Docusign Envelope ID: 9355AEB8-5E8C-8DC1-831A-CD2C9DC81A5B

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

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 88ª EMISSÃO (IF 25F7201183) DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 27 DE OUTUBRO DE 2026.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 27 de outubro de 2026, às 11:00 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"), coordenada pela Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), 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.

2. **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 1ª Série da 88ª 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.

3. **PRESENÇA:** presentes os representantes **(i)** da Emissora; **(ii)** da Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.], inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); e **(iii)** do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação; e tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

4. **MESA:** Presidente: **Guilherme Gabriel Barbosa**; Secretária: **Cristiane Monique Araújo Martins**.

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

(i) Aprovar a não manutenção da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.11. item (ii) do Termo de Emissão e 17.1. item (ii) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático previsto nas Cláusulas 9.6. do Termo de Emissão, 20.7. do Termo de Securitização e 4.6. do Contrato de Cessão Fiduciária, caracterizado pelo não envio pela Devedora, do **Relatório Gerencial** e todas as informações necessárias acerca dos Contratos de Compra e Venda, correspondentes ao período de **junho de 2026**. Fica consignado que, a Devedora estará dispensada da obrigação de envio dos relatórios gerenciais até que ocorra o lançamento de vendas do Empreendimento.

Docusign Envelope ID: 9355AEB8-5E8C-8DC1-831A-CD2C9DC81A5B

(ii) Aprovar a não manutenção da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.11. item (ii) do Termo de Emissão e 17.1. item (ii) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático previsto na Cláusula 13.1., item (viii) do Termo de Emissão, caracterizado pelo não envio dos **comprovantes de recolhimento dos impostos**, correspondentes aos períodos de **setembro de 2025 a outubro de 2026**.

(iii) Aprovar a não manutenção da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.11. item (ii) do Termo de Emissão e 17.1. item (ii) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático previsto na Cláusula 13.1., item (ix) do Termo de Emissão, caracterizado pelo não envio das **certidões fiscais, fazendárias, de distribuição de ações cíveis, criminais, trabalhistas e falimentares**, correspondentes aos períodos de **junho e setembro de 2026.**

(iv) Aprovar a não manutenção da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.11. item (ii) do Termo de Emissão e 17.1. item (ii) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático previsto na Cláusula 13.1., item (vii) do Termo de Emissão, caracterizado pelo não envio do **balanço patrimonial e demonstrações financeiras** não auditadas do exercício findo no **ano de 2025**.

(v) Aprovar a não manutenção da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.11. item (ii) do Termo de Emissão e 17.1. item (ii) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático previsto na Cláusula 1.7. do Contrato de Cessão Fiduciária, caracterizado pela não celebração do **Aditamento Semestral**, de modo a atualizar a relação dos Direitos Creditórios, para contemplar; (i) o status das vendas das unidades imobiliárias atualmente em estoque do Empreendimento; (ii) a atualização de Direitos Creditórios decorrentes de Contratos de Compra e Venda que eventualmente sejam distratados; e (iii) a atualização da venda de unidades imobiliárias que foram revendidas após distrato, correspondentes aos períodos encerrados em **junho e dezembro de 2025 e junho de 2026.**

(vi) Aprovar a não manutenção da declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.11. item (ii) do Termo de Emissão e 17.1. item (ii) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático previsto na Cláusula 11.4. e seguintes do Termo de Emissão e 22.4. e seguintes do Termo de Securitização, caracterizado pela não constituição da garantia real por meio da **Alienação Fiduciária de Imóvel**, sobre o imóvel n.º 7.380, do Registro Geral de Imóveis de Garuva, Santa Catarina, sendo certo que no prazo de 30 (trinta dias) a contar da data de realização da presente Assembleia, deverá ser constituída a garantia ou deverá ser apresentado outro imóvel a substituir o referido imóvel enquanto garantia da operação, com prévia aprovação em Assembleia Especial de Investidores.

Docusign Envelope ID: 9355AEB8-5E8C-8DC1-831A-CD2C9DC81A5B

(vii) Caso aprovados os itens (i) à (v) acima, considerando o descumprimento do prazo adicional concedido pelos Titulares de CRI, nos termos do item (v) da Ordem do Dia da Assembleia realizada em 02 de abril de 2026, aprovar a concessão de prazo adicional de 45 (quarenta e cinco) dias corridos e contados da data de realização da presente Assembleia para que a Devedora: **(i)** envie os documentos necessários para cumprimento das obrigações não pecuniárias; e **(ii)** providencie a celebração do **Aditamento Semestral**, sendo certo que para o Aditamento Semestral serão considerados válidos os Anexos I e II com a relação consolidada dos Direitos Creditórios, compreendendo todos os períodos não observados desde a data da Emissão.

