

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

NIRE Nº 35.300.352.068

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 220ª E DA 333ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

REALIZADA EM 11 DE AGOSTO DE 2026

1. **Data, Hora e Local da Assembleia:** Realizada às 13:00 horas do dia 11 de agosto de 2026, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), coordenada pela **Habitasec Securitizadora S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Securitizadora” e/ou “Emissora”), com dispensa de videoconferência em razão da presença da totalidade dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), e sua análise dos termos tratados nesta ata, proferidos via e-mail, que foram arquivadas na sede da Securitizadora.
2. **Convocação:** Dispensada a convocação por edital, em virtude da presença dos Titulares dos CRI, representando, 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, nos termos da Cláusula 12.16 do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários devidos pela MSB Madrid Empreendimentos Imobiliários Ltda. Referente aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 220ª e da 330ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*” celebrado entre a Securitizadora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário”) em 09 de dezembro de 2020, conforme alterado de tempos em tempos (“Termo de Securitização”).
3. **Quórum:** Presentes os representantes dos titulares de 100% (cem por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários da 220ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora em circulação (“CRI Série 220ª”) e da 333ª Série da 1ª emissão da Securitizadora em circulação (“CRI Série 333ª”, que quando referido em conjunto com os CRI Série 220ª, “CRI”) conforme lista de presença constante do **Anexo I** à presente Ata de Assembleia Especial dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 220ª e 333ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. (“Ata” e “Titulares dos CRI”, respectivamente).
4. **Composição da Mesa:** Os trabalhos foram presididos pelo(a) Sr(a). Cristiane Monique Araújo Martins, como Presidente da Mesa, e pelo(a) Sr(a). Angela Camargo Spineli, como Secretário(a).
5. **Outros Participantes:** (i) Representantes do Agente Fiduciário.
6. **Ordem do Dia:**

- (i) A concessão de dispensa, por parte do(s) Titular(es) do(s) CRI pelo prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da presente assembleia, **(a)** do envio de simples notificação de obrigações inadimplidas na Data de Vencimento Final pela Emissora à Devedora e aos Avalistas, conforme previsto na Cláusula 6.2.1 da CCB; **(b)** do envio da Notificação de Infração, nos termos da Cláusula 6.1.1 do Contrato de Alienação de Cotas, em razão das obrigações inadimplidas na Data de Vencimento Final; **(c)** da obrigação da Emissora de iniciar o procedimento de excussão da garantia de alienação fiduciária de imóveis, nos termos da Cláusula 4.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Empreendimento e Cláusula 4.1 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis - Landing Home, sem que seja realizado o requerimento ao Oficial de registro de imóveis para intimação da Fiduciante; **(d)** da obrigação da Emissora de iniciar o procedimento de excussão da garantia de Cessão Fiduciária, nos termos da Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão Fiduciária CEPAC, Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão Fiduciária da Conta Escrow, Cláusula 10.2 do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis - Landing Home e Cláusula 6.1 da Cessão Fiduciária de Recebíveis do Empreendimento; e **(e)** do envio da Notificação de Infração, nos termos da Cláusula 6.1.1 do Contrato de Alienação de Quotas, em razão das obrigações inadimplidas na Data de Vencimento Final;
- (ii) Caso seja aprovado o item (i) da ordem do dia, o(s) Titular(es) de CRI consignam que a ordem de excussão de garantias será definida em assembleia a ser realizada após o prazo das dispensas concedidas, conforme Cláusula 6.10.1 das Notas Comerciais.
- (iii) Aprovar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social encerrado nos anos de 2022 a 2025, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.habitasec.com.br), as quais foram emitidas sem opinião modificada;

.Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Securitizadora e aos Titulares dos 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, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado pelos presentes que tal hipótese inexistente.

7. Instalação: O Presidente constatou os requisitos para a instalação da assembleia e deu seguimento aos trabalhos.

8. Deliberações: Os Titulares dos CRI, sem ressalvas e sem restrições, deliberaram pela aprovação da integralidade das matérias previstas na Ordem do Dia, desde já dispensando a menção destas novamente nas deliberações, ficando a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, autorizados a praticar todo e qualquer ato, celebrar todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para efetivação e implementação das matérias aprovadas acima, nos documentos relacionados à Emissão.

