HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

NIRE 35.300.352.068

SUMÁRIO DAS DECISÕES DA

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 205ª, 206ª, 207ª, 348ª, 349ª e 350ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 21 DE SETEMBRO DE 2026

---

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Na data de 21 de setembro de 2026, às 10h00, de forma exclusivamente remota e digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM nº 60") coordenada pela Habitasec Securitizadora S.A. ("Companhia" ou "Emissora"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença da totalidade dos Titulares de CRI (termo abaixo definido).

2. **MESA:** Presidente: **Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo**, e Secretária: **Angela Camargo Spineli.**

3. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação em razão da presença da totalidade dos detentores dos CRI das 205ª, 206ª, 207ª, 348ª, 349ª e 350ª Séries da 1ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos do Artigo 28, Parágrafo Único, da Resolução CVM nº 60 e da Cláusula 11.8 do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 205ª, da 206ª, da 207ª, da 348ª, da 349ª e da 350ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*", conforme posteriormente aditado ("Termo de Securitização"), celebrado entre a Emissora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, Edifício Grand Station, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário").

4. **PRESENÇA:** Presentes Titulares dos CRI detentores de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 205ª, 206ª, 207ª, 348ª, 349ª e 350ª Séries da 1ª Emissão da Emissora em circulação ("Titulares dos CRI"), conforme lista de presença constante do **Anexo I** à presente Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 205ª, 206ª, 207ª, 348ª, 349ª e 350ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. ("Ata"). Presentes, ainda: (i) os representantes da Emissora; e (ii) os representantes do Agente Fiduciário; todos relacionados ao final desta Ata.

5. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre:

(i) Alienação da fração de 75% do Shopping Jaraguá e Cessão com Condição Suspensiva: A (a) autorização da venda, pela Cedente **SOL INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.385.455/0001-72 ("**Sol Invest**"), ao **HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 08.431.747/0001-06, (doravante "**Comprador Shopping Jaraguá**" ou "**Fundo Hedge**"), da fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do *"Shopping Jaraguá Araraquara"* ("**Shopping Jaraguá**" e "Venda Shopping Jaraguá", respectivamente), situado no Município de Araraquara, Estado de São Paulo, à Avenida Alberto Benassi nº 2.270, objeto da matrícula n.º 134.508, do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo, no qual se localizam, dentre outros, salões de uso comercial ("**SUC(s)**"), incluindo SUCs locados por força dos Contratos de Locação Jaraguá, dos quais decorrem os Créditos Imobiliários Jaraguá, conforme definidos no Termo de Securitização, que constituem lastro da 205ª, 206ª, 207ª, 348ª, 349ª e 350ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, ficando certo que a venda não irá alterar a titulação pela Securitizadora dos Créditos Imobiliários Jaraguá (conforme definido no Termo de Securitização), os quais continuarão vinculados aos CRI, salvo se houver o Resgate Parcial (conforme definido na deliberação "ii", abaixo), hipótese em que tais Créditos Imobiliários Jaraguá serão retrocedidos nos termos do item "ii", abaixo, bem como (b) autorizar a outorga no âmbito do Novo CRI, abaixo qualificado, de cessão fiduciária com condição suspensiva dos Créditos Imobiliários Jaraguá ("CF com Condição Suspensiva"), sendo referida condição suspensiva superada mediante o Resgate Parcial dos CRI e Retrocessão dos Créditos Imobiliários nos termos da deliberação "ii", abaixo.

(i.1) A referida venda acima referida e a CF com Condição Suspensiva não ensejarão vencimento antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 1.6 e 5.2, (xv) do Contrato de Cessão e, da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização. A Alienação da fração de 75% do Shopping Jaraguá se dará mediante assinatura do "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra*" ("**CVC Shopping Jaraguá 2**"), que formalizará a alienação da referida fração ideal do Shopping Jaraguá, e da competente escritura definitiva de compra e venda (**"Escritura de Venda e Compra")**. O pagamento do preço pelo Fundo Hedge dar-se-á de forma parcelada, sendo que, o seu recebimento do preço pela Sol Invest será operacionalizado por meio da cessão dos créditos decorrentes do CVC Shopping Jaraguá 2 a uma companhia securitizadora, qual seja, a Bsec Companhia de Securitização, viabilizando assim uma nova securitização ("**Novo CRI**").

