



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 336ª, 337ª, 338ª, 339ª e 340ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 22D1286980 / 22D1286981 /
22D1286982 / 22D1286983 / 22D1286984), DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 25 de maio de 2026**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 25 de maio de 2026, às 25 de maio de 2026 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 336ª, 337ª, 338ª, 339ª e 340ª 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 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"); (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: **Cristiane Monique Araújo Martins**; Secretário: **Fernando Cunha**.
5. **ORDEM DO DIA:** examinar e discutir sobre:
 - (i) Não declarar vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1. do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 8.1, item (i) do Termo de Emissão de Notas Comerciais, 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 5 (cinco) Dias Úteis de sua identificação mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 3.7.1. do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ("Repasse"), cujo descumprimento foi apurado nos meses de janeiro equivalente ao valor de R\$ 166.984,50 (cento e sessenta e seis mil, novecentos e oitenta e quatro reais e cinquenta centavos), fevereiro equivalente ao valor de R\$ 225.975,68 (duzentos e vinte e cinco mil, novecentos e setenta e cinco reais e sessenta e oito centavos), março equivalente ao valor de R\$ 240.880,25 (duzentos e quarenta mil, oitocentos e oitenta reais e vinte e cinco centavos), e abril equivalente ao valor de R\$ 225.061,60 (duzentos e vinte e cinco mil, sessenta e um reais e sessenta



centavos), e maio no valor de R\$ 426.381,58 (quatrocentos e vinte e seis mil, trezentos e oitenta e um reais e cinquenta e oito centavos);

(ii) Não declarar o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate 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 (ii) do Termo de Emissão de Notas Comerciais, caracterizado pelo descumprimento da obrigação não pecuniária concernente ao envio das demonstrações financeiras dos Garantidores relativas aos períodos encerrados no ano de 2025, nos termos da Cláusula 11.1 item (i) subitem (b) do Termo de Emissão de Notas Comerciais ("DF's Garantidores");

(iii) Caso aprovado o item (ii) da Ordem do Dia, aprovar a concessão de prazo adicional de 15 dias a contar da presente assembleia para que a Devedora apresente as Demonstrações Financeiras dos Garantidores, quais sejam, **ZRM Desenvolvimento Imobiliário e Participações EIRELI** e a **VCP – Vitória Capital Participações S.A.** Contudo, em caso de evento de Resgate Antecipado, aprovar a dispensa da obrigação;

(iv) Aprovar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social encerrado em junho de 2022, junho de 2023, junho de 2024 e junho de 2025 apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.habitasec.com.br), as quais foram emitidas sem opinião modificada.

(v) Aprovar que o Resgate Antecipado somente ocorrerá após a efetiva retenção dos recursos constantes na Conta do Patrimônio Separado, no valor total de R\$ 285.000,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais), para fazer frente às despesas provisionadas da operação, incluindo, mas não se limitando ao pagamento de honorários dos Assessores Legais e de condenações futuras, custas e emolumentos até a extinção dos processos ou pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses, o que ocorrer depois, para que a Emissora prossiga com todos os trâmites necessários para sua defesa ante as ações judiciais movidas em face da Emissora e outros. Sendo certo que, a Emissora poderá tomar qualquer medida que entenda necessária para a defesa de seus interesses, incluindo, mas não se limitando, a formalização de acordo judicial para solucionar o litígio. A Emitente se obriga a manter a Emissora indene mesmo após a realização do Resgate Antecipado que se trata nesta Assembleia, e a qualquer tempo, inclusive, em relação a todo e qualquer ônus que venha a recair sobre a Emissora, seja de que natureza for, especialmente judiciais que venham a ser propostos contra a Emissora, especialmente em relação às ações consumeristas, tendo por objeto os créditos imobiliários cedidos no âmbito da Emissão. Nesta hipótese fica obrigada a Devedora à: (i) a comparecer no polo passivo de qualquer ação judicial em substituição da Emissora; (ii) contratar diretamente escritório de advocacia para a defesa dos interesses da Emissora, desde que haja decisão contrária para a substituição da Emissora no polo passivo; e (iii) realizar reembolso, de quaisquer despesas comprovadamente incorridas pela Emissora para defesa de seus interesses, tais como, mas não se limitando, custas, sucumbências, condenações judiciais, honorários advocatícios. Tudo em conformidade com o Termo de Compromisso de Obrigações, presente no Anexo II;



