



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 320ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 22B0680153)
DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 05 DE AGOSTO DE 2026**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 5 de agosto 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"), por meio de videoconferência, na plataforma *Microsoft Teams*.
2. **CONVOCAÇÃO:** edital de convocação publicado no jornal O Estado de São Paulo, nas edições dos dias 16, 17 e 18 de julho de 2026 e disponibilizada na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores.
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 69,75% (sessenta e nove inteiros setenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.
4. **MESA:** Presidente: Vinícius Santarém da Costa Machado; Secretário: Angela Camargo Spineli.
5. **ORDEM DO DIA:** examinar e discutir sobre:
 - (i) suspensão pela Securitizadora da declaração de Vencimento Antecipado Automático da CCB, e, consequentemente o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 4.2. item (a), da CCB e 7.2., do Termo de Securitização, em razão do pagamento da parcela de junho de 2026 após o prazo estipulado na Cláusula 4.2, item (a) da CCB, o qual foi efetuado em 01 de julho de 2026, sem incidência de encargos moratórios.
 - (ii) A **não** declaração de Vencimento Antecipado Não Automático da CCB, e, consequentemente o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 4.1. item (a), da CCB e 7.2., do Termo de Securitização, em razão do descumprimento pela Devedora das seguintes obrigações não pecuniárias:



- (a) não apresentação de forma tempestiva das **Demonstrações Financeiras** consolidadas da Devedora, devidamente auditadas por uma auditoria independente cadastrada na CVM, referente aos anos de 2022, 2023 e 2024, nos termos da cláusula 4.1. item (p), da CCB, sendo certo que o envio foi realizado pela Devedora em 31 de janeiro de 2025.
 - (b) não apresentação das **Demonstrações Financeiras** consolidadas da Devedora, devidamente auditadas por uma auditoria independente cadastrada na CVM, referente ao período de 2025, nos termos da cláusula 4.1. item (p), da CCB.
 - (c) não apresentação de forma tempestiva dos **Balancetes consolidados**, trimestralmente, referente aos trimestres ao 1º ao 3º dos anos de 2022, 2023, 2024 e 2025, nos termos da cláusula 4.1. item (q), da CCB, sendo certo que o envio foi realizado pela Devedora em 31 de janeiro de 2025, 10 de junho de 2025 e 27 de março de 2026.
 - (d) não apresentação dos **Balancetes consolidados**, referente ao período encerrado no 1º trimestre de 2026, nos termos da cláusula 4.1. item (q), da CCB.
 - (e) não apresentação de forma tempestiva da **declaração anual de não ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado**, nos anos de 2023, 2024, 2025 e 2026, nos termos da cláusula 5.1. item (n), da CCB, sendo certo que o envio foi realizado pela Devedora em 02 de abril de 2026.
 - (f) Não apresentação do **Relatório de Verificação**, semestral, relativo aos semestres encerrados em fevereiro e agosto dos anos de 2022, 2023, 2024 e 2025 e fevereiro de 2026 ("Destinação dos Recursos"), nos termos da Cláusula 8.2 da CCB.
 - (g) Não apresentação mensal do **Relatório SCR/Sisbacen** da Devedora, referente aos meses de fevereiro de 2025 a fevereiro de 2026, nos termos da cláusula 4.2. item (p), da CCB.
- (iii) Caso aprovado o item (ii) acima, aprovar a concessão de prazo adicional para que a Devedora apresente os documentos necessários para o cumprimento das obrigações não pecuniárias dispostas nos itens "b", "d", "f" e "g" da ordem do dia acima em até 45 (quarenta e cinco) dias desta assembleia.
- (iv) aprovar a constituição de nova garantia, qual seja, a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de locação, abaixo definidos, dos imóveis alienados fiduciariamente aos CRI ("Contratos de Alugueres"):
- (a) "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para Fins Comerciais" ("Contrato de Aluguel 1") entre a Devedora e a AUTO ORIENTE COMÉRCIO AUTOMOTIVO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.989.426/0001-24, celebrado em 14/10/2024, referente ao imóvel comercial onde funciona a revendedora de veículos da marca Nissan, com área de terreno de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) e área construída de 1.991,83 m² (um mil, novecentos e noventa e um vírgula oitenta e três metros quadrados), situado na Avenida Presidente Epitácio Pessoa, nº 1.758, Bairro Expedicionários, CEP 58.041-006, João Pessoa/PB, objeto da matrícula nº 72.680 no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de João Pessoa/PB, pelo valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mensais;
 - (b) "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para Fins Comerciais" ("Contrato de Aluguel 2") entre a Devedora e a EUROVIA VEÍCULOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.595/0001-32, celebrado em 14/11/2024, referente ao imóvel comercial onde funciona a concessionária de veículos da marca Renault, com área de terreno de 2.800,00 m² (dois mil e oitocentos metros quadrados) e área construída de 2.204,00 m² (dois mil,



