

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

SUMÁRIO DA ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS
DAS 1ª E 2ª SÉRIES DA 72ª EMISSÃO (IF 24L2283691 | 24L2289535) DA HABITASEC
SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 30 DE JULHO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 30 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") e demais normas aplicáveis de forma complementar, coordenada pela Habitasec Securitizadora S.A. inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), por meio de videoconferência, na plataforma *Microsoft Teams*.
2. **CONVOCAÇÃO:** edital de convocação disponibilizado na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores em 10 de julho de 2026.
3. **PRESENÇA E QUÓRUM:** 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) dos Titulares dos CRI representando 92,27% (noventa e dois inteiros e vinte e sete centésimos por cento) dos CRI em circulação; e (iv) da **SALAS X ITMAG LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 47.865.718/0001-04, na qualidade de devedora ("Devedora"), tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.
4. **MESA:** Presidente: **Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo**; Secretária: **Cristiane Monique Araújo Martins**.
5. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:
 - (i) a aprovação da **não** declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e, consequentemente evitar o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1.2. item (i) do Termo de Emissão e 6.4.2. item (i) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento pecuniário pela Devedora, em relação ao desenquadramento do **Fundo de Reserva**, nos termos da cláusula 4.7.1. do Termo de Emissão, sob as apurações realizadas nos meses de abril a junho de 2026. Sendo certo que foi realizado aporte pela Devedora em 26 de junho de 2026 em montante suficiente para recomposição do Fundo de Reserva.
 - (ii) a aprovação da **não** declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e, consequentemente evitar o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1.2. itens (i) e (x) do Termo de Emissão e 6.4.2. itens (i) e (x) do Termo de

Securitização, em razão do descumprimento não pecuniário pela Devedora, em relação a inobservância do **Índice de Garantia** e da **Razão de Garantia**, nos termos da cláusula 7.2.1.3. do Termo de Emissão e 2.9.3. do Termo de Securitização, que ficaram abaixo dos mínimos estabelecidos, quais sejam, 1,20 (um virgula vinte) e 200% (duzentos por cento), respectivamente, sob as apurações realizadas no mês de junho de 2026, que seguem retratadas no Anexo II do material de apoio ao edital e da ata.

- (iii) a aprovação da **não** declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e, consequentemente evitar o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1.2. itens (i) e (x) do Termo de Emissão e 6.4.2. itens (i) e (x) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento não pecuniário pela Devedora, em relação a inobservância do **Índice de Conclusão** do empreendimento **Vitra Vila Aurora**, nos termos da cláusula 7.2.1.2. do Termo de Emissão e 2.9.2. do Termo de Securitização, que apresentou um valor abaixo do mínimo estabelecido, qual seja 1,20 (um virgula vinte), sob a apuração realizada no mês de junho de 2026, que segue retratada no Anexo III do material de apoio ao edital e da ata.
- (iv) Caso aprovados os itens (ii) e (iii) acima, aprovar a concessão de prazo adicional a ser deliberado pelos Titulares dos CRI na respectiva Assembleia para restabelecer a obrigação de atendimento: (i) do Índice de Garantia; (ii) da Razão de Garantia; e (iii) Índice de Conclusão, em cada Data de Verificação nos termos dos Documentos da Operação.
- (v) a aprovação da **não** declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e, consequentemente evitar o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1.2. item (xiii) do Termo de Emissão e 6.4.2. item (xiii) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento pela Devedora das seguintes obrigações não pecuniárias:
 - (a) não apresentação de forma tempestiva das **Demonstrações Financeiras da Salas Incorporações** por um dos Auditores Autorizados no mês de março do ano de 2025 à Emissora ("DF's Salas Auditadas 2024"), nos termos da cláusula 7.1. item (i) subitem (a) subitem do subitem (i) do Termo de Emissão. Sendo certo que as DF's Salas Auditadas 2024 foram apresentadas em 12 de maio de 2026, de modo que foi verificado o descumprimento do *covenant* financeiro.
 - (b) não apresentação das **Demonstrações Financeiras da Salas Incorporações** por um dos Auditores Autorizados no mês de março do ano de 2026 à Emissora ("DF's Salas Auditadas 2025"), nos termos da cláusula 7.1. item (i) subitem (a) subitem do subitem (i) do Termo de Emissão. Fica consignado que houve o descumprimento das condições estabelecidas, caracterizado pela contratação de auditor não autorizado.
 - (c) não apresentação das **Demonstrações Financeiras da Emitente, da SPE Aurora e da SPE Vitra** de forma tempestiva no mês de março do ano de 2026 à Emissora, nos

termos da cláusula 7.1. item (i) subitem (a) subitem do subitem (ii) do Termo de Emissão.

