



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 295ª, 296ª, 297ª, 298ª, 299ª, 300ª, 301ª, 302ª, 303ª, 304ª, 353ª E 354ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 20 DE MAIO DE 2026.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 20 de maio 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 295ª, 296ª, 297ª, 298ª, 299ª, 300ª, 301ª, 302ª, 303ª e 304ª Série da 1ª 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, 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) A não declaração do vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, Pagamento Antecipado Compulsório dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 8.1, item (v) da CCB, caracterizado pelo descumprimento de obrigação pecuniária no que tange ao pagamento dos Juros das CCBs e por conseguinte a inadimplência do pagamento de Juros dos CRI Seniores e CRI Subordinados e/ou Amortização, conforme descrição abaixo.



Série	Descrição	Data do Pagamento
295ª	Juros Remuneratórios	24/12/2025
296ª	Juros Remuneratórios	24/12/2025
297ª	Juros Remuneratórios	24/12/2025
298ª	Juros Remuneratórios	24/12/2025
299ª	Juros Remuneratórios	24/12/2025
300ª	Juros Remuneratórios	24/12/2025
301ª	Juros Remuneratórios	24/12/2025
302ª	Juros Remuneratórios	24/12/2025
303ª	Juros Remuneratórios	24/12/2025
304ª	Juros Remuneratórios	24/12/2025
353ª	Juros Remuneratórios	24/12/2025
353ª	Juros Remuneratórios	26/01/2026
353ª	Juros Remuneratórios	24/02/2026
353ª	Juros Remuneratórios	24/03/2026
353ª	Juros Remuneratórios	24/04/2026
353ª	Amortização	24/12/2025
354ª	Juros Remuneratórios	24/12/2025
354ª	Juros Remuneratórios	26/01/2026
354ª	Juros Remuneratórios	24/02/2026
354ª	Juros Remuneratórios	24/03/2026
354ª	Juros Remuneratórios	24/04/2026
354ª	Amortização	24/12/2025

(ii) A não declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, do Pagamento Antecipado Compulsório dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 8.1, item (vi) da CCB, caracterizado pelo descumprimento das seguintes obrigações não pecuniárias:

- (a) concernente à entrega do Relatório de Destinação de Recursos semestral, nos últimos dia dos meses de dezembro e junho, com a descrição detalhada e exaustiva da destinação de recursos ao Empreendimento, cujo o descumprimento ocorre desde o início da operação em 2021, nos termos da Cláusula 2.2 e seguintes da CCB;
- (b) concernente à entrega do relatório contendo a listagem dos pagamentos efetuados no mês anterior ao envio que comprove a Utilização dos Direitos Creditórios e Distribuições, cujo o descumprimento ocorre desde a Data de Emissão, nos termos das Cláusulas 7.6 e seguintes da CCB.
- (c) concernente à entrega das declarações de imposto de renda anuais, em até 90 (noventa) dias do encerramento do exercício social dos anos de 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025 nos termos da Cláusula 9.2, item (i), subitem (a) da CCB;
- (d) concernente à entrega das demonstrações financeiras anuais, em até 90 (noventa) dias do encerramento do exercício social dos anos de 2023, 2024 e 2025 nos termos da Cláusula 9.2, item (i), subitem (a) da CCB; e



(e) concernente à entrega do seguro patrimonial no qual conste como beneficiária a Emissora, desde a emissão do habite-se ocorrido em dezembro de 2024, nos termos da Cláusula 7.3, item (ix) da Alienação Fiduciária de Imóveis.

(iii) Caso aprovado as matérias constantes no item (iii) da Ordem do Dia, a concessão de prazo adicional de 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da realização desta assembleia, cumprimento das obrigações não pecuniárias.

(iv) A realização de Amortização Extraordinária Facultativa das CCB e dos CRI (“AMEX”) com recursos do fluxo de recebimentos dos Créditos Imobiliários constatados na conta do Patrimônio Separado, no montante de R\$ 940.000,00 (novecentos e quarenta mil reais) sem a incidência de juros a ser realizado em 22 de maio de 2026, dispensada exclusivamente para este evento, a observância da Ordem de Prioridade de Pagamentos. A AMEX será realizada para amortização parcial do Saldo Devedor, sendo certo que os juros e encargos moratórios serão objeto de repactuação em conjunto com o Saldo Devedor remanescente.

