomposição do Fundo de Despesas, se e quando necessário;

(iv) Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI e parcelas das Notas Comerciais inadimplidas, caso aplicável;

(v) Juros Remuneratórios e Amortização dos Cri devidos e não pagos;

(vi) Juros Remuneratórios dos CRI devidos no mês corrente;

*(vii) Amortização dos CRI devida no mês corrente, observado o fluxo de pagamentos da operação constante do **ANEXO II** deste Termo de Securitização;*

(viii) Recomposição do Fundo de Reserva, se e quando necessário;

(ix) Amortização Extraordinária dos CRI.

(xiii) Aprovar a alteração contratual que dispõem sobre determinadas obrigações da Emitente, haja vista a redundância ou invalidade no que tange às certidões que deverão ser fornecidas no âmbito da Emissão, exclusivamente para alteração dos itens "(viii)", "(ix)" e "(xvi)" da cláusula 13.1. do Termo

de Emissão, de modo que, a partir da data de realização da Assembleia, os itens "(ix)" e "(xvi)" serão suprimidos e o item "(viii)" da referida cláusula passará a viger nos termos abaixo:

> (viii) *no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão, se eventualmente ocorridos e, trimestralmente, até o último dia útil dos meses de janeiro, abril, julho e outubro de cada ano, enviar à Credora, com cópia para o Agente Fiduciário, a* **Declaração de Veracidade**, *conforme modelo constante no Anexo V, acompanhada das certidões negativas de débitos federais, débitos estaduais e débitos municipais, bem como as certidões dos distribuidores judiciais cíveis, criminais e de execuções fiscais das Justiças Estadual e Federal, e certidão de distribuição de falência e recuperação judicial da Justiça Estadual, todas em nome da Emitente e expedidas tanto no município e comarca de sua sede quanto no município e comarca do Empreendimento, quais sejam, Joinville/SC e Araquari/SC, respectivamente, ficando autorizado o compartilhamento de tais documentos com os Titulares dos CRI. Será admitida certidão positiva com efeitos de negativa, bem como certidão positiva desde que acompanhada de extrato dos débitos ou processos e de declaração da Emitente contendo a relação de cada débito ou processo, sua origem, valor e situação atual. A Emitente será integral e exclusivamente responsável pela obtenção, atualização, suficiência, regularidade, validade e entrega das certidões e demais documentos acima indicados, sendo certo de que a Securitizadora não realizará qualquer análise, validação ou verificação da adequação, regularidade, autenticidade ou suficiência dos documentos apresentados. Caberá exclusivamente aos Titulares dos CRI a análise e validação das certidões, permanecendo a Devedora responsável pela correção e completude da documentação disponibilizada. Caso o envio deixe de ser realizado por 2 (dois) trimestres consecutivos, a Credora deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre o tema e suas consequências.*

(xiv) Autorizar a Securitizadora e o Agente Fiduciário a celebrarem, em conjunto com a Devedora e demais partes, todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia, às expensas do Patrimônio Separado, para a elaboração de aditamentos que deverão ser formalizados em até 30 (trinta) dias contados da data de realização da presente Assembleia, bem como da ratificação dos atos praticados e medidas adotadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário até a presente data.

6. **INSTALAÇÃO:** o Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes do(s) Titular(es) dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o Presidente e a Secretária, a presente assembleia devidamente instalada.

7. **DELIBERAÇÕES:** colocadas em discussão as matérias objeto da Ordem do Dia, restou decidido por:

Inicialmente, o Agente Fiduciário e a Emissora questionaram os Titulares de CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60, ao artigo 115 § 1º da Lei 6404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem. Sendo assim, examinadas e debatidas as matérias da Ordem do Dia, **a totalidade dos Titulares dos CRI, que representam 100% dos CRI em circulação, por unanimidade e sem ressalvas, aprovaram todas as matérias da ordem do dia**, desde já dispensando a transcrição destas novamente nas deliberações.