(vi) Aprovar a dispensa do previsto na cláusula 4.17.5 (ii) do Termo de Emissão de Notas Comerciais, para que não seja obrigatório a data do resgate ocorrer em uma data de pagamento;

(vii) Aprovar a dispensa parcial do Prêmio de Pagamento Antecipado previsto na cláusula 5.4 do Termo de Securitização, originalmente fixado em 5% (cinco por cento) sobre o saldo devedor dos CRI, aprovando o Titular do CRI, em caráter irrevogável e irretratável, sua substituição pelo pagamento de 1,42% (um inteiro e quarenta e dois centésimos por cento) sobre o saldo devedor apurado na data do efetivo resgate;

(viii) Aprovar o resgate antecipado facultativo total das Notas Comerciais, nos termos da Cláusula 5.3.3 do Termo de Securitização, com o consequente Resgate Antecipado dos CRI, que ocorrerá em 5 (cinco) Dias Úteis a contar do recebimento na Conta do Patrimônio Separado do valor correspondente ao Resgate Antecipado Facultativo, para operacionalização do evento no ambiente B3, observada (vii.a) a retenção do valor de R\$ 285.00,00 (duzentos e oitenta e cinco mil reais) conforme deliberado no item (v) da Ordem do Dia e (vii.b) a Ordem de Prioridade de Pagamentos prevista na Cláusula 7 do Termo de Securitização, incluindo o pagamento do Prêmio de Pagamento Antecipado de 1,42% (um inteiro e quarenta e dois centésimos por cento) sobre o saldo devedor dos CRI, conforme definição prevista no item (vii) da presente assembleia, com a dispensa da seguinte condição: A dispensa da notificação formal à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, com antecedência mínima de **60 (sessenta) dias** da respectiva data de pagamento em que se pretende realizar o resgate antecipado facultativo das Notas Comerciais e, consequentemente, dos CRI, nos termos da **Cláusula 4.17.5(i) do Termo de Emissão de Notas Comerciais**;

(ix) Ratificar o compromisso da Emitente em comprovar a baixa de todos os registros de Alienação Fiduciária de Imóveis nos Cartórios competentes em até 30 dias do resgate, às custas da Emitente.

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.

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. As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) do 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.

8.3. O(s) Titular(es) dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declara(m) para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual o(s) Titular(es) dos CRI assume(m) integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenizados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

8.4. 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.

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

8.6. 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.

8.7. 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.

8.8. 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, 25 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 336ª, 337ª, 338ª, 339ª e 340ª Série da 1ª Emissão (IF 22D1286980 / 22D1286981 / 22D1286982 / 22D1286983 / 22D1286984) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 25 de maio de 2026.)

Mesa:

DocuSigned by
Cristiane Monique Araújo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS 41278778802
CPF: 41278778802
DataHora da Assinatura: 25/05/2026 | 11:42:04 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR

2E221E813E91490...

Cristiane Monique Araújo Martins
Presidente

Assinado por:
Fernando Souza Melo Pereira da Cunha
843ACBDB3B194AB...
Fernando Cunha
Secretário

DocuSigned by
Guilherme Gabriel Barbosa
Assinado por: GUILHERME GABRIEL BARBOSA
CPF: 30314501001
DataHora da Assinatura: 25/05/2026 | 09:08:12 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR

DD365029F158408...

DocuSigned by
Cristiane Monique Araújo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS 41278778802
CPF: 41278778802
DataHora da Assinatura: 25/05/2026 | 11:42:08 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR

2E221E813E91490...

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: Guilherme Gabriel Barbosa
Cargo: Procurador

Nome: Cristiane Monique Araújo Martins
Cargo: Procuradora

Assinado por:
Vinicius Santarém da Costa Machado
8652F8EB18824B3...
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Agente Fiduciário

Nome: Vinicius Santarém da Costa Machado
CPF: 149.528.027-60
Cargo: Procurador