Docusign Envelope ID: 9F02A653-5A62-8754-80DD-9C8FF7BF5BB9

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 238ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 8 DE OUTUBRO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 8 de outubro de 2026, às 8:44 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" ou "Securitizadora"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença do(s) Titular(es) dos CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.

CONVOCAÇÃO: dispensada a convocação por edital em razão da presença do(s) titular(es) representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação da 238ª Série da 1ª Emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titular(es) dos CRI" e "CRI", respectivamente) nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

2. **PRESENÇA:** presentes os representantes **(i)** da Emissora; **(ii)** da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); **(iii)** do Titular dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação; e tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

3. **MESA:** Presidente: **Cristiane Monique Araújo Martins**; Secretária: **Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo**

4. **ORDEM DO DIA:** examinar e discutir sobre:

(i) A sustação dos efeitos do vencimento antecipado automático da CCB e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1, item (i) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Automático previsto na Cláusula 13.1, item (i) da CCB, caracterizado pela inadimplência parcial da Devedora de aporte para pagamento da parcela de Juros Remuneratórios da CCB na Conta do Patrimônio Separado, das parcelas vencidas nos meses de **fevereiro a abril 2026**. Fica consignado que a diferença entre os Juros Remuneratórios devidos e o valor efetivamente pago nos meses em referência, foi incorporada ao saldo devedor dos CRI, nas respectivas datas de pagamento.

Rubrica

Docusign Envelope ID: 9F02A653-5A62-8754-80DD-9C8FF7BF5BB9

(ii) A sustação dos efeitos do vencimento antecipado automático da CCB e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1, item (i) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Automático previsto na Cláusula 13.1, item (i) da CCB, caracterizado pela ausência do depósito pela Devedora, da parcela de amortização do Valor Principal das CCB na Conta do Patrimônio Separado, das parcelas vencidas nos meses de junho, julho, agosto e setembro de 2026. Fica consignado que as parcelas devidas dos meses em referência, foram incorporadas ao saldo devedor da CCB, e consequentemente dos CRI, nas respectivas datas de pagamento.

(iii) A concessão de anuência prévia, afastando-se assim os efeitos do vencimento antecipado automático da CCB e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1, item (i) do Termo de Securitização, e Cláusula 13.1, item (i) da CCB, de forma a autorizar que a Devedora não realize o aporte do valor correspondente às parcelas a vencer durante o período de outubro de 2026 a dezembro 2026 para pagamento da TAI ("Período de Carência"), sendo certo que os Juros Remuneratórios da CCB deste período serão pagos com a arrecadação dos recebimentos dos alugueis mensais, descontadas as despesas, e complementado com os recursos disponíveis no Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula 10.1 e seguintes da CCB, mantendo, portanto, o desenquadramento do Fundo de Reserva, de modo que os valores dos Juros Remuneratórios não pagos, caso ocorra a insuficiência de recursos do Fundo de Reserva, correspondente ao Período de Carência serão incorporados ao Saldo Devedor da CCB e CRI, alterando-se, portanto, o Cronograma de Pagamentos da Remuneração dos CRI constante do Anexo VII do Termo de Securitização e do Anexo III, da CCB.

(iv) A sustação dos efeitos do vencimento antecipado automático da CCB e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.1, item (i) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Automático previsto na Cláusula 13.1, item (i) da CCB, caracterizado pelo desenquadramento do Fundo de Reserva no período compreendido entre julho e setembro de 2026.

(v) Conceder waiver prévio para eventual descumprimento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva até janeiro de 2027 (inclusive), de modo que não haverá, pelo período supramencionado, o aporte pela Devedora nos termos da Cláusula 10.1.2 do Termo de Securitização.

(vi) Ratificação da formalização do "*Instrumento Particular de Contrato de Locação*" celebrado em 30 de setembro de 2025, entre a RENOVA HOLDING EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., com sede nesta Capital, na Rua Mário Whately, 109, apto. 51, Alto da Lapa, Capital, São Paulo, CEP 05083-140, inscrita no CNPJ sob nº 20.900.360/0001-57, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob NIRE 35.300.544.480 na qualidade de Locadora e a SIMÕES PIRES ADVOGADOS, inscrita no CNPJ nº 25.176.567/0001-44, com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, Torre D, 22 andar - Vila Olímpia, São Paulo - SP, 04543-011, na qualidade de Locatária, com a anuência da HABITASEC SECURITIZADORA S.A, tendo como objeto a locação do imóvel inscrito na matrícula nº 162.959 do 10º Oficial de Registro

Rubrica

Docusign Envelope ID: 9F02A653-5A62-8754-80DD-9C8FF7BF5BB9

de Imóveis da Capital, utilizado como garantia dos CRI, conforme o Contrato de Cessão Fiduciária São Gualter e Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel São Gualter.

