Docusign Envelope ID: D6F91561-A49D-8051-81E5-EBC17A4B35CA

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 85ª EMISSÃO (IF 25D1415700)
DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 02 DE ABRIL DE 2026.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 02 de abril de 2026, às 10:00 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 85ª 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, ou não, a não 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 11.6.3. do Termo de Emissão e 22.7.3. do Termo de Securitização, caracterizado pelo desenquadramento do **Fundo de Reserva**, sob as apurações realizadas no período de fevereiro de 2026 no valor de R$ 16.476,87 (dezesseis mil, quatrocentos e setenta e seis reais e oitenta e sete centavos). Fica consignado o prazo

Docusign Envelope ID: D6F91561-A49D-8051-81E5-EBC17A4B35CA

adicional de 30 (trinta) dias corridos e contados da realização da presente assembleia para que a Devedora realize o aporte com recursos próprios para recomposição do Fundo de Reserva.

**(ii)** Aprovar, ou não, a não 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 acerca dos Contratos de Compra e Venda, correspondentes aos períodos de outubro de 2025 à janeiro de 2026.

**(iii)** Aprovar, ou não, a não 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**, mensalmente, correspondentes aos períodos de maio de 2025 à março de 2026.

**(iv)** Aprovar, ou não, a não declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos das Cláusulas 10.11. itens (ii) e (xix) do Termo de Emissão e 17.1. itens (ii) e (xix) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado Não-Automático previsto nas Cláusulas 6.5. do Termo de Emissão e 3.6. do Termo de Securitização, caracterizado pelo não envio do **Relatório de Destinação de Recursos** acompanhado dos **Documentos Comprobatórios**, para comprovação da aplicação integral dos recursos e efetivo direcionamento ao reembolso de despesas e desenvolvimento do Empreendimento, correspondentes aos períodos encerrados em 30 de junho de 2025 e 31 de dezembro de 2025.

**(v)** Aprovar, ou não, a não 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.

**(vi)** Caso aprovados os itens (ii) à (v) acima, aprovar a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos e contados da realização da presente assembleia para que a Devedora envie os documentos necessários para cumprimento das obrigações não pecuniárias.

**(vii)** Aprovar, ou não, a rescisão imotivada da contratação da empresa **CSO TECNOLOGIA PARA CONSTRUÇÃO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 35.797.684/0001-89, que atua na figura de Agente de Medição, bem como aprovar a substituição do prestador de serviço com a contratação da empresa

Docusign Envelope ID: D6F91561-A49D-8051-81E5-EBC17A4B35CA



*Pine Serviços de Engenharia LTDA.* inscrita no CNPJ n° 64.724.039/0001-34, para figurar como novo Agente de Medição de Obra na realização da prestação de contas do Fundo de Obras, através do desenvolvimento financeiro da obra, controlando e conciliando o desembolso das despesas incorridas com a construção, a ser contratada nos termos da proposta comercial, constante no Anexo II desta Ata.

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.

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, 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 que 100% (cem por cento) dos Titulares de CRI que se fazem representados na presente assembleia, informaram a existência de conflito de interesses, com relação à contratação do novo Agente de Medição de Obra, por ser empresa constituída pelo representante legal dos respectivos fundos Titulares de CRI, aplicando-se a vedação prevista no § único inciso (i) do art. 32 da Resolução 60. Fica consignado que o impacto do conflito é mitigado pelo fato de os votantes serem os únicos interessados economicamente. Ainda, a substituição do prestador de serviços será realizada pelo mesmo preço provisionado à Data da Emissão, com melhoria do escopo de trabalho, inclusive quanto ao reembolso de despesas com deslocamento para visita à obra que deixará de ser arcado pelo Patrimônio Separado a partir da contratação. Sendo assim, examinadas e debatidas as matérias da Ordem do Dia, **a totalidade dos Titulares de CRI, que representam 100% dos CRI em circulação, por unanimidade e observadas as ressalvas acima, 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.

