

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

NIRE 35.300.352.068

SUMÁRIO DA ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 106ª EMISSÃO (IF 25K3285301) DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 24 JULHO DE 2026

1. **Data, Horário e Local:** no dia 24 de julho de 2026, às 14:00 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 Série Única da 106ª 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 n.º 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: **Simone Santini**; Secretária: **Cristiane Monique Araújo Martins**.

5. **Ordem do Dia:** examinar e discutir sobre:

(i) a emissão de nova série de Certificados de Recebíveis Imobiliários no âmbito da 106ª (centésima sexta) emissão da Emissora ("CRI da 2ª Série"), *pari passu* com os CRI da Série Única já em circulação, sem qualquer subordinação entre elas, nos termos do artigo 22, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 ("Lei nº 14.430"), lastreada em nova cédula de crédito imobiliário a ser emitida pela Emissora, mediante celebração de escritura de emissão com a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., na qualidade de instituição custodiante, representativa de créditos imobiliários por destinação devidos pela LEGACY EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. ("Devedora"), no valor de até R\$3.715.000,00 (três milhões, setecentos e quinze mil reais), com remuneração equivalente a 100% (cem por cento) da Taxa DI acrescida de uma sobretaxa de 4,00% (quatro inteiros por cento) ao ano, base 252 Dias Úteis, e prazo de vencimento até 41 (quarenta e um) meses contados da data de emissão, vencendo-se, portanto, em 27 de novembro de 2029, sendo os CRI da 2ª Série integralizados mediante chamadas de capital, caso seja constatado a qualquer tempo, no Relatório de Medição, saldo do Fundo de Obras em montante inferior ao custo de obra a incorrer do Empreendimento Legacy, com destinação integral dos recursos ao Fundo de Obras, nos termos dos aditamentos aos Documentos da Operação. Fica consignado que a *Legal Opinion* será apresentada à Emissora, até o dia 30 de julho de 2026.

(ii) a aprovação dos seguintes atos necessários à estruturação e formalização da emissão dos CRI da 2ª Série:

(a) a realização da oferta pública de distribuição dos CRI da 2ª Série pelo rito de registro

automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), a ser conduzida pela própria Emissora na qualidade de coordenador líder, nos termos do artigo 43 da Resolução CVM 60, sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição constante do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, observada a possibilidade de distribuição parcial;

(b) a ampliação do escopo das garantias já constituídas no âmbito da Operação de Securitização, de forma a abranger, em caráter de igualdade com as obrigações da Série Única, as obrigações decorrentes dos CRI da 2ª Série, incluindo a Alienação Fiduciária de Participações, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;

(c) a contratação do escritório Araújo e Policastro Advogados, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.023.620/0001-11, para atuar como assessor legal da Oferta dos CRI da 2ª Série, cujos honorários serão pagos na forma do item (iv) abaixo;

(d) a celebração, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data desta Ata, de todos os aditamentos aos Documentos da Operação necessários para refletir as alterações decorrentes da emissão dos CRI da 2ª Série, incluindo, sem limitação: (1) o aditamento ao Termo de Emissão das Notas Comerciais; (2) o aditamento ao Termo de Securitização; (3) a Escritura de Emissão da CCI 2; (4) o aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças; (5) o aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças; e (6) o aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças; e

(e) a ratificação de todos os atos já praticados pela Emissora e pelo Agente Fiduciário relacionados à estruturação da emissão dos CRI da 2ª Série;

(iii) a autorização prévia e expressa dos Titulares dos CRI, para os fins da Cláusula 8.1, item (k), do Termo de Emissão das Notas Comerciais, para a contratação, pela Devedora, do novo endividamento representado pelas notas comerciais da 2ª (segunda) série da sua 1ª (primeira) emissão, no valor de até R\$3.715.000,00 (três milhões, setecentos e quinze mil reais), as quais servirão de lastro aos CRI da 2ª Série;

(iv) a liberação antecipada, à Devedora, de recursos do Fundo de Obras, no valor de até R\$3.715.000,00 (três milhões, setecentos e quinze mil reais), dos quais R\$229.861,31 (duzentos e vinte e nove mil, oitocentos e sessenta e um reais e trinta e um centavos) serão destinados ao pagamento das despesas relacionadas à estruturação da 2ª Série, conforme Anexo III do Segundo Aditamento ao Termo de Emissão, e o valor remanescente destinado à Devedora, sendo que os valores serão disponibilizados na Conta de Livre Movimentação após a devida formalização dos Aditamentos aos Documentos da Operação, com a evidência de realização de todos os protocolos necessários para registro dos respectivos aditamentos;

(v) a alteração das Cláusulas 7.2. do Termo de Emissão e 9.2. do Termo de Securitização, de modo que sejam ajustados para refletir a hipótese de realização de amortização extraordinária da dívida caso, após a do verificação pela Securitizadora do relatório elaborado pelo Agente de Medição de Obras atestando a conclusão de 100% (cem por cento) da evolução física e financeira do Empreendimento, haja recebimento de valores decorrentes da antecipação de Direitos Creditórios e, a qualquer tempo, caso seja necessário o reenquadramento da Razão de Garantia. Sendo aprovada a alteração, tal hipótese será excluída das disposições contratuais e as cláusulas retrocitadas passarão a vigor respectivamente, com efeitos retroativos à março de 2026, nos termos abaixo:

Onde se lê:

Termo de Emissão

[...]