(ii) Resgate Parcial e Retrocessão de Créditos Imobiliários: Caso aprovado o item "i", aprovar a realização de recompra parcial de créditos imobiliários mediante resgate parcial dos CRI pela Sol Invest, com o consequente cancelamento dos respectivos CRI, em montante suficiente à recompra integral dos Créditos Imobiliários Jaraguá e dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação com Cláusula Suspensiva Sol Invest que precisamente tenham por objeto os Imóveis Comerciais Shopping Jaraguá, sem aplicação dos procedimentos constantes da Cláusula 5.1 do Contrato de Cessão, sendo referido resgate parcial dos Créditos Imobiliários Jaraguá realizado **sem a incidência** do Prêmio de Recompra ("**Resgate Parcial Jaraguá**"), e de forma proporcional em cada Série dos CRI considerando o montante que os Créditos Imobiliários Jaraguá representam em cada Série, mediante entrega à Securitizadora de nota promissória com efeito *pro soluto* ("NP Pro Soluto"), com a consequente retrocessão dos respectivos Créditos Imobiliários. Com a realização do Resgate Parcial Jaraguá, resta consequentemente liberada a Cessão Fiduciária relativamente aos Imóveis Comerciais Shopping Jaraguá, conforme constante da cláusula 1.8 do Segundo Aditamento ao Contrato de Cessão firmado em 08 de julho de 2025 e Cessão Fiduciária de sublocação dos Imóveis Jaraguá firmada em 30 de agosto de 2024. O Resgate Parcial Jaraguá fica sujeito à superação prévia das seguintes condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil: assinatura da Escritura de Venda e Compra e liquidação financeira do Novo CRI (doravante apenas "**Condição Suspensiva**"). A superação da Condição Suspensiva deverá ser noticiada pela Sol Invest conjuntamente com o Comprador Shopping Jaraguá à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário ("**Comunicação de Superação da Condição Suspensiva**"). O Resgate Parcial Jaraguá poderá ser realizado a qualquer momento, desde que superada a Condição Suspensiva.

(iii) Dação em Pagamento. Caso aprovado item "ii", aprovar a dação em pagamento da NP Pro Soluto aos Titulares dos CRI, estes entendidos como aqueles que constarem na posição de custódia na data da formalização da Dação em Pagamento, com o consequente cancelamento dos respectivos CRI, e assinatura do instrumento de Dação em Pagamento ("Instrumento de Dação em Pagamento"), que deverá ser registrado na comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, às expensas da Cedente Sol Invest, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura. A NP Pro Soluto será novada e substituída em ato concomitante à Dação em Pagamento pelo respectivo instrumento de confissão de dívida que regulará condições de pagamento e prêmio de antecipação de parcelas de 2% (dois por cento) do montante objeto de antecipação na data do respectivo pagamento;

(iv) Amortização Extraordinária das Séries 206ª, 349ª, 207ª, 350ª: Desde aprovados os itens "i" a "iii", acima, observada a prévia superação da Condição Suspensiva, aprovar que a Sol Invest, com recursos próprios, possa realizar Amortização Extraordinária Facultativa das Séries 206ª, 349ª, 207ª e 350ª desde que observadas as seguintes regras:

(a) encaminhamento de notificação à Securitizadora com 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência à data do pagamento;

(b) constar da notificação o valor a ser pago acrescido do respectivo Prêmio de Recompra, conforme qualificado no Termo de Securitização;

(c) tratando-se de Amortização Extraordinária, o pagamento deverá ser realizado necessariamente em uma Data de Pagamento dos CRI; e

(d) a Amortização Extraordinária será realizada proporcionalmente entre as Séries 206ª, 349ª, 207ª, 350ª dos CRI, tomando-se por base, para fins do rateio, exclusivamente a parcela do saldo devedor de cada Série lastreada nos Contratos de Locação;

(e) resta vedada que a Amortização Extraordinária atinja ou reduza a parcela do saldo devedor das Séries 205ª e 348ª lastreada nos Créditos Imobiliários Venda Shopping Jaraguá;

(f) apenas e tão somente com o pagamento da totalidade do saldo devedor de cada Série correspondente aos Contratos de Locação, nos termos do item "d", acima, passará a haver a retrocessão dos respectivos Créditos Imobiliários. A retrocessão terá efeitos exclusivamente prospectivos, a partir da respectiva data de sua efetivação, não implicando a revisão ou o recálculo de quaisquer aferições, verificações ou apurações realizadas pela Securitizadora em datas anteriores à retrocessão, incluindo, sem limitação, a Razão Mínima de Garantia. A retrocessão se operará sobre os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação mediante devolução mensal de Valor Remanescente, nos termos da cláusula 2.1.2 do Contrato de Cessão, desde que a Ordem de Prioridade de Pagamentos constante do Termo de Securitização esteja adimplida na respectiva Data de Verificação.