9. Disposições Finais:

O Agente Fiduciário informa que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito da Assembleia, razão pela qual reitera que não é responsável por quaisquer despesas, custos ou danos que venha eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI. Assim, reforça que os Titulares dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário, sem culpa ou dolo, venha a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário permanece responsável pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a ele no Termo de Securitização e na legislação aplicável.

O Agente Fiduciário informou aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, à dilação, pelo prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, das medidas arroladas no item “(i)” da Ordem do Dia, concernentes ao início dos procedimentos de excussão de garantias previstos nos Documentos da Operação. Consigna, ainda, que a tomada de decisão pelos Titulares dos CRI, representado por seu gestor, administrador ou procurador deve atender aos objetivos de seu investidor final e de sua política e decisão de investimento. O Agente Fiduciário não é responsável por verificar se o gestor, administrador ou procurador dos Titulares dos CRI ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age com diligência observando as respectivas orientações de seu investidor final, de acordo com seu regulamento.

As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade dos Titulares dos 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.

Os Titulares dos CRI declaram estar plenamente de acordo e ciente de que as aprovações ora deliberadas e descritas acima, sempre e quando observados termos das referidas deliberações: (i) não ensejam e/ou ensejarão a declaração de vencimento antecipado dos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização); (ii) não ocasionam e/ou ocasionarão o resgate antecipado dos CRI e/ou de qualquer obrigação assumida nos termos dos documentos da emissão dos CRI; e (iii) não ensejam e/ou ensejarão a liquidação antecipada do patrimônio separado da emissão dos CRI, sendo certo que os Titulares dos CRI declaram ainda estar plenamente de acordo com tais deliberações e ciente de todos os aspectos envolvidos, inclusive tendo avaliado todos os impactos e riscos decorrentes desta deliberação.

Em virtude das deliberações acima e independente de quaisquer outras disposições nos Documentos da Operação, os Titulares dos CRI neste ato, eximem o Agente Fiduciário de quaisquer responsabilidades aos itens acima mencionados.

Os termos constantes desta ata iniciados em letra maiúscula terão o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização e nos demais documentos vinculados à Emissão.

A presente Ata será encaminhada à CVM por sistema eletrônico.

10. **Encerramento e Assinatura Digital:** Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi lavrada essa ata, que lida e achada conforme, foi assinada digitalmente pelos presentes.

São Paulo - SP, 11 de agosto de 2026.

DocuSigned by
Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo
Assinado por: HANNAH PÂMELA COUTINHO D'ANGELO 02576238200
CPF: 02576238200
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 09:56:09 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConference
C: BR
Email: AC BR 8101 DA
E:40241872723234F

Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo
Presidente

DocuSigned by
Angela Camargo Spinelli
Assinado por: ANGELA CAMARGO SPINELLI
CPF: 832764174028
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 09:56:04 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Email: AC OAB 03
E:83268046E0F0232D0

Angela Camargo Spinelli
Secretário

(Restante da página deixado intencionalmente em branco)

(Página de assinaturas 01 de 02 da Ata da Assembleia Especial dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 220ª e da 333ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. realizada em 11 de agosto de 2026)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Securitizadora

DocuSigned by
Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo
Assinado por: HANNAH PAMELA COUTINHO D'ANGELO 02575238200
CPF: 02575238200
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 09:55:15 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Email: AC BR RFB G4
E:02575238200@...

Nome: Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo
Função: Procuradora

DocuSigned by
Angela Camargo Spineli
Assinado por: ANGELA CAMARGO SPINELLI
CPF: 43784174809
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 09:55:11 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Email: AC OAB G3
E:43784174809@...

Nome: Angela Camargo Spineli
Função: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Agente Fiduciário

Assinado por:

Rafael Toni

6A8E280CFBC4A5...

Nome: Rafael Toni
Função: Procurador

Assinado por:

Paulo Henrique Resende Coutinho

84D7BB0E2DB844D...

Nome: Paulo Henrique Resende Coutinho
Função: Procurador