HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 09.304.427/0001-58
NIRE 35.300.444.957

SUMÁRIO DA ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 11ª, 12ª E 13ª SÉRIES DA 4ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

REALIZADA EM 01 DE OUTUBRO DE 2026.

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 01 de outubro de 2026, às 09:00 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.,** sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9° andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.452-902, inscrita no CNPJ sob n.º 09.304.427/0001-58 ("Emissora" ou "Securitizadora"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença do Titular dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação.

2. Mesa: Presidente: **Guilherme Gabriel Barbosa**; Secretária: **Cristiane Monique Araújo Martins.**

3. Convocação: Dispensada, nos termos do artigo 71, §2° e artigo 124, §4° da Lei 6.404/76 e da Cláusula 15.5.1. do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 11ª, 12ª e 13ª Séries da 4ª Emissão da Emissora ("Emissão") firmado em 22 de agosto de 2022, ("Termo de Securitização"), entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro e estado do Rio de Janeiro, na Av. das Américas, n° 3434, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 36.113.876/0001-91, inscrita no CNPJ/ME sob o n° 17.343.682/0001-38, na qualidade de agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário"), em razão da presença dos titulares de 100% dos CRI em circulação.

4. Quórum: Presentes os representantes dos titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 11ª, 12ª e 13ª Séries da 4ª Emissão da Emissora, conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata.

5. Outros Participantes: Representantes (i) da Emissora; (ii) do Agente Fiduciário;

6. Ordem do dia: Deliberar sobre:

i) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, consequentemente dos Créditos Imobiliários, nos termos das cláusulas 7.1., alínea (v) do Termo de Securitização e 8.1. alínea (v) das CCBs, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, por descumprimento pecuniário pela Devedora, caracterizado pela não recomposição do **Fundo de Despesas**, nos termos das cláusulas 9.8.3. do Termo de Securitização e 5.8.3. das CCBs, em montante atual de R$ 43.780,17 (quarenta e três mil, setecentos e oitenta reais e dezessete centavos) referente as apurações realizadas no mês setembro de 2026, que seguem retratadas no Anexo II à presente ata. Fica consignado o prazo adicional de até 90 (noventa) dias corridos contados da data de realização da

presente assembleia, para recomposição do **Fundo de Despesas**. A presente deliberação restringe-se ao descumprimento e ao prazo adicional ora aprovados, não constituindo renúncia a quaisquer direitos dos Titulares dos CRI em relação a descumprimentos futuros ou à não recomposição do Fundo de Despesas no prazo ora concedido.

ii) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, consequentemente dos Créditos Imobiliários, nos termos das cláusulas 7.1., alínea (v) do Termo de Securitização e 8.1. alínea (v) das CCBs, em razão do descumprimento pecuniário pela Devedora, caracterizado pela não recomposição do **Fundo de Reserva**, nos termos das cláusulas 9.7.3. do Termo de Securitização e 5.7.3. das CCBs, em montante atual de **R$ 6.898.592,72 (seis milhões, oitocentos e noventa e oito mil, quinhentos e noventa e dois reais e setenta e dois centavos)** referente as apurações realizadas nos meses de **agosto e setembro de 2026**, que seguem retratadas no Anexo III à presente ata. Fica consignado o prazo adicional de até 90 (noventa) dias corridos contados da data de realização da presente assembleia, para recomposição do **Fundo de Reserva**. A presente deliberação restringe-se ao descumprimento e ao prazo adicional ora aprovados, não constituindo renúncia a quaisquer direitos dos Titulares dos CRI em relação a descumprimentos futuros ou à não recomposição do Fundo de Reserva no prazo ora concedido.

iii) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, consequentemente o resgate antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 7.1., alínea (vi) do Termo de Securitização e 8.1. alínea (vi) das CCBs, em razão do descumprimento não pecuniário pela Devedora, caracterizado pela não apresentação do **Relatório Semestral**, acompanhado dos Documentos de Destinação, referente aos períodos encerrados em junho de 2025, janeiro e junho de 2026, nos termos das cláusulas 2.1.6. das CCBs e item 7 do "Anexo – Destinação de Recursos" do Termo de Securitização, devendo ocorrer a apresentação dos documentos suficientes para cumprimento da presente obrigação em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos e contados da presente data.

iv) Aprovar, ou não, a não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, consequentemente dos Créditos Imobiliários, nos termos das cláusulas 7.1., alínea (vi) do Termo de Securitização e 8.1. alínea (vi) das CCBs, em razão do descumprimento não pecuniário relacionado aos Garantidores pessoa jurídica, caracterizado pelo não envio das **demonstrações financeiras** anuais do exercício findo nos anos de 2022, 2023, 2024 e 2025, nos termos da Cláusula 9.2., item (i) subitem (b) das CCBs, devendo ocorrer a apresentação dos documentos suficientes para cumprimento da presente obrigação em até 45 (quarenta e cinco) dias corridos e contados da presente data.