(d) não apresentação da **Declaração de não ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado**, referente ao período encerrado em junho e dezembro de 2025 e junho de 2026, nos termos da cláusula 7.1. item (i) subitem (b) do Termo de Emissão.

(e) não apresentação da **Declaração Trimestral** de não retirada de recursos da SPE Aurora e da SPE Vitra, referente aos períodos encerrados em março, junho, setembro e dezembro de 2025 e março e junho de 2026, nos termos da cláusula 7.1. item (i) subitem (f) do Termo de Emissão.

(f) não apresentação do **Relatório de Verificação** acompanhado dos **Documentos Comprobatórios** referentes ao 2º (segundo) semestre de 2025 e 1º (primeiro) semestre de 2026, nos termos das cláusulas 3.5.3. do Termo de Emissão e 2.8.3. do Termo de Securitização.

(vi) Caso aprovado o item (v) acima, aprovar a concessão de prazo adicional a ser deliberado pelos Titulares dos CRI na respectiva Assembleia para que a Devedora apresente os documentos necessários nos termos dos Documentos da Operação para cumprimento das obrigações não pecuniárias.

(vii) a aprovação, ou não, das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social encerrado em março de 2025, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.habitasec.com.br), as quais foram emitidas sem opinião modificada.

(viii) a aprovação, ou não, da autorização para que a Emissora e o Agente Fiduciário possam praticar todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações aprovadas presente Assembleia, inclusive a contratação de Assessor Legal para formalização de aditamentos e ajustar os documentos da operação, às custas do Patrimônio Separado e realizar todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações aprovadas na presente Assembleia, considerando os termos e condições aprovados, sem prejuízo a outros ajustes formais ou procedimentais.

6. **INSTALAÇÃO:** o Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes dos Titulares 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 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.

- (i) *Com relação aos itens “(i)”, “(ii)”, “(iii)”, “(v)”, “(vii)” e “(viii)” da Ordem do Dia, estes foram aprovados, sem abstenção ou ressalva pelos Titulares dos CRI representando 92,27% (noventa e dois inteiros e vinte e sete centésimos por cento) dos CRI em Circulação, dispensando-se nova transcrição.*
- (ii) *Com relação ao item “(iv)” da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI representando 92,27% (noventa e dois inteiros e vinte e sete centésimos por cento) dos CRI em Circulação decidiram por **aprovar** a integralidade das matérias ali tratadas, com a consequente concessão de prazo adicional até **30 de outubro de 2026** para o cumprimento integral das respectivas obrigações, dispensando-se nova transcrição.*
- (iii) *Com relação ao item “(vi)” da Ordem do Dia, antes dos votos, a Emissora consigna que foram apresentados pela Devedora documentos para cumprimento parcial das obrigações mencionadas no item “(v)” subitens “(d)”, “(e)” e “(f)”, quais sejam, foram recebidos: (a) a Declaração Trimestral para o mês de março/2026; (b) a Declaração de Vencimento Antecipado para 2026; (c) o Relatório de Destinação e Documentos Comprobatórios para o 1º (primeiro) semestre de 2026, contudo considerando que as obrigações tem recorrências periódicas a serem observadas pela Devedora, ainda será necessário a concessão de prazo adicional nos termos do item “(vi)” para cumprimento das respectivas obrigações. Sendo assim, os Titulares dos CRI representando 92,27% (noventa e dois inteiros e vinte e sete centésimos por cento) dos CRI em Circulação decidiram por **aprovar** a integralidade das matérias ali tratadas, com a consequente concessão de prazo adicional até **30 de agosto de 2026** para o cumprimento integral das respectivas obrigações, dispensando-se nova transcrição.*

*Em contrapartida às deliberações da presente Assembleia, a Devedora realizará o aporte em até 5 (cinco) dias úteis antecedente à Data de Verificação do mês de agosto de 2026 para amortização extraordinária das notas comerciais, e consequentemente a Emissora estará autorizada à realizar a Amortização Extraordinária dos CRI no valor correspondente à próxima parcela de Remuneração, a ser realizado na Data de Pagamento dos CRI referente ao mês de agosto de 2026, qual seja, o dia **27 de agosto de 2026**, sendo dispensada exclusivamente para este evento a observância da Cascata de Pagamentos, prevista na Cláusula 8.15.3 do Termo de Securitização.*