Docusign Envelope ID: D6F91561-A49D-8051-81E5-EBC17A4B35CA



**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 Titulares de CRI, por unanimidade, ratificam a contratação do novo Agente de Medição de Obra, declarando expressamente que, apesar da relação societária descrita, a presente escolha pautou-se pelo princípio da economicidade e pelo melhor interesse do Patrimônio Separado, visto que as condições comerciais são mais vantajosas do que as praticadas na Data de Emissão e o escopo técnico é superior aos padrões de mercado. Os Titulares declaram-se cientes da situação de potencial conflito de interesses, a qual foi devidamente divulgada e avaliada por eles, adotando ainda medidas adequadas de mitigação. Permanecem, contudo, inalterados os deveres legais da Emissora e do Agente Fiduciário, nos termos da regulamentação aplicável, ficando ainda a Emissora e o Agente Fiduciário a salvos da responsabilidade quanto à fiscalização da referida relação e eventual conflito.

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

**8.7.** 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.

**8.8.** 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 2.220-2/2001,

Docusign Envelope ID: D6F91561-A49D-8051-81E5-EBC17A4B35CA

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.

**8.9.** 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(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.

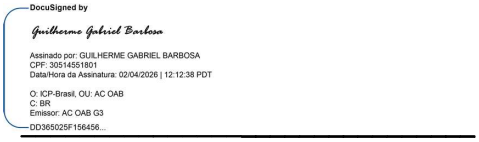
São Paulo, 02 de abril de 2026.

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

Docusign Envelope ID: D6F91561-A49D-8051-81E5-EBC17A4B35CA

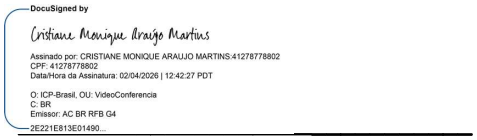
*(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 85ª Emissão (IF 25D1415700) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 02 de abril de 2026.)*

Mesa:




Guilherme Gabriel Barbosa

*Presidente*




Cristiane Monique Araújo Martins

*Secretária*





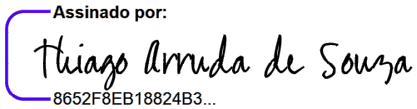


HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

*Emissora*

Nome: Guilherme Gabriel Barbosa
Cargo: Procurador

Nome: Cristiane Monique Araújo Martins
Cargo: Procuradora




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

*Agente Fiduciário*

Nome: Thiago Arruda de Souza
Cargo: Procurador

Docusign Envelope ID: D6F91561-A49D-8051-81E5-EBC17A4B35CA

*(Anexo II da Ata de Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 85ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 02 de abril de 2026).*

PROPOSTA AGENTE DE MEDIÇÃO




## Quem Somos

A Pine Engenharia é uma empresa especializada em acompanhamento técnico e due diligence de obras para o mercado de investimentos imobiliários.

Nossa missão é fornecer visibilidade técnica e financeira completa, protegendo investidores, gestoras e bancos através de análises rigorosas e independentes.



**Metodologia Proprietária**
Sistema exclusivo de medição e acompanhamento de obras

**Equipe Especializada**
Engenheiros com experiência no mercado de capitais

**Tecnologia Integrada**
Plataforma digital para acompanhamento e medições

Docusign Envelope ID: D6F91561-A49D-8051-81E5-EBC17A4B35CA

Habitasec securitizadora

## O Desafio do Mercado de FIIs

O mercado de fundos imobiliários enfrenta desafios críticos que podem comprometer a rentabilidade dos investimentos e a credibilidade perante cotistas.

**Atrasos e Paralisações**
Obras paradas comprometem cronogramas e projeções de retorno

**Estouros Orçamentários**
Custos não identificados impactam diretamente a TIR do projeto

**Qualidade Comprometida**
Problemas construtivos geram custos futuros de manutenção

**Falta de Visibilidade**
Desconexão entre evolução física e financeira dificulta tomada de decisão

**Due Diligence Superficial**
Análises incompletas antes da emissão de CRIs aumentam riscos

A Pine Engenharia mitiga esses riscos com acompanhamento técnico rigoroso, independente e alinhado às necessidades do mercado de capitais.



