Docusign Envelope ID: CC4784F2-4557-4351-8A3E-B79AB099B975

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 22 DE SETEMBRO DE 2025.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 22 de setembro de 2025, às 12:00 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"); **(iii)** do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata e; **(iv)** Abecker Empreendimentos Imobiliários Ltda

4. **MESA:** Presidente: **Ana Carolina Briante Eiler**; Secretária: **Vinícius Arruda Gianelli**

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 11.10.1 do Termo de Emissão e 22.12.1. do Termo de Securitização, caracterizado pelo desenquadramento do **Fundo de Despesas**, sob as apurações realizadas no período de junho à agosto de 2025.

Docusign Envelope ID: CC4784F2-4557-4351-8A3E-B79AB099B975



**(ii)** Caso aprovado o item (i) acima, aprovar a concessão de prazo adicional 30 (trinta) dias corridos contados da presente assembleia, encerrando-se, portanto, em 16 de outubro de 2025, para que a Devedora providencie a recomposição do Fundo de Despesas.

**(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. 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 ao período encerrado em 15 de julho de 2025.

**(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. 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 do **Relatório** e todas as informações necessárias para possibilitar a elaboração, pelo *Servicer*, do **Relatório Gerencial** mensal acerca dos Contratos de Compra e Venda, correspondentes ao período de maio à agosto 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 nas Cláusulas 8.3.2. itens (iii) e (iv) do Termo de Emissão, 8.1.2. itens (iii) e (iv) do Termo de Securitização e 1.4. do Contrato de Cessão Fiduciária, caracterizado pelo não envio dos Documentos da Operação devidamente registrados perante os Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e/ou quaisquer órgãos competentes, especificamente sobre os registros dos: **(i)** Contrato de Cessão Fiduciária – Green Village; e **(ii)** Ata da Reunião de Sócios da GREEN VILLAGE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**(vi)** 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

Docusign Envelope ID: CC4784F2-4557-4351-8A3E-B79AB099B975



na Cláusula 13.1., item (xvi) do Termo de Emissão, caracterizado pelo não envio das **certidões negativas de tributos federais, municipais e estaduais,** trimestralmente, correspondentes ao período encerrado em julho de 2025.

**(vii)** 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 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, referente ao período encerrado em junho de 2025.

**(viii)** Caso aprovados os itens (iii), (iv), (v), (vi) e (vii) acima, aprovar a concessão de prazo adicional de 30 (trinta) dias corridos contados da presente assembleia, encerrando-se, portanto, em 16 de outubro de 2025 para que a Devedora envie os documentos necessários para cumprimento das obrigações não pecuniárias e providencie a celebração do Aditamento Semestral.

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 a 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, 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.

Docusign Envelope ID: CC4784F2-4557-4351-8A3E-B79AB099B975



## 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.

**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

Docusign Envelope ID: CC4784F2-4557-4351-8A3E-B79AB099B975

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

São Paulo, 22 de setembro de 2025.

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

Docusign Envelope ID: CC4784F2-4557-4351-8A3E-B79AB099B975

*(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 22 de setembro de 2025.)*

Mesa:

Assinado por: Ana Carolina Briante Eiler 3E7F848BCFF341B...

Ana Carolina Briante Eiler
*Presidente*

Assinado por: Vinicius Arruda Gianelli E5482867FA98444...

Vinícius Arruda Gianelli
*Secretário*

Assinado por: Ana Carolina Briante Eiler 3E7F848BCFF341B...

Assinado por: Vinicius Arruda Gianelli E5482867FA98444...

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
*Emissora*

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
Cargo: Procuradora

Nome: Vinícius Arruda Gianelli
Cargo: Procurador

Assinado por: Logan Damasceno Corrêa de Araújo 8052F8EB18824B3...

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
*Agente Fiduciário*

Nome: Logan Damasceno Corrêa
Cargo: Procurador

Assinado por: Anderson Becker 4E94B05395A7467...

ABECKER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Nome: Anderson Becker
CPF 947.743.589-91
e-mail: anderson.becker@abecker.com.br