Docusign Envelope ID: 9B0CC3C6-92F7-8F12-8109-3A4E16DD2D87

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 109ª EMISSÃO (IF 25K3493414) 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 13:30 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 109ª 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; 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 9.7. do Termo de Emissão, 20.8. 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 ao período de dezembro de 2025 à fevereiro de 2026.

Docusign Envelope ID: 9B0CC3C6-92F7-8F12-8109-3A4E16DD2D87

(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 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 dezembro de 2025 à fevereiro 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 (vii) do Termo de Emissão, caracterizado pelo não envio do **balanço patrimonial e demonstrações financeiras não auditadas do exercício** findo no ano de 2025.

(iv) Caso aprovados os itens (i) à (iii) 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.

(v) Aprovar, ou não, a alteração das Cláusulas 10.1., 10.2. e Anexo I do Termo de Emissão e 11.1., 11.2. e Anexo II do Termo de Securitização, para correção: **(i)** da Atualização Monetária; **(ii)** da Remuneração dos CRI; e **(iii)** dos Cronogramas de Pagamentos das Notas Comerciais e dos CRI, de modo que a definição de base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias seja alterada **de** DCT **para** DUP com efeitos retroativos às datas das assinaturas dos documentos da Emissão, de modo que todo as menções nos Documentos da Emissão referente DCT seja alterada para DUP. Fica ratificado o pagamento da Remuneração realizado em 26 de janeiro de 2026 com o cálculo em Dias Úteis.

(vi) Aprovar, ou não, a alteração das Cláusulas 10.2.3. do Termo de Emissão e 11.5. do Termo de Securitização, para correção da definição e cálculo do Prêmio de Remuneração, que passarão a viger com as novas redações, com efeitos retroativos à data de assinatura do Termo de Securitização, nos termos abaixo:

*Prêmio de Remuneração: Adicionalmente, os Titulares de CRI farão jus a uma remuneração adicional, caso a apuração da Variação Acumulada do IPCA dos últimos 6 (seis) meses seja inferior a **2,50%aa (dois vírgula cinquenta por cento) ao ano** ("**Taxa Piso**").*

Taxa Piso = 2,50%aa

***Início da vigência do Cálculo do Prêmio de Remuneração:** A apuração do Prêmio terá início na Data de Pagamento correspondente ao **7º (sétimo) mês** contado da Data de Emissão, ou seja, [dia do mês do ano] (inclusive), e será realizada pela Emissora, daí em diante, em cada Data de Pagamento (mensal), com base na variação do IPCA apurada no período de 6 (seis) meses imediatamente anteriores.*

Docusign Envelope ID: 9B0CC3C6-92F7-8F12-8109-3A4E16DD2D87

Cálculo do Variação Acumulada do IPCA dos últimos 6 (seis) meses ("$IPCA_{6m}$"): *Fator acumulado da variação do IPCA no período de 6 meses. A variação acumulada do IPCA no período de 6 (seis) meses ("$IPCA_{6m}$"), calculada da seguinte forma:*

$$IPCA_{6m} = \prod_{k=1}^{n} \left(\frac{NI_k}{NI_{k-6}}\right)^{\frac{dcp}{dct}}$$

Onde:

n = Número total de índices considerados na atualização do ativo.

NIk = Valor do número-índice do IPCA do segundo mês anterior ao mês de atualização, caso a atualização seja em data anterior ou na própria Data de Pagamento do ativo. Após a Data de Pagamento, valor do número-índice do mês anterior ao mês de atualização.

Exemplo: se a data do evento for no dia 15 de setembro de 2025, será utilizado o número índice do IPCA referente ao mês de julho de 2025.

NIk-6 = Valor do número-índice do sexto mês anterior ao mês "k".

dcp = Número de dias corridos existentes entre (a) primeira Data de Integralização ou a última Data de Pagamento (inclusive), o que ocorrer por último, e (b) a data de cálculo (exclusive);

dct = Número de dias corridos entre a última Data de Pagamento (inclusive) e a Data de Pagamento subsequente (exclusive), sendo "dct" um número inteiro. Exclusivamente para a primeira Data de Pagamento, considera-se o "dct" como 30 (trinta) dias corridos.

Critério de comparação com a Taxa Piso:

Para fins de verificação do piso, o $IPCA_{6m}$ será comparado à variação mínima equivalente à Taxa Piso no período dos últimos 6 (seis) meses, calculada pro rata temporis por capitalização composta ("$Piso_{6m}$"):

$$Piso_{6m} = (1 + 0{,}025)^{\frac{6}{12}} - 1$$

Cálculo do Prêmio:

Caso $IPCA_{6m}$ seja inferior a $Piso_{6m}$, será devido o Prêmio de Remuneração, calculado, nas respectivas Datas de Pagamento, com base na diferença positiva entre $Piso_{6m}$ e $IPCA_{6m}$, da seguinte forma:

$$Prêmio = VNa \times máximo(0, Piso_{6m} - IPCA_{6m})$$

Docusign Envelope ID: 9B0CC3C6-92F7-8F12-8109-3A4E16DD2D87

(vii) Caso aprovado o item "v" acima, aprovar, *waiver* pelo não pagamento do Prêmio de Remuneração originalmente previsto no Termo de Securitização, devido e não pago de dezembro de 2025 até março de 2026;

(viii) Aprovar, ou não, a liberação parcial da garantia de cessão fiduciária de direitos creditórios, exclusivamente para liberação da garantia constituída sobre direitos creditórios decorrentes das vendas unidades imobiliárias do Empreendimento em estoque identificados no Anexo III desta ata, concedida no âmbito da operação, representada pelo "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*", celebrado em 21 de novembro de 2025, mediante a substituição pelos direitos creditórios decorrentes das vendas dos futuras das unidades imobiliárias do