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

(ix) Aprovar a alteração da Ordem de Pagamentos para inclusão de novo item que prevê a devolução de recursos à Devedora, de modo que a partir da realização da presente Assembleia, as cláusulas 10.4. do Termo de Emissão e 14.1. do Termo de Securitização, passarão a viger nos termos abaixo:

[...]

Termo de Emissão: *10.4 "Ordem de Pagamentos. Sem prejuízo da obrigação da Emitente de arcar com o respectivo valor devido da parcela vincenda de Juros Remuneratórios e Amortização Programada na Data de Pagamento, em cada Data de Pagamento a Credora reservará, na Conta do Patrimônio Separado, recursos recebidos durante o último mês em montante suficiente para realizar os pagamentos da seguinte ordem, observado o fluxo de pagamentos da operação constante do* ***ANEXO I*** *deste Termo de Emissão e do Anexo II do Termo de Securitização, de forma que cada item constante da ordem prevista abaixo somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):*

(i) *Devolução de recursos referentes à: (i) Impostos na base de cálculo do Lucro Presumido para venda de bens imóveis de 6,73% (seis inteiros e setenta e três centésimos por cento) calculado sobre o valor circulado na Conta do Patrimônio Separado; e (ii) comissão de vendas, exclusivamente para as novas vendas, de até 6% (seis inteiros por cento) do valor de venda de cada unidade imobiliária, desde que tal valor tenha transitado pela Conta do Patrimônio Separado;*

(ii) *Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;*

(iii) *Recomposição do Fundo de Despesas, se e quando necessário;*

(iv) *Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI e parcelas das Notas Comerciais inadimplidas, caso aplicável;*

Docusign Envelope ID: 9355AEB8-5E8C-8DC1-831A-CD2C9DC81A5B

(v) *Juros Remuneratórios e Amortização das Notas Comerciais devidos e não pagos;*

(vi) *Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI devidos e não pagos;*

(vii) *Juros Remuneratórios e Amortização das Notas Comerciais devidos no mês corrente, observado o fluxo de pagamentos da operação constante do* **ANEXO I***;*

(viii) *Juros Remuneratórios e Amortização dos CRI devidos no mês corrente;*

(ix) *Recomposição do Fundo de Reserva, se e quando necessário;*

(x) *Amortização Extraordinária das Notas Comerciais;*

(xi) *Amortização Extraordinária dos CRI.*

Termo de Securitização*: 14.1 "Ordem de Pagamentos. Sem prejuízo da obrigação da Devedora de arcar com o respectivo valor devido da parcela vincenda de Juros Remuneratórios e Amortização Programada na Data de Pagamento das Notas Comerciais, em cada Data de Pagamento a Emissora reservará, na Conta do Patrimônio Separado, recursos recebidos durante o último mês em montante suficiente para realizar os pagamentos da seguinte ordem, observado o fluxo de pagamentos da operação constante do Anexo I do Termo de Emissão e do* **ANEXO II** *deste Termo de Securitização, de forma que cada item constante da ordem prevista abaixo somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior ("Ordem de Pagamentos"):*

(i) *Devolução de recursos referentes à: (i) Impostos na base de cálculo do Lucro Presumido para venda de bens imóveis de 6,73% (seis inteiros e setenta e três centésimos por cento) calculado sobre o valor circulado na Conta do Patrimônio Separado; e (ii) comissão de vendas, exclusivamente para as novas vendas, de até 6% (seis inteiros por cento) do valor de venda de cada unidade imobiliária, desde que tal valor tenha transitado pela Conta do Patrimônio Separado;*

(ii) *Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado incorridas e não pagas;*

(iii) *Recomposição do Fundo de Despesas, se e quando necessário;*

(iv) *Encargos moratórios eventualmente incorridos ao pagamento dos CRI e parcelas das Notas Comerciais inadimplidas, caso aplicável;*

(v) *Juros Remuneratórios e Amortização dos Cri devidos e não pagos;*

(vi) *Juros Remuneratórios dos CRI devidos no mês corrente;*

(vii) *Amortização dos CRI devida no mês corrente, observado o fluxo de pagamentos da operação constante do* **ANEXO II** *deste Termo de Securitização;*

(viii) *Recomposição do Fundo de Reserva, se e quando necessário;*

(ix) *Amortização Extraordinária dos CRI.*

Docusign Envelope ID: 9355AEB8-5E8C-8DC1-831A-CD2C9DC81A5B

(x) Aprovar a alteração contratual que dispõem sobre determinadas obrigações da Emitente, haja vista a redundância ou invalidade no que tange às certidões que deverão ser fornecidas no âmbito da Emissão, exclusivamente para alteração dos itens "(viii)", "(ix)" e "(xvi)" da cláusula 13.1. do Termo de Emissão, de modo que, a partir da data de realização da Assembleia, os itens "(ix)" e "(xvi)" serão suprimidos e o item "(viii)" da referida cláusula passará a viger nos termos abaixo:

> (viii) *no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento, informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão, se eventualmente ocorridos e, trimestralmente, até o último dia útil dos meses de janeiro, abril, julho e outubro de cada ano, enviar à Credora, com cópia para o Agente Fiduciário, a* ***Declaração de Veracidade****, conforme modelo constante no Anexo V, acompanhada das certidões negativas de débitos federais, débitos estaduais e débitos municipais, bem como as certidões dos distribuidores judiciais cíveis, criminais e de execuções fiscais das Justiças Estadual e Federal, e certidão de distribuição de falência e recuperação judicial da Justiça Estadual, todas em nome da Emitente e expedidas tanto no município e comarca de sua sede quanto no município e comarca do Empreendimento, quais sejam, Joinville/SC, Araquari/SC e Guaramirim/SC, respectivamente, ficando autorizado o compartilhamento de tais documentos com os Titulares dos CRI. Será admitida certidão positiva com efeitos de negativa, bem como certidão positiva desde que acompanhada de extrato dos débitos ou processos e de declaração da Emitente contendo a relação de cada débito ou processo, sua origem, valor e situação atual. A Emitente será integral e exclusivamente responsável pela obtenção, atualização, suficiência, regularidade, validade e entrega das certidões e demais documentos acima indicados, sendo certo de que a Securitizadora não realizará qualquer análise, validação ou verificação da adequação, regularidade, autenticidade ou suficiência dos documentos apresentados. Caberá exclusivamente aos Titulares dos CRI a análise e validação das certidões, permanecendo a Devedora responsável pela correção e completude da documentação disponibilizada. Caso o envio deixe de ser realizado por 2 (dois) trimestres consecutivos, a Credora deverá convocar uma Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre o tema e suas consequências;*

(xi) Autorizar a Securitizadora e o Agente Fiduciário a celebrarem, em conjunto com a Devedora e demais partes, todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia, às expensas do Patrimônio Separado, para a elaboração de aditamentos que deverão ser formalizados em até 30 (trinta) dias contados da data de realização da presente Assembleia, bem como da ratificação dos atos praticados e medidas adotadas pela Securitizadora e pelo Agente Fiduciário até a presente data.

6. 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.

Docusign Envelope ID: 9355AEB8-5E8C-8DC1-831A-CD2C9DC81A5B

7. **DELIBERAÇÕES:** colocadas em discussão as matérias objeto da Ordem do Dia, restou decidido por:

Inicialmente, o Agente Fiduciário e a Emissora questionaram 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.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1. 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.

8.2. As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) do 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.

8.3. O(s) Titular(es) dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declara(m) para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual o(s) Titular(es) dos CRI assume(m) integralmente a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenes e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

8.4. Adicionalmente, os representantes do(s) Titular(es) 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(s) Titular(es) 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.

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

Docusign Envelope ID: 9355AEB8-5E8C-8DC1-831A-CD2C9DC81A5B

8.6. 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.

8.7. 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 2.220-2/2001, 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.

8.8. 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(s) Titular(es) dos CRI, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

9. 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, 27 de outubro de 2026.

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

Docusign Envelope ID: 9355AEB8-5E8C-8DC1-831A-CD2C9DC81A5B

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 88ª Emissão (IF 25F7201183) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 27 de outubro *de 2026.)*

Mesa:

DocuSigned by
Guilherme Gabriel Barbosa
Assinado por: GUILHERME GABRIEL BARBOSA
CPF: 30514551801
Data/Hora da Assinatura: 27/10/2026 | 13:31:06 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
DD365025F156456...

Guilherme Gabriel Barbosa
Presidente

DocuSigned by
Cristiane Monique Araújo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS:41278778802
CPF: 41278778802
Data/Hora da Assinatura: 27/10/2026 | 16:57:23 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
2E221E813E01490...

Cristiane Monique Araújo Martins
Secretária

DocuSigned by
Guilherme Gabriel Barbosa
Assinado por: GUILHERME GABRIEL BARBOSA
CPF: 30514551801
Data/Hora da Assinatura: 27/10/2026 | 13:31:12 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
DD365025F156456...

DocuSigned by
Cristiane Monique Araújo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS:41278778802
CPF: 41278778802
Data/Hora da Assinatura: 27/10/2026 | 16:57:27 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
2E221E813E01490...

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Guilherme Gabriel Barbosa
Cargo: Procurador

Nome: Cristiane Monique Araújo Martins
Cargo: Procuradora

Assinado por:
Natália Xavier Alencar
8652F8EB18824B3...

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Nome: Natália Xavier Alencar
Cargo: Procuradora