Docusign Envelope ID: 186551D3-1A82-8336-82FD-702C2F9BE7A2

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ nº 09.304.427/0001-58
NIRE 35.300.352.068

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 55ª (QUINQUAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

REALIZADA EM 23 DE OUTUBRO DE 2026

1. Data, Hora e Local da Assembleia. Realizada às 9h00 do dia 23 de outubro de 2026, de forma remota e exclusivamente de modo digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM 60"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido abaixo), sendo considerada para todos os fins legais coordenada pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.,** inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Securitizadora"), com dispensa de videoconferência em razão da presença da totalidade dos Titulares dos CRI, 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 da totalidade dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 1ª (primeira) série da 55ª (quinquagésima quinta) emissão da Securitizadora, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação na presente data ("CRI" e "CRI em Circulação", respectivamente), nos termos da Cláusula 12.15 do *"Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 55ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela MSB Valência Empreendimentos Imobiliários Ltda."*, celebrado em 08 de abril de 2024, conforme aditado, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Agente Fiduciário dos CRI" e "Termo de Securitização", respectivamente).

3. Quórum. Presentes os representantes dos titulares de 100% (cem por cento) dos CRI ("Titulares dos CRI"), conforme verificado pelas assinaturas constantes da Lista de Presença de Titulares dos CRI, integrante desta ata na forma do **Anexo I** à presente Ata.

Docusign Envelope ID: 186551D3-1A82-8336-82FD-702C2F9BE7A2

4. **Composição da Mesa.** Os trabalhos foram presididos pela Sra. Cristiane Monique Araújo Martins, como Presidente da Mesa, e pela Sra. Angela Camargo Spineli, como Secretária.

5. **Outros Participantes.** (i) Representantes da Securitizadora; (ii) representantes do Agente Fiduciário dos CRI; e (iii) representantes da **MSB VALÊNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 38.352.705/0001-40 ("MSB Valência" ou "Devedora").

6. **Ordem do Dia.** Deliberar sobre as seguintes matérias:

(a) a autorização, não declarando o vencimento antecipado não Automático dos CRI, por inobservância à alínea (j) da cláusula 2.8 do Termo de Securitização, em relação à realização, pela Devedora, nos termos do parágrafo único do artigo 46 da Lei Federal nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme em vigor, e do seu contrato social, da sua 2ª (segunda) emissão de notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussórias ("Notas Comerciais" e "Emissão das Notas Comerciais", respectivamente), para colocação privada, em favor da Securitizadora, nos termos do "*Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da MSB Valência Empreendimentos Imobiliários Ltda.*", celebrado em 21 de outubro de 2026 entre a Devedora, na qualidade de emitente das Notas Comerciais, a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais, a **MSB MADRID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Vereador José Diniz, nº 3.707, 9º andar, conjunto 93, Campo Belo, CEP 04.603-004, inscrita no CNPJ sob o nº 17.073.660/0001-03 ("MSB Madrid"), a **MSB SANCHEZ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Vereador José Diniz, nº 3.707, 9º andar, conjunto 93, Campo Belo, CEP 04.603-004, inscrita no CNPJ sob o nº 12.592.894/0001-35 ("MSB Sanchez"), a **SANCPAR PARTICIPAÇÕES LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Vereador José Diniz, nº 3.707, 9º andar, conjunto 93, Campo Belo, CEP 04.603-004, inscrita no CNPJ sob o nº 19.391.246/0001-60 ("Sancpar", quando em conjunto com a MSB Madrid e a MSB Sanchez, "Avalistas PJ"), o **SILVIO LUÍS SANCHEZ**, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 11.480.677-9-SSP/SP e inscrito no Cadastro de Pessoa Física ("CPF") sob o nº 112.055.058-06, com escritório comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Vereador José Diniz, nº 3.707, 9º andar, conjunto 93, Campo Belo, CEP 04.603-004 ("Silvio") e o **RODRIGO LUIZ SANCHEZ,** brasileiro, casado sob o regime de separação total de bens, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG nº 26.530.418-0-SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 302.103.148-00, com escritório comercial na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Vereador José Diniz, nº 3.707, 9º andar, conjunto 93, Campo Belo, CEP 04.603-

Docusign Envelope ID: 186551D3-1A82-8336-82FD-702C2F9BE7A2

004 ("Rodrigo" e, em conjunto com Silvio, "Avalistas PF", que, em conjunto com as Avalistas PJ, simplesmente, "Avalistas"), na qualidade de avalistas ("Termo de Emissão Nova Operação"), de forma a viabilizar operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme em vigor, da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme em vigor e da Resolução CVM 60, a ser realizada pela Securitizadora mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em série única, da 132ª (centésima trigésima segunda) emissão da Securitizadora ("CRI 132ª Emissão"), nos termos do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, em Classe e Série Únicas, da 132ª (Centésima Trigésima Segunda) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos Pela MSB Valência Empreendimentos Imobiliários Ltda.*", celebrado em 21 de outubro de 2026 entre a Securitizadora e a o Agente Fiduciário dos CRI, lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da Emissão das Notas Comerciais, representados por 1 (uma) cédula de crédito imobiliário integral emitida pela Securitizadora, nos termos da competente Escritura de Emissão de CCI (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão Nova Operação), enquanto titular dos referidos créditos imobiliários ("Nova Operação de Securitização"). Os CRI 132ª Emissão serão objeto de distribuição primária por meio de oferta pública, pelo rito de registro automático, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor não estando, portanto, sujeita à análise prévia da CVM, nos termos dos artigos 26, VIII, alínea "a", e 27 da referida Resolução, a ser conduzida pela própria Securitizadora, conforme autorização que lhe confere o artigo 43 da Resolução CVM 60, e serão destinados exclusivamente a investidores profissionais, conforme definição constante no artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, os quais após a subscrição e correspondente integralização dos CRI, serão considerados titulares dos CRI 132ª Emissão;

(b) Aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de 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.

Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e os 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 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem.

Docusign Envelope ID: 186551D3-1A82-8336-82FD-702C2F9BE7A2

7. **Deliberações:** Os Titulares de CRI **aprovaram**, por unanimidade de votos, sem quaisquer ressalvas ou restrições:

(a) a autorização em relação à realização, pela Devedora, não declarando o vencimento antecipado não automático constante do Termo de Securitização, da Emissão das Notas Comerciais, nos termos do Termo de Emissão Nova Operação, conforme detalhado na alínea (a) da Ordem do Dia acima, incluindo a celebração e formalização de todos os instrumentos relacionados à Nova Operação de Securitização, conforme necessários;

(b) Aprovação das demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes aos exercícios sociais encerrados em 31 de 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.

Tendo em vista a aprovação acima, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, e eventuais demais partes interessadas, estão autorizados a praticarem todos e quaisquer atos necessários para efetivação e implementação da deliberação constante na presente ata, bem como ratificação dos atos praticados até então, dispensando-se, no entanto, a formalização de aditamentos aos Documentos da Operação em razão de tratar-se de ajuste pontual em obrigação temporária da Devedora no âmbito da Operação de Securitização, servindo a presente ata de comprovação do *waiver* concedido.

8. **Disposições Finais.** Ficam a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, a Devedora e eventuais demais partes interessadas autorizadas a praticarem todos e quaisquer atos necessários para efetivação e implementação de tais deliberações ora aprovadas, incluindo, mas não se limitando a: **(a)** negociar a redação e celebrar todos e quaisquer outros instrumentos e aditamentos eventualmente necessários para refletir diretamente e exclusivamente as deliberações ora aprovadas; **(b)** disponibilizar esta ata, quaisquer dos aditamentos que sejam celebrados em razão das deliberações ora aprovadas e/ou, ainda, quaisquer outros documentos relacionados à emissão dos CRI, conforme aplicável, em endereços eletrônicos na rede mundial de computadores para custódia, em observância à regulamentação aplicável; e **(c)** apresentar à CVM a presente ata em forma de sumário, com a omissão da qualificação e assinaturas dos representantes dos Titulares dos CRI e demais partes presentes, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

O Agente Fiduciário dos CRI informa 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, ao risco de crédito decorrente da permissão do aumento de endividamento da

Docusign Envelope ID: 186551D3-1A82-8336-82FD-702C2F9BE7A2

Devedora. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o administrador ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem, integralmente, a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI integralmente indenes e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que, sem culpa ou dolo, estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI.

Para os fins desta Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os termos aqui iniciados em letras maiúsculas, quando não tiverem os seus significados definidos nesta ata, terão os significados e definições que lhes são aplicados no Termo de Securitização, no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação.

9. **<u>Encerramento e Assinatura Digital</u>.** 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, 23 de outubro de 2026.

DocuSigned by
Cristiane Monique Araújo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS:41278778802
CPF: 41278778802
Data/Hora da Assinatura: 23/10/2026 | 06:45:16 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
2E221E813E01490...

DocuSigned by
Angela Camargo Spineli
Assinado por: ANGELA CAMARGO SPINELI
CPF: 43784174809
Data/Hora da Assinatura: 23/10/2026 | 06:01:16 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3

Cristiane Monique Araújo Martins	**Angela Camargo Spineli**
Presidente	***Secretária***

(As assinaturas constam na página a seguir)

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Docusign Envelope ID: 186551D3-1A82-8336-82FD-702C2F9BE7A2

PÁGINA DE ASSINATURAS DA ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª (PRIMEIRA) SÉRIE DA 55ª (QUINQUAGÉSIMA QUINTA) EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 23 DE OUTUBRO DE 2026

Securitizadora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by
Cristiane Monique Araújo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS:41278778802
CPF: 41278778802
Data/Hora da Assinatura: 23/10/2026 | 06:45:20 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
2E221E813E01490...

DocuSigned by
Angela Camargo Spineli
Assinado por: ANGELA CAMARGO SPINELI
CPF: 43784174809
Data/Hora da Assinatura: 23/10/2026 | 06:01:20 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
D8298DA9EDF942D...

Nome: Cristiane Monique Araújo Martins
CPF: 412.787.788-02
E-mail: cristiane.martins@habitasec.com.br

Nome: Angela Camargo Spineli
CPF: 437.841.748-09
E-mail: angela.camargo@habitasec.com.br

Agente Fiduciário dos CRI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Assinado por:
Tânia Regina Tritapepe
52D82206001B4B0...

DocuSigned by:
Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel
475C73FAE33045D...

Nome: Tânia Regina Tritapepe
CPF: 291.328.958-44
E-mail: tgt@vortx.com.br

Nome: Andrey Atie
CPF: 470.229.748-10
E-mail: ahg@vortx.com.br

Devedora:

MSB VALÊNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Silvio Luís Sanchez
446959289C2456...

DocuSigned by:
84F833A57A6F4C8...

Nome: Sílvio Luís Sanchez
CPF: 112.055.058-06
E-mail: silvio@msbsanchez.com.br

Nome: Rodrigo Luiz Sanchez
CPF: 302.103.148-00
E-mail: rodrigo@msbsanchez.com.br

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)