7.2. **Amortização Extraordinária.** A Emitente ficará obrigada a realizar a amortização extraordinária das Notas Comerciais nas seguintes hipóteses: (i) recebimento de valores decorrentes de antecipação de Direitos Creditórios que lastreiam as Notas Comerciais, observado o disposto neste Termo de Emissão; e (ii) necessidade de reenquadramento da Razão de Garantia, conforme aplicável, limitada, em qualquer dos casos, a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais atualizado, ficando o percentual remanescente sujeito à aplicação do Item 7 da Cláusula 7.5 (“Amortização Extraordinária”).

[...]

Termo de Securitização

[...]

9.2. **Amortização Extraordinária.** Conforme Termo de Emissão das Notas Comerciais, a Devedora ficará obrigada a realizar a amortização extraordinária das Notas Comerciais, com a realização de aportes de recursos próprios, nas seguintes hipóteses: (i) recebimento de valores decorrentes de antecipação de Direitos Creditórios que lastreiam as Notas Comerciais, observado o disposto no Termo de Emissão das Notas Comerciais; e (ii) necessidade de reenquadramento da Razão de Garantia (conforme previsto no Termo de Emissão das Notas Comerciais), conforme aplicável, limitada, em qualquer dos casos, a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais atualizado, ficando o percentual remanescente sujeito à aplicação do Item 7 da Cláusula 11.2 (“Amortização Extraordinária”).

[...]

Leia-se:

Termo de Emissão

[...]

7.2. **Amortização Extraordinária.** A Emitente ficará obrigada a realizar a amortização extraordinária das Notas Comerciais nas seguintes hipóteses: (i) após verificação pela Securitizadora do relatório elaborado pelo Agente de Medição de Obras atestando a conclusão de 100% (cem por cento) da evolução física e financeira do Empreendimento, caso haja recebimento de valores decorrentes da antecipação de Direitos Creditórios que lastreiam as Notas Comerciais, observado o disposto neste Termo de Emissão; e, (ii) a qualquer tempo, durante a vigência desta Nota Comercial, caso haja necessidade de reenquadramento da Razão de Garantia, conforme aplicável, limitada, em qualquer dos casos, a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais atualizado, ficando o percentual remanescente sujeito à aplicação do Item 7 da Cláusula 7.5 (“Amortização Extraordinária”).

[...]

Termo de Securitização

[...]

9.2. **Amortização Extraordinária.** *Conforme Termo de Emissão das Notas Comerciais, a Devedora ficará obrigada a realizar a amortização extraordinária das Notas Comerciais nas seguintes hipóteses: (i) após a verificação pela Securitizadora do relatório elaborado pelo Agente de Medição de Obras atestando a conclusão de 100% (cem por cento) da evolução física e financeira do Empreendimento, caso haja recebimento de valores decorrentes da antecipação de Direitos Creditórios que lastreiam as Notas Comerciais, observado o disposto no Termo de Emissão das Notas Comerciais; e, (ii) a qualquer tempo, durante a vigência da Nota Comercial, caso haja necessidade de reenquadramento da Razão de Garantia, conforme aplicável, limitada, em qualquer dos casos, a 98% (noventa e oito por cento) do Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário das Notas Comerciais Escriturais atualizado, ficando o percentual remanescente sujeito à aplicação do Item 7 da Cláusula 11.2 (“Amortização Extraordinária”).*

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 a Presidente e a Secretária, a presente assembleia devidamente instalada.

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 às 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.

7. **Deliberações:** Examinadas e debatidas as matérias da Ordem do Dia, **a totalidade dos Titulares dos CRI, que representam 100% dos CRI em circulação, por unanimidade, aprovaram todas as matérias da ordem do dia**, desde já dispensando a transcrição destas novamente nas deliberações.

Em contrapartida à aprovação da deliberação descritas nos itens 5 (i), (iii), (iv) e (v) acima, a Devedora pagará aos Titulares dos CRIs da 1ª Série, um prêmio (“Waiver Fee”) equivalente a R\$170.000,00 (cento e setenta mil reais), correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) do valor integralizado, até esta data, dos CRI da 1ª Série, no montante de R\$34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais), que deverá ser pago aos Titulares dos CRI da 1ª Série na proporção de seus respectivos créditos, com base no Valor Nominal Unitário de R\$1.000,00 (mil reais) por CRI emitido, e previamente à liberação à Devedora dos recursos do Fundo de Obras, por meio da B3.

Adicionalmente, a Emissora e o Agente Fiduciário estão autorizados a adotarem todas as providências necessárias para a concretização das deliberações tomadas, inclusive a contratação de Assessor Legal para elaboração dos aditamentos para concretizar as deliberações, caso aplicável.