Caso aprovadas quaisquer das matérias da Ordem do Dia, fica a Emissora, em conjunto com Agente Fiduciário, a praticarem todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações aprovadas na presente Assembleia, incluindo 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.

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: Inicialmente, o Agente Fiduciário questionou 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.

A Securitizadora consigna que foram constatados descumprimentos de obrigações pecuniárias que não estão sendo objeto de repactuação na presente Assembleia e deverão ser objeto de deliberação em sede de Assembleia posteriormente.



8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. O Agente Fiduciário e a Emissora consignam que não são responsáveis por verificar se o administrador/gestor ou procurador do(s) Titular(es) dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento, contrato de administração/gestão ou procuração, conforme aplicável.

8.2. O Agente Fiduciário informa, aos Titulares dos CRI, que as deliberações desta Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis, no presente momento, aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao aumento na exposição ao risco de crédito, haja visto os reiterados descumprimentos de obrigações pecuniárias, conforme disposto no item “(i)” da Ordem do Dia, o que poderá, inclusive, impactar na *duration* da Emissão, e, consequentemente, a expectativa de rentabilidade dos Titulares dos CRI.

8.3. As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) dos [CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos, exceto em relação a renúncias e/ou exonerações expressamente tratadas nesta ata de assembleia.

8.4. O Agente Fiduciário e a Emissora informam ao(s) Titular(es) dos CRI e à Devedora que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento na exposição dos investidores ao risco de crédito dos CRI em razão (i) da não declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, do resgate dos CRI, caracterizado pelo descumprimento de obrigação pecuniária no que tange ao pagamento dos Juros das CCBs e por conseguinte a inadimplência do pagamento de Juros dos CRI Seniores e CRI Subordinados; e (ii) da não declaração do vencimento antecipado da CCB e, consequentemente, do resgate dos CRI, caracterizado pelo descumprimento das obrigações não pecuniárias previstas no item “ii” da Ordem do Dia.

8.5. O Agente Fiduciário e a Emissora informam que o(s) Titular(es) dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito desta assembleia, razão pela qual reitera que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão do(s) Titular(es) dos CRI. Assim, reforçam que o(s) Titular(es) dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.



8.6. Adicionalmente, os representantes do(s) Titular(es) dos CRI aqui presentes declaram para todos os fins e efeitos de direito, que os contratos de administração/gestão ou procurações, celebrados com ou outorgados pelo(s) Titular(es) dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular dos CRI, responsabilizando-se pelos atos praticados na presente assembleia.

8.7. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

8.8. A Emissora informa que a presente assembleia atende todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

8.9. As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta assembleia, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinada pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2/2001, sendo certo que a data de assinatura desta ata é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.

8.10. Por fim, os presentes autorizam a divulgação no website da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação do(s) Titular(es) dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

9. ENCERRAMENTO: nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada digitalmente pelo Presidente, pela Secretária, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 20 de maio de 2026.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)



(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 295ª, 296ª, 297ª, 298ª, 299ª, 300ª, 301ª, 302ª, 303ª, 304ª, 353ª e 354ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 20 maio de 2026.)

Mesa:

DocuSigned by:
Guilherme Gabriel Barbosa
Assinado por: GUILHERME GABRIEL BARBOSA
CPF: 30514551801
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 | 12:13:27 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
---02365022F156458...

Guilherme Gabriel Barbosa
Presidente

DocuSigned by:
Cristiane Monique Araújo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS 41278778802
CPF: 41278778802
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 | 12:07:38 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConference
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
---2E221E8130D1496...

Cristiane Monique Araújo Martins
Secretária

DocuSigned by:
Guilherme Gabriel Barbosa
Assinado por: GUILHERME GABRIEL BARBOSA
CPF: 30514551801
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 | 12:13:33 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
---02365022F156458...

DocuSigned by:
Cristiane Monique Araújo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS 41278778802
CPF: 41278778802
Data/Hora da Assinatura: 20/05/2026 | 12:07:43 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConference
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
---2E221E8130D1496...

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Guilherme Gabriel Barbosa
Cargo: Procurador

Nome: Cristiane Monique Araújo Martins
Cargo: Procuradora

Assinado por:
LITZA FLORES SESTER
8E8F0B2F0DA04DA...

DocuSigned by:
Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel
475C73FAE33045D...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Litza Flores Sester
Cargo: Procuradora

Nome: Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel
Cargo: Procurador