EMPREENDIMENTO

# Dados do Projeto

| | |
|---|---|
| **Nome do Empreendimento:** | Guimbala |
| **Construtora Responsável:** | ABecker |
| **Metragem de Área total do empreendimento:** | 237.150,57 $m^2$ |
| **Metragem de Área Vendável:** | 135.778,42 $m^2$ |
| **Cidade:** | Araquari |
| **Estado:** | Santa Catarina |
| **Tipo de Empreendimento:** | Loteamento Aberto |

Docusign Envelope ID: D6F91561-A49D-8051-81E5-EBC17A4B35CA

HabitaSEC securitizadora



# Acompanhamento Mensal de Obras

Monitoramento continuo para garantir que sua obra evoluirá conforme o planejado, com controle rigoroso de custos, prazos e qualidade. Além de sugestões para melhorias e suporte técnico ao desenvolvedor quando necessário.

### Acompanhamento Básico

- Visita mensal in loco
- Medição mensal de avanço fisico
- Comparação entre baseline e realizado
- Evolução do mês por atividade
- Acompanhamento financeiro e custo à incorrer
- Acompanhamento de desembolso por atividade
- Comparação de custos apropriados vs orçados
- Indicadores de performance
- Análise de estoque de materiais
- Relatório executivo mensal com registros fotográficos
- Acompanhamento de documentações

### Acompanhamento Avançado

- **Básico +**
- Reprogramação manual do cronograma
- Conferência semestral de conformidade com projetos
- Conferência de notas fiscais vs apropriação
- Relatório de contratos por atividades
- Alertas proativos de desvios criticos
- Reuniões mensais de alinhamento com desenvolvedor e gestora
- Relatório para conclusão de obras (CVCO)

## O Que Você Recebe

**Acompanhamento Mensal de Obras**

1

**Relatório Executivo Mensal**

Síntese gerencial com principais indicadores e desvios identificados

2

**Dashboard de Indicadores**

% Fisico, % Financeiro e outros KPIs essenciais

3

**Relatório Fotográfico Robusto**

Registro visual completo com localização precisa

4

**Alertas de Desvios Críticos**

Notificação imediata de problemas que exigem ação

5

**Curva S (Previsto x Realizado)**

Visualização clara da evolução física e financeira

6

**Análise de Cash Flow**

Projeção de desembolsos e necessidade de capital

7

**Projeção de Conclusão**

Estimativa atualizada de prazo e custos finais

**Entrega:** Até o dia 15 do mês seguinte.

Docusign Envelope ID: D6F91561-A49D-8051-81E5-EBC17A4B35CA

HabitaSEC securitizadora



# Proposta de Investimento

**Acompanhamento Mensal de Obras**

**Acompanhamento Básico**

**R$ 6.500,00/mês**

**Acompanhamento Avançado**

~~**R$ 7.500,00/mês**~~

**R$ 6.500,00/mês**

### Condições Comerciais

- **Duração:** Conforme ciclo de construção da obra
- **Faturamento:** Mensal a partir do inicio da atividade

**Desconto obra LCP-ABecker:** Acompanhamento Avançado pelo custo do Básico.

## Por Que Escolher a Pine Engenharia?

**Experiência no Mercado de Capitais**

Conhecimento profundo das necessidades de gestoras, securitizadoras e investidores.

**Independência e Isenção**

Análise 100% independente, sem conflitos de interesse.

**Tecnologia Proprietária**

Sistema integrado com dashboards automáticos

**Linguagem Financeira**

Relatórios focados em indicadores que importam (TIR, VPL, payback, riscos).

**Agilidade**

Processos otimizados com entregas rápidas.

PINE ENGENHARIA

Docusign Envelope ID: D6F91561-A49D-8051-81E5-EBC17A4B35CA

Habitasec securitizadora

CONTRATAÇÃO

**Aceite da Proposta**

Para formalizar a contratação dos serviços da Pine Engenharia, por favor, leia atentamente a proposta, assine nos campos indicados e nos devolva este documento. Agradecemos a confiança em nossos serviços e estamos prontos para iniciar!



**Cliente**

_____

Assinatura do Cliente – ABecker

**Pine Engenharia**

_____

Assinatura do Responsável - Mauricio

Data: 03/03/2026

PINE ENGENHARIA

# Entre em Contato

Estamos prontos para transformar seus projetos em realidade. Entre em contato conosco para tirar suas dúvidas ou iniciar a sua parceria.

**Telefone:** (41) 98811-1539

**E-mail:** mvillatore@pineengenharia.com.br

**Endereço:** Av. Do Batel, 1647 – Batel – Curitiba/PR

Nossa equipe está à disposição para atendê-lo de segunda a sexta-feira, das 9h às 18h.