(vii) A sustação dos efeitos do evento de Amortização Extraordinária Obrigatória e de reforço de garantia (indicação de novos imóveis e aportes no Fundo de Reserva e Juros) caracterizado pelo descumprimento do LTV Máximo, que apresentou um resultado superior a 55% (cinquenta e cinco por cento) sob as apurações realizadas no período de julho de 2026, nos termos da Cláusula 8.2.3.1. do Termo de Securitização conforme aditado e da cláusula 4.3.4.1 da CCB, conforme aditada; e

(viii) Concessão de *waiver* para descumprimento do LTV Máximo durante o período de junho de 2026 a dezembro de 2026 de forma que a Devedora no referido período não seja obrigada a realizar a Amortização Extraordinária Obrigatória nem reforçar a garantia (indicação de novos imóveis e aportes no Fundo de Reserva e Juros) conforme descrito no item (vii) acima;

(ix) A sustação dos efeitos de necessidade de realizar reforço de garantia, nos termos da cláusula 1.6.2 dos Contratos de Cessão Fiduciária em razão do desenquadramento da Razão Mínima de Garantia até dezembro de 2026, nos termos da cláusula 1.6 dos Contratos de Cessão Fiduciária;

(x) Concessão de waiver para descumprimento da Razão Mínima de Garantia, nos termos da cláusula 1.6.2 dos Contratos de Cessão Fiduciária durante o período de julho de 2026 a dezembro de 2026 (inclusive).

(xi) A sustação dos efeitos do vencimento antecipado automático da CCB e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 13.2, item (ii) da CCB e cláusula 8.1.1.2, item (ii) do Termo de Securitização em razão do descumprimento da obrigação prevista na cláusula 2.2 item (b) da CCB que consiste no envio semestral de relatório de comprovação da destinação de recursos, sendo que não houve a entrega do referido relatório no mês de abril de 2026. Caso aprovado este item, será concedido prazo adicional para cumprimento da obrigação até 30 de outubro de 2026.

(xii) A sustação dos efeitos do vencimento antecipado automático da CCB e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 13.2, item (ii) da CCB e cláusula 8.1.1.2, item (ii) do Termo de Securitização em razão do descumprimento da obrigação prevista na cláusula 10.10, item (v) da CCB, que consiste em enviar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento do seu exercício social, cópia das demonstrações financeiras dos Avalistas e declaração do imposto de renda dos Avalistas pessoas físicas (Flavio Augusto e Ana Claudia Maia). Caso aprovado este item, será concedido prazo adicional para cumprimento da obrigação até 30 de outubro de 2026;

(xiii) A sustação dos efeitos do vencimento antecipado automático da CCB e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 13.2, item (ii) da CCB e cláusula

Rubrica

Docusign Envelope ID: 9F02A653-5A62-8754-80DD-9C8FF7BF5BB9

8.1.1.2, item (ii) do Termo de Securitização em razão do descumprimento da obrigação prevista na cláusula 18.1, item (v) da CCB, que consiste em disponibilizar as versões disponíveis de seu balanço patrimonial, de suas demonstrações financeiras do exercício em até 10 (dez) Dias Úteis, a contar da solicitação do Credor. Caso aprovado este item, será concedido prazo adicional para cumprimento da obrigação até 30 de outubro de 2026;

(xiv) A sustação dos efeitos do vencimento antecipado automático da CCB e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 13.2, item (ii) da CCB e cláusula 8.1.1.2, item (ii) do Termo de Securitização em razão do descumprimento da obrigação prevista na cláusula 1.1.2 dos Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis de celebração de aditamento trimestral ao supramencionado contrato em caso de celebração de novos Contratos de Locação. Caso aprovado este item, será concedido prazo adicional para cumprimento da obrigação até 30 de outubro de 2026;

(xv) Caso aprovado um item (xiv) acima, fica certo e ajustado que a Devedora poderá, através de um único aditamento a cada um dos Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis, regularizar todo o período em que esteve inadimplente com a referida obrigação;

(xvi) A sustação dos efeitos do vencimento antecipado automático da CCB e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 13.1, item (i) da CCB, caracterizado pelo descumprimento da obrigação prevista na cláusula 5.1 dos Contratos de Cessão Fiduciária de Recebíveis que consiste em depositar os Direitos Creditórios diretamente na Conta do Patrimônio Separado durante o período de fevereiro de 2026 até outubro de 2026.