(v) Resgate Parcial das Séries 205ª e 348ª: Desde aprovados os itens "i" a "iv", acima, e observada a prévia superação da Condição Suspensiva, aprovar que a Sol Invest, com recursos próprios, possa realizar resgate parcial das Séries 205ª e 348ª, com o consequente cancelamento dos respectivos CRI resgatados, desde que observadas as seguintes regras:

(a) encaminhamento de notificação à Securitizadora com 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência à data do pagamento;

(b) constar da notificação o valor a ser pago acrescido do respectivo Prêmio de Recompra, conforme qualificado no Termo de Securitização;

(c) tratando-se de resgate parcial, o pagamento poderá ser realizado a qualquer momento, observada as regras anteriormente indicadas; e

(d) o resgate parcial será realizado proporcionalmente entre as Séries 205ª e 348ª dos CRI, tomando-se por base, para fins do rateio: (i) **prioritariamente e exclusivamente** a parcela do saldo devedor de cada Série lastreada nos Contratos de Locação, de forma haja o resgate parcial de tais Séries lastreadas nos Contratos de Locação; (ii) **após** o resgate parcial que corresponda à totalidade da parcela do saldo devedor das Séries 205 e 348 lastreada nos Contratos de Locação, resta então autorizado o resgate parcial dos Créditos Imobiliários Venda Shopping Jaraguá, igualmente lastro das Séries 205ª e 348ª;

(e) apenas e tão somente com o pagamento da totalidade do saldo devedor de cada Série correspondente aos Contratos de Locação, nos termos do item "d",”i”, acima, passará a haver a retrocessão dos respectivos Créditos Imobiliários. A retrocessão terá efeitos exclusivamente prospectivos, a partir da respectiva data de sua efetivação, não implicando a revisão ou o recálculo de quaisquer aferições, verificações ou apurações realizadas pela Securitizadora em datas anteriores à retrocessão, incluindo, sem limitação, a Razão Mínima de Garantia. A retrocessão se operará sobre os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação mediante devolução mensal de Valor Remanescente, nos termos da cláusula 2.1.2 do Contrato de Cessão, desde que a Ordem de Prioridade de Pagamentos constante do Termo de Securitização esteja adimplida na respectiva Data de Verificação.

(vi) Liberação da Garantia de Coobrigação das Séries 205ª e 348ª: aprovar que, caso tenha havido o resgate parcial das Séries 205ª e 348ª correspondente aos Contratos de Locação, com o consequente cancelamento dos respectivos CRI resgatados (item “i”, letra “d”, da deliberação “v”, acima), de forma que remanesçam em tais Séries **apenas** as obrigações atinentes aos Créditos Imobiliários Venda Shopping Jaraguá, lastro da 205ª e 348ª Série, que seja liberada pela Securitizadora a garantia de Coobrigação da Sol Invest das Séries 205ª e 348ª, prevista na cláusula 1.4 do Segundo aditamento ao Contrato de Cessão firmado em 08 de julho de 2025;

(vii) Liberação Condicionada de Garantias: Caso aprovados os itens “i” a “vi”, acima, aprovar que sejam liberadas pela Securitizadora, as garantias da (i) Coobrigação da Panamby, tal como qualificada no Termo de Securitização, (ii) Coobrigação da Sol Invest, (iii) fiança e coobrigação da totalidade dos Fiadores qualificados no Termo de Securitização, (iv) Promessa de Cessão Fiduciária e Cessão Fiduciária; e (v) da Alienação Fiduciária de Imóveis, caso haja a ocorrência cumulativa dos seguintes eventos: (a) resgate integral da 206ª, 207ª, 349ª, e 350ª Série dos CRI, e (b) no que tange à 205ª e 348ª Série, o resgate parcial de tais Séries lastreado nos Contratos de Locação, de forma que, após os eventos indicados nas letras “a” e “b”, remanesçam **apenas** as obrigações atinentes aos Créditos Imobiliários

Venda Shopping Jaraguá, lastro da 205ª e 348ª Série. Salvo prazo específico que conste dos Documentos da Operação, a Securitizadora emitirá o termo de liberação da respectiva garantia em até 3 (três) Dias Úteis contados da ocorrência cumulativa dos eventos "a" e "b", antes mencionados.