v) Aprovar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social encerrados em setembro de 2022, setembro de 2023, setembro de 2024 e setembro de 2025, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.habitasec.com.br), as quais foram emitidas sem opinião modificada.

vi) Ratificar a alteração na definição de Valor Mínimo do Fundo de Reserva, prevista no *Terceiro Aditamento ao Termo de Securitização* (celebrado em 19 de dezembro de 2024), visto que não foi objeto de deliberação na Assembleia da mesma data. Confirma-se, assim, sua vigência no montante equivalente a, no mínimo, 3 (três) próximas parcelas de Remuneração.

vii) Aprovar: **(i)** a exclusão da Amortização Programada exclusivamente para a 13ª Série, de **outubro de 2026** a **dezembro de 2026**; e **(ii)** a concessão de anuência prévia para o pagamento parcial da PMT pelo período de 3 (três) meses, contados a partir de **outubro de 2026**, encerrando-se, portanto, em **dezembro de 2026**, de modo que não seja considerado um Evento de Vencimento Antecipado, sendo certo que os referidos pagamentos serão realizados com a totalidade dos recursos arrecadados na Conta Centralizadora, decorrentes dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou dos Direitos Creditórios, após o pagamento das Despesas Recorrentes. A diferença entre os Juros Remuneratórios devidos e o valor efetivamente pago nos meses em referência, será incorporada ao Saldo Devedor, nas respectivas datas de pagamento, resultando na alteração dos Cronograma de Pagamentos, constante do Anexo I – Cronograma de Pagamentos das CCBs e do Anexo A – Cronograma de Pagamentos do Termo de Securitização, que passarão a viger nos termos do Anexo IV à presente ata. Caso em determinado mês seja constatado o sobejo após o pagamento dos Juros Remuneratórios, a Emissora deverá realizar a Amortização Extraordinária de forma proporcional entre todas as séries.

viii) Aprovar a anuência prévia para a inobservância, pela Devedora, da totalidade das Condições Precedentes de Integralizações e Liberações do Fundo de Obras, em especial para os itens pendentes, previstos nas Cláusulas 1.1 - Condições Precedentes – "Demais Integralizações" da CCB13 e Cláusula 1.2.2.1. da CCB13, que seguem transcritas no Anexo V à presente Ata. Caso aprovada a presente matéria, será concedido o prazo adicional de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da realização da presente assembleia, para cumprimento das Condições Precedentes da 13ª Série.

ix) A aprovação da liberação da alienação fiduciária que atualmente recai exclusivamente sobre os imóveis indicados no Anexo VI da presente ata, mediante a assinatura, pela Emissora, do termo de liberação de alienação fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de realização desta assembleia ("Liberação Alienação Fiduciária").

x) Em razão da Ordem do Dia (ix) acima, aprovar a atualização do Anexo I e do Anexo II do *Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças*, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora em 22 de agosto de 2022 ("Contrato de AFI"), de modo a refletir: **(a)** a consolidação das Unidades vinculadas em garantia, conforme descritas no Anexo VII da presente Ata, e **(b)** a inclusão das novas Unidades objeto de Alienação Fiduciária, conforme descritas no Anexo VIII.

xi) Aprovar a inclusão da Cláusula 1.2.1 no Contrato de AFI, de modo que, mediante prévia deliberação dos Titulares de CRI em sede de Assembleia, poderá ser contratada empresa especializada para atualização do Laudo de Avaliação do Imóvel, a qual passará a vigorar com a seguinte redação:

"1.2.1. Sem prejuízo das avaliações previstas nas Cláusulas e anexos deste instrumento, mediante realização de Assembleia Geral, os Titulares dos CRI poderão solicitar a reavaliação dos Imóveis, hipótese em que a Securitizadora contratará, às expensas do Patrimônio Separado, empresa especializada para a elaboração de novo laudo de avaliação, fundamentado nas Normas Técnicas da ABNT NBR 14653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos), bem como na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP-211. A Fiduciante obriga-se a franquear o acesso aos Imóveis, bem como a fornecer todas as informações e os documentos necessários à elaboração do referido laudo."

7. 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 o Presidente e a Secretária, a presente assembleia devidamente instalada.

8. Deliberações: Inicialmente, o Agente Fiduciário questionou os Titulares dos 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 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução 60, ao artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexiste. Sendo assim, examinadas e debatidas as matérias da Ordem do Dia, a totalidade dos Titulares dos CRI em circulação, por unanimidade e sem ressalvas, decidiram por aprovar todas as matérias constantes na Ordem do Dia, desde já dispensando a menção destas novamente nas deliberações.