(xvii) Caso aprovado o item (xvi) acima, conceder prazo adicional até o dia 30 de outubro de 2026 para que a Devedora operacionalize a arrecadação integral dos recursos provenientes da cessão fiduciária de recebíveis na Conta do Patrimônio Separado;

(xviii) A aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes aos exercícios sociais encerrados em dezembro dos anos de 2024 e 2025, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.habitasec.com.br), as quais foram emitidas sem opinião modificada; e

(ix) Aprovar a autorização à Emissora e o Agente Fiduciário a praticarem todos os atos necessários e celebrar todos os documentos aplicáveis à implementação das deliberações tomadas na Assembleia, incluindo a elaboração de eventuais aditamentos aos Documentos da Operação.

5. 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.

Rubrica

Docusign Envelope ID: 9F02A653-5A62-8754-80DD-9C8FF7BF5BB9

6. 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. Sendo assim, examinadas e debatidas as matérias da Ordem do Dia, **a totalidade dos Titulares dos CRI, que representam 100% dos CRI em circulação, por unanimidade e sem ressalvas, aprovaram todas as matérias da ordem do dia**, desde já dispensando a transcrição destas novamente nas deliberações

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

7.1. Fica consignado pelo Agente Fiduciário que as deliberações desta Assembleia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis, no presente momento, aos CRI, incluindo, mas não se limitando, o aumento do risco de crédito em razão dos *waivers* concedidos à Devedora em relação aos inadimplementos de obrigações pecuniárias e não pecuniárias, assim como da concessão de prazo adicional para cumprimento das referidas obrigações.

7.2. 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.

7.3. As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do Titular 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, exceto em relação a renúncias e/ou exonerações expressamente tratadas nesta ata de assembleia.

7.4. O Agente Fiduciário e a Emissora informam que o(s) Titular(es) dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito desta assembleia, razão pela qual reitera que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão do Titular dos CRI. Assim, reforçam que o Titular dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

Rubrica

Docusign Envelope ID: 9F02A653-5A62-8754-80DD-9C8FF7BF5BB9

7.5. Adicionalmente, os representantes do Titular 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 Titular 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.

7.6. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

7.7. 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.

7.8. 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.

7.9. 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 Titular dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

8. 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, pela Secretária, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 8 de outubro de 2026.

(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)

Rubrica

Docusign Envelope ID: 9F02A653-5A62-8754-80DD-9C8FF7BF5BB9

(Página 1/2 de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 238ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 8 de outubro de 2026.)

Mesa:

Assinado por: Cristiane Monique Araújo Martins 2E221E813E01490...

Cristiane Monique Araújo Martins
Presidente

DocuSigned by: Hannah D'Angelo
Assinado por: HANNAH PAMELA COUTINHO D ANGELO:02575238200
CPF: 02575238200
Data/Hora da Assinatura: 08/10/2026 | 05:42:02 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
E45D1B727F3F43F...

Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo
Secretária

Assinado por: Cristiane Monique Araújo Martins 2E221E813E01490...

DocuSigned by: Hannah D'Angelo
Assinado por: HANNAH PAMELA COUTINHO D ANGELO:02575238200
CPF: 02575238200
Data/Hora da Assinatura: 08/10/2026 | 05:42:07 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
E45D1B727F3F43F...

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: Cristiane Monique Araújo Martins
Cargo: Procuradora

Nome: Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo
Cargo: Procuradora

Assinado por: Fernanda Shimura Perticarari 493A0D84B3C1455...

Assinado por: Tânia Regina Tritapepe 52D82208001B4B0...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA
Agente Fiduciário

Nome: Fernanda Shimura Perticarari
Cargo: Procuradora

Nome: Tania Regina Tritapepe
Cargo: Procuradora

Rubrica