duzentos e quatro metros quadrados), situado na Avenida Presidente Epitácio Pessoa, nº 2.122, Bairro de Tambauzinho, CEP 58.042-006, João Pessoa/PB, objeto da matrícula nº 24.748 no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de João Pessoa/PB, pelo valor de R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais) mensais;

(c) "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para Fins Comerciais" ("Contrato de Aluguel 3") entre a Devedora e a EUROVIA VEÍCULOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.595/0001-32, celebrado em 14/11/2024, referente ao imóvel comercial onde funciona a oficina da concessionária de veículos da marca Renault, com área de terreno de aproximadamente 3.500,00 m² (três mil e quinhentos metros quadrados) e área construída de aproximadamente 2.962,00 m² (dois mil, novecentos e sessenta e dois metros quadrados), situado na Rua Antônio Gama, nº 601, Bairro de Tambauzinho, João Pessoa/PB, objeto da matrícula nº 84.623 no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de João Pessoa/PB, pelo valor de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais) mensais; e

(d) "Contrato Particular de Locação de Imóvel Comercial Urbano com Opção de Compra" ("Contrato de Aluguel 4") entre a Devedora e a FORTE PNEUS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 35.028.285/0001-53, celebrado em 08/08/2019, referente ao conjunto de imóveis comerciais composto por: (1) galpão comercial com área de terreno de 3.164,00 m² (três mil, cento e sessenta e quatro metros quadrados) e área construída de 1.104,00 m² (um mil, cento e quatro metros quadrados), situado na Rua Professor Vital Filho, nº 330, Quadra 217, Bairro do Oitizeiro, João Pessoa/PB, objeto da matrícula nº 168.124 no Cartório de Registro de Imóveis da Zona Sul da Comarca de João Pessoa/PB; e (2) lote de terreno com área de 3.456,00 m² (três mil, quatrocentos e cinquenta e seis metros quadrados), situado na Rua Roderico Toscano de Brito, nº 570, Bairro do Oitizeiro, João Pessoa/PB, objeto da matrícula nº 168.125 no Cartório de Registro de Imóveis da Zona Sul da Comarca de João Pessoa/PB, pelo valor de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais) mensais.

(v) concessão de anuência aos Contrato de Aluguel 1, Contrato de Aluguel 2, Contrato de Aluguel 3 e Contrato de Aluguel 4 em conjunto denominados "Contratos de Locação", sob condição resolutiva se a cessão fiduciária objeto do item "(iv)" da ordem do dia não for formalizada no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da assembleia.

(vi) a autorização para a alienação dos imóveis alienados fiduciariamente os CRI pela Devedora, exclusivamente para fins de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial ou Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, a ser efetivada(o) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da identificação dos recursos decorrentes da alienação na Conta do Patrimônio Separado, condicionada ao cumprimento cumulativo das seguintes condições precedentes:

(a) a alienação somente será realizada após verificação prévia e expressa da Securitizadora, com acompanhamento do Agente Fiduciário acerca do cumprimento das seguintes condições:

- i. após a alienação e a correspondente amortização dos CRI, o Índice Loan-to-Value ("LTV") da operação — calculado como a razão entre o saldo devedor remanescente dos CRI e o valor de avaliação das garantias imobiliárias remanescentes, apurado com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada independente, nos últimos 12 (doze) meses — deverá ser igual ou inferior a 0,70 (setenta centésimos), de forma que o valor das garantias remanescentes seja equivalente a, no mínimo, R\$ 1,43



