



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 1ª A 7ª SÉRIE DA 112ª EMISSÃO
DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 24 DE JULHO DE 2026**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 24 de julho de 2026, às 15:00 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 112ª 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) dos titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 1ª Série da 112ª Emissão da Emissora, conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata, ressalvada a não aplicação de titulares de CRI da 2ª até a 7ª Série pela não distribuição destas, até a presente data.
4. **MESA:** Presidente: **Angela Camargo Spinelli**; Secretária: **Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo**.
5. **ORDEM DO DIA:** examinar e discutir sobre:
 - (i) A modificação provisória da Ordem de Prioridade de Pagamentos mencionada na cláusula 11.2 do Termo de Securitização e do Termo de Emissão de Notas Comerciais, de forma que o item 8 da cláusula passe a vigorar da seguinte forma até que o valor de R\$ 1.762.130,84 (um milhão, setecentos e sessenta e dois mil, cento e trinta reais e oitenta e quatro centavos) esteja disponível no Fundo de Obras:



“11.2. Ordem de Prioridade de Pagamentos. A partir da Data de Emissão das Notas Comerciais Escriturais, os Direitos Creditórios e demais valores não onerados depositados na Conta do Patrimônio Separado deverão ser direcionados e depositados, mensalmente, apurados pelo Agente de Monitoramento e acompanhados pela Securitizadora, de modo que sejam utilizados pela Securitizadora, obrigatoriamente, na Data de Apuração, os recursos recebidos no mês anterior à referida Data de Apuração, de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamento, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior (“Ordem de Prioridade de Pagamentos”):

(...)

8. Desde que a Razão de Garantia esteja enquadrada, nos termos da Cláusula 4.2.5 do Termo de Emissão, os recursos remanescentes após a aplicação dos itens (1) a (7) deverão ser destinados da seguinte forma:

Até 31 de dezembro de 2027:

- i. liberação para a conta de Livre Movimentação, o valor limitado a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais); e
- ii. o saldo remanescente entre os recursos remanescentes e o valor do item acima, será direcionado retenção no valor de R\$ 1.762.130,84 (um milhão, setecentos e sessenta e dois mil, cento e trinta reais e oitenta e quatro centavos) no Fundo de Obras

A partir de 01 de janeiro de 2028:

- i. toda vez que o valor excedente for inferior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), o valor será direcionado para Amortização Extraordinária Obrigatória dos CRI, em razão do Cash Sweep;
- ii. o saldo remanescente entre os recursos remanescentes e o valor do item acima, será direcionado retenção no valor de R\$ 1.762.130,84 (um milhão, setecentos e sessenta e dois mil, cento e trinta reais e oitenta e quatro centavos) no Fundo de Obras;
- iii. o saldo remanescente entre os recursos remanescentes e o valor do item acima, será direcionado retenção no valor de R\$ 1.762.130,84 (um milhão, setecentos e sessenta e dois mil, cento e trinta reais e oitenta e quatro centavos) no Fundo de Obras.”

- (ii) Alteração da cláusula 7.7.7 do Termo de Emissão de Notas Comerciais e 9.2 do Termo de Securitização para ajustar a definição do termo definido “Conta Livre Movimento” para que



passa a constar em seu significado: “conta corrente nº 04550-7, mantida na agência nº 0912, junto ao Itaú Unibanco S.A. (código 341), de titularidade da Devedora (“Conta de Livre Movimentação”); e

- (iii) Alteração do item “f)” da cláusula 9.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, para que este passe a vigorar com a seguinte redação:

“f) disponibilizar à Titular das Notas Comerciais e ao Agente Fiduciário dos CRI, dentro de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias após o término de cada exercício social, ou, ainda, na data da divulgação, o que ocorrer primeiro, cópias das demonstrações financeiras consolidadas da Emitente;”

- (iv) Alteração do item “r)” da cláusula 9.1 do Termo de Emissão de Notas Comerciais, para que este passe a vigorar com a seguinte redação:

