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 104ª EMISSÃO (IF 25K3419968) DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 28 DE OUTUBRO DE 2026.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 28 de outubro de 2026, às 09:00 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 104ª 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; 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 (iii) do Termo de Emissão e 17.1. item (iii) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático previsto na Cláusula 22.12.1. do Termo de Securitização, caracterizado pelo desenquadramento do **Fundo de Despesas**, sob as apurações realizadas no período de janeiro a outubro 2026 no valor atual de **R$ 96.543,54 (noventa e seis mil, quinhentos e quarenta e três reais e cinquenta e quatro centavos)**, que seguem retratadas no Anexo II dessa ata. Fica consignada a autorização para que a Emissora utilize recursos do Fundo de Reserva para recomposição do Fundo de Despesas.

(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 (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 Obras**, nos termos das cláusulas 9.1. do

Termo de Emissão e 10.1. 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 **dezembro de 2025 a outubro de 2026**, que seguem retratadas no Anexo III dessa ata, devendo ocorrer o atendimento da Razão de Garantia Obras sob as apurações realizadas a partir do mês de dezembro de 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 Estoque**, 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 109,53% (cento e nove inteiros e cinquenta e três centésimos por cento), sob as apurações realizadas no período de **dezembro de 2025 a outubro de 2026**, que seguem retratadas no Anexo IV dessa ata, devendo ocorrer o atendimento da Razão de Garantia Saldo Devedor Estoque 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. 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 ao período encerrado em **30 de junho de 2026.**

(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 (iii) do Termo de Emissão e 17.1. item (iii) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático previsto nas Cláusulas 9.7. do Termo de Emissão, 20.8. 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 aos períodos de **dezembro de 2025 a outubro de 2026**. Fica consignado que, a Devedora estará dispensada da obrigação de envio dos relatórios gerenciais até que ocorra o lançamento de vendas do Empreendimento.

(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. item (iii) do Termo de Emissão e 17.1. item (iii) 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 abril a outubro 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 (iii) do Termo de

Emissão e 17.1. item (iii) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático previsto na Cláusula 13.1., item (xvi) do Termo de Emissão, caracterizado pelo não envio das **certidões negativas de tributos federais, municipais e estaduais,** trimestralmente, correspondentes aos períodos encerrados em março, junho e setembro de 2026.

(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 (iii) do Termo de Emissão e 17.1. item (iii) 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, demonstrações financeiras** e não auditadas do exercício findo no ano de **2025**.

(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 (iii) do Termo de Emissão e 17.1. item (iii) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático previsto na Cláusula 11.4.10. do Termo de Emissão, caracterizado pelo não envio da cópia integral das declarações de **Imposto de Renda dos Avalistas** do exercício findo no ano de **2025.**

(x) 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 (iii) do Termo de Emissão e 17.1. item (iii) 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, correspondente ao período encerrado em **junho de 2026.**

(xi) 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 11.6. e seguintes do Termo de Emissão e 22.6. e seguintes do Termo de Securitização, caracterizado pela não constituição da garantia real por meio da **Alienação Fiduciária de Imóvel** sobre um ou mais imóvel(is) a ser(em) determinado(s), que seja(m) avaliado(s) em valor correspondente a no mínimo 110% (cento e dez por cento) do Valor Total da Emissão em até 60 (sessenta) dias contados da Data de Emissão, qual seja, 21/11/2025, observada a necessidade de indicação dos imóveis para prévia aprovação 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, dos imóveis que serão oportunamente apresentados pela Devedora como objeto da presente garantia.

(xii) Caso aprovados os itens (iv) à (xi) acima, considerando o descumprimento do prazo adicional concedido pelos Titulares de CRI, nos termos do item (vii) 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 seus Anexos I e II com a relação consolidada dos Direitos Creditórios, compreendendo todos os períodos não observados desde a data da Emissão.

(xiii) Aprovar e ratificar a liberação do Fundo de Obras, à Devedora, realizada em 09 de junho de 2026 no valor de **R$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais)**, dispensadas, exclusivamente para esta liberação, a verificação pela Emissora do Relatório de Medição, nos termos das cláusulas 22.11. do Termo de Securitização e 11.9.1. da Nota Comercial.

(xiv) Aprovar e ratificar a liberação do Fundo de Obras, à Devedora, realizada em 25 de agosto de 2026 no valor de **R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**, dispensadas, exclusivamente para esta liberação, a verificação pela Emissora do Relatório de Medição, nos termos das cláusulas 22.11. do Termo de Securitização e 11.9.1. da Nota Comercial.

(xv) Aprovar e ratificar a liberação do Fundo de Obras, à Devedora, realizada em 17 de setembro de 2026 no valor de **R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**, dispensadas, exclusivamente para esta liberação, a verificação pela Emissora do Relatório de Medição, nos termos das cláusulas 22.11. do Termo de Securitização e 11.9.1. da Nota Comercial.

(xvi) Aprovar e ratificar a liberação do Fundo de Obras, à Devedora, realizada em 13 de outubro de 2026 no valor de **R$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais)**, dispensadas, exclusivamente para esta liberação, a verificação pela Emissora do Relatório de Medição, nos termos das cláusulas 22.11. do Termo de Securitização e 11.9.1. da Nota Comercial.

(xvii) 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.

(xviii) Aprovar a correção da definição de Montante Mínimo do Fundo de Despesas, prevista na Cláusula 11.10.1 do Termo de Emissão, para compatibilizá-la ao Termo de Securitização, estabelecendo que o montante mínimo corresponda a R$ 100.000,00 (cem mil reais), passando a referida cláusula a viger nos termos abaixo:

> *11.10.1. Utilização do Fundo de Despesas pela Credora. Em caso de inadimplemento dos Direitos Creditórios ou em caso de qualquer hipótese de inadimplemento de qualquer das Obrigações Garantidas, a Credora poderá levantar a integralidade desses valores para sua utilização no pagamento das Despesas da Emissão eventualmente inadimplidas,*

permanecendo a Emitente e os Avalistas solidariamente obrigados a recompor esse Fundo de Despesas, mantendo a todo tempo o montante mínimo de R$ 100.000,00 (cem mil reais), ("Montante Mínimo do Fundo de Despesas"), no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis, seja por meio de aporte financeiro, mediante a transferência de recursos para a Conta do Patrimônio Separado, seja por meio da cessão de novos Direitos Creditórios cujos recebíveis serão direcionados ao Fundo de Despesas, seja por meio da excussão das Garantais, incluindo, sem limitação, excussão dos Direitos Creditórios decorrentes da Cessão Fiduciária, devendo a Credora notificar a Emitente e os Avalistas na mesma data da utilização dos valores do Fundo de Despesas.

(xix) 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 Garuva/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;*

(xx) 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, inclusive ratificar a

contratação de assessor legal, nos termos acordados na proposta comercial datada de 20 de maio de 2026 e contante no Anexo V da presente ata, 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.