(um real e quarenta e três centavos) para cada R\$ 1,00 (um real) de saldo devedor dos CRI;

- ii. na hipótese do LTV indicado acima não ser mantido a Devedora poderá substituir ou adicionar alienação fiduciária de imóveis à operação, a critério da Devedora mediante prévia aprovação dos Titulares dos CRI, com a finalidade exclusiva de assegurar que o LTV da operação seja mantido em patamar igual ou inferior a 0,70 (setenta centésimos), conforme metodologia de cálculo descrita no item acima, observado que: (a) os imóveis substitutos ou adicionados deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames; (b) a substituição ou adição deverá ser formalizada por meio de aditivo ao Termo de Securitização e aos instrumentos de garantia pertinentes; e (c) o laudo de avaliação dos imóveis substitutos ou adicionados deverá ser elaborado por empresa especializada indicada pelos Titulares dos CRI;

(vii) O estabelecimento do prazo máximo até 31 de dezembro de 2027 para que o fluxo mensal agregado dos **Contratos de Locação** — inclusive aqueles objeto dos itens (iv) e (v) deste edital — seja suficiente para cobrir integralmente as parcelas mensais de amortização do principal e juros dos CRI, devendo a Devedora apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, trimestralmente e a partir da data de realização desta Assembleia, demonstrativo atualizado do fluxo de recebíveis da operação, sendo certo que, findo o referido prazo, sem que tal obrigação não seja observada, a Securitizadora deverá convocar assembleia para deliberar acerca do vencimento antecipado dos CRI

(viii) Aprovar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social encerrado em 2022 a 2026, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.habitasec.com.br), as quais foram emitidas sem opinião modificada;

(ix) Alterar as Cláusulas 13.4 e 16.1 do Termo de Securitização, com o objetivo de adequar a forma de convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI aos termos do §1º do artigo 26 da Resolução CVM 60 e alterar a forma de publicação de fatos e atos relevantes aos interesses dos Titulares dos CRI, para que ambas sejam efetivadas, exclusivamente, na página da internet dedicada à divulgação das informações do patrimônio separado, observados os prazos regulatórios adequados a cada publicação.

(x) Contratação, pela Securitizadora, de assessor legal, às expensas da Devedora para confeccionar os instrumentos necessários para implementar as deliberações dos Titulares dos CRI.

6. INSTALAÇÃO: o Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes do(s) Titular(es) dos CRI e verificaram quórum de 69,75% (sessenta e nove inteiros setenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o Presidente e o Secretário, a presente assembleia devidamente instalada.

7. DELIBERAÇÕES: 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, **os Titulares dos CRI, que representam 69,75% (sessenta e nove inteiros setenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em circulação, por meio de instrução de voto encaminhada, 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 salvo 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 2.200-2/2001, 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, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 05 de agosto 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 320ª Série da 1ª Emissão (IF 22B0680153) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 05 de agosto de 2026.)

Mesa:

Assinado por:

Vinícius Santarém da Costa Machado

8652F8EB48824B3...

Vinícius Santarém da Costa Machado

Presidente

DocuSigned by

Angela Camargo Spineli

Assinado por: ANGELA CAMARGO SPINELI
CPF: 43784174609
Data/Hora da Assinatura: 05/08/2026 | 12:44:59 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
C=BR&C=AC OAB G3

Angela Camargo Spineli

Secretário

DocuSigned by

Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo

Assinado por: HANNAH PAMELA COUTINHO D'ANGELO
CPF: 05575238200
Data/Hora da Assinatura: 05/08/2026 | 12:29:40 PDT
O: ICP-Brasil, OU: Víde Conferência
C: BR
Emissor: AC BR MPB G4
E=05161272F3F45F...

DocuSigned by

Angela Camargo Spineli

Assinado por: ANGELA CAMARGO SPINELI
CPF: 43784174609
Data/Hora da Assinatura: 05/08/2026 | 12:45:08 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
C=BR&C=AC OAB G3

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo

Cargo: Procuradora

Nome: Angela Camargo Spineli

Cargo: Procuradora

Assinado por:

Vinícius Santarém da Costa Machado

8652F8EB18824B3...

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Nome: Vinícius Santarém da Costa Machado

Cargo: Procurador