“r) fornecer à Titular das Notas Comerciais, com cópia para o Agente Fiduciário dos CRI:

- (i) dentro de, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias após o término de cada exercício social, ou, ainda, na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, cópia das demonstrações financeiras da Avalista relativas ao respectivo exercício social, preparadas de acordo com os princípios contábeis geralmente aceitos na República Federativa do Brasil, acompanhadas do relatório da administração;
- (ii) em até 270 dias contados do término de cada exercício social, ou, ainda, na data de sua divulgação, o que ocorrer primeiro, deverá ser entregue o parecer dos auditores independentes com registro válido na CVM; e
- (iii) anualmente, em conjunto com o documento mencionado no item (i) acima, declaração assinada por representantes legais da Emitente e da Avalista com poderes para tanto atestando (a) que permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão; (b) não ocorrência de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos acima e a inexistência de descumprimento de obrigações, principais e acessórias, da Emitente e da Avalista perante a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, e o Agente Fiduciário dos CRI, nos termos deste Termo de Emissão;”



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.

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 informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem apresentar riscos não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao risco de crédito decorrente (a) da não recomposição no prazo estipulado do valor de R\$1.762.130,84 no Fundo de Obras; (b) da manutenção da modificação da Ordem de Prioridade de Pagamentos por período superior ao inicialmente previsto e; (c) do descumprimento da Razão de Garantia.

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. 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 salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia. 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.

8.5. 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.

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

8.7. 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.

8.8. 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.

8.9. 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 pela Presidente, pela Secretária, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.



São Paulo, 06 de abril 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 7ª Série da 112ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 24 de julho de 2026.)

Mesa:

DocuSigned by
Angela Camargo Spineli
Assinado por: ANGELA CAMARGO SPINELI
CPF: 4378477809
Data/Hora da Assinatura: 24/07/2026 | 12:28:43 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
E4301857373F43F

Angela Camargo Spineli
Presidente

DocuSigned by
Hannah Pâmela D'Angelo
Assinado por: HANNAH PAMELA COUTINHO D'ANGELO 02570238200
CPF: 02570238200
Data/Hora da Assinatura: 24/07/2026 | 11:55:34 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4

Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo
Secretária

DocuSigned by
Angela Camargo Spineli
Assinado por: ANGELA CAMARGO SPINELI
CPF: 4378477809
Data/Hora da Assinatura: 24/07/2026 | 12:28:36 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
E4301857373F43F

DocuSigned by
Hannah Pâmela D'Angelo
Assinado por: HANNAH PAMELA COUTINHO D'ANGELO 02570238200
CPF: 02570238200
Data/Hora da Assinatura: 24/07/2026 | 11:55:28 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
E4301857373F43F

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Angela Camargo Spineli
Cargo: Procuradora

Nome: Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo
Cargo: Procuradora

Assinado por:

Gabriel Takashi Maeda

2319D0C0E0E0423...

Assinado por:

Rafael Toni

6A8E280CFCBC4A5...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

Agente Fiduciário

Nome: Gabriel Takashi Maeda
Cargo: Procurador

Nome: Rafael Toni
Cargo: Procurador



(Anexo I da Ata de Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série da 112ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 24 de julho de 2026)

LISTA DE PRESENÇA

Nome/Razão Social do Investidor	CNPJ do Investidor	Série	Quantidade
FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	11.664.201/0001-00	1ª	8000
FATOR FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS	49.260.024/0001-79	1ª	5000
FATOR VERITA MULTIESTRATEGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	51.870.412/0001-13	2ª	974
FATOR VERITA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO	11.664.201/0001-00	2ª	9000
FATOR HIGH YIELD FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITARIOS MULTISSEGMENTOS	47.698.957/0001-17	2ª	4026
Representado, neste ato, por seu gestor FAR FATOR ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS LTDA, inscrita no CNPJ nº 01.861.016/0001-51, por seu signatário abaixo assinado:			
Nome: Fabio Rossi Prado E-mail: fprado@fator.com.br			