(viii) Apuração da Razão Mínima de Garantia: Caso aprovado o item "vi", acima, aprovar que, após a liberação das garantias indicadas na deliberação constante do item "v", e desde que, após a liberação das garantias ali indicadas, ainda remanesça saldo devedor das Séries 205ª e 348ª não extinto por resgate total, a Securitizadora passe a calcular a Razão Mínima de Garantia considerando apenas os Créditos Imobiliários Venda Shopping Jaraguá como lastro remanescente das 205ª e 348ª Séries, sendo que a Securitizadora considerará para fins de apuração mensal da Razão Mínima de Garantia o saldo dos Fundos de Reserva em cada Data de Verificação. Constatada a insuficiência da Razão Mínima de Garantia, o Fundo Hedge em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de notificação neste sentido encaminhada pela Securitizadora ("Notificação de Recomposição da Razão Mínima de Garantia") indicará garantia real limitada ao montante necessário à recomposição da Razão Mínima de Garantia, sendo certo que a garantia real deverá ser submetida à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para fins de sua aceitação pelos Titulares dos CRI. Atestada a suficiência da Razão Mínima de Garantia pela Securitizadora, em relatório encaminhado ao Agente Fiduciário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis da Data de Verificação, o Fundo Hedge fica desobrigado de outorgar qualquer garantia. Na hipótese de resgate total das Séries 205ª e 348ª em decorrência das deliberações anteriores, a presente cláusula restará sem objeto, não havendo Razão Mínima de Garantia a ser apurada;

(ix) Em decorrência da aprovação da totalidade dos itens da ordem do dia, autorizar que a Securitizadora adote todas as medidas aplicáveis no âmbito dos Documentos da Operação para aperfeiçoar/efetivar as deliberações aprovadas, sendo certo que a (a) Condição Suspensiva deverá ser superada até **15 de outubro de 2026 (inclusive)**, caso contrário, salvo prorrogação de prazo em nova Assembleia, o aditamento ao Contrato de Cessão que tenha sido firmado, se o caso, restará resolvido, e **todas as deliberações da presente Assembleia, conforme aprovadas, restarão totalmente sem efeito, e (b)** os demais aditamentos aos Documentos da Operação decorrentes das aprovações desta Assembleia, conforme aplicáveis, deverão ser firmados em até 60 (sessenta) dias contados da data de superação da Condição Suspensiva.

(x) Aprovar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do auditor independente, referentes aos exercícios sociais encerrados em 30 de junho de 2022, 2023, 2024 e 2025, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.habitasec.com.br), as quais foram emitidas sem opinião modificada;

6. **DELIBERAÇÕES**: Inicialmente, o Agente Fiduciário questionou os Titulares do 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, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94, de 20 de maio de 2022,– Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM nº 60, ao artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado pelos Titulares do CRI, com relação a si próprios, que desconhecem a existência de qualquer situação de conflito de interesse. Desta forma, os Titulares dos CRI detentores de 100% (cem por cento) dos CRI, sem quaisquer restrições, aprovaram a totalidade dos itens da Ordem do Dia.

Em decorrência das aprovações, a Emissora e o Agente Fiduciário estão autorizados a tomarem todas as providências necessárias, assim como a Emissora e o Agente Fiduciário a assinarem todos os documentos que reflitam à adequada formalização das referidas deliberações acima, inclusive, mas não se limitando a celebrarem os aditamentos.

São Paulo, 21 de setembro de 2026.

****

Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 205ª, 206ª, 207ª, 348ª, 349ª e 350ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 21 de setembro de 2026.

Mesa:

_____	_____
Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo	**Angela Camargo Spineli**
Presidente	Secretária

Emissora:

_____

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: **Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo**	Nome: **Angela Camargo Spineli**
Cargo: Procuradora	Cargo: Procuradora

Agente Fiduciário:

_____

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: **Andrey Atie**	Nome: **Tânia Regina Tritapepe**
Cargo: Procurador	Cargo: Procuradora

Anexo I da ata de Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 205ª, 206ª, 207ª, 348ª, 349ª e 350ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 21 de setembro de 2026.

LISTA DE PRESENÇA

Nome/Razão Social do Investidor	CNPJ do Investidor	Série	Quantidade
HEDGE RECEBIVEIS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	35.507.262/0001-21	205ª	25.500
HEDGE RECEBIVEIS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	35.507.262/0001-21	206ª	25.500
HEDGE RECEBIVEIS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	35.507.262/0001-21	207ª	25.500
HEDGE RECEBIVEIS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	35.507.262/0001-21	348ª	4.500
HEDGE RECEBIVEIS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	35.507.262/0001-21	349ª	4.500
HEDGE RECEBIVEIS IMOBILIARIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA	35.507.262/0001-21	*350ª*	*4.500*

Representado, neste ato, por sua gestora *HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.*, inscrita no CNPJ sob o n. *26.843.225/0001-01,* através de seu signatário:

Nome: João Phelipe Toazza de Oliveira
CPF: 323.438.538-60
E-mail: joao.toazza@hedgeinvest.com.br

Nome: Ricardo de Santos Freitas
CPF: 121.220.368-26
E-mail: ricardo.freitas@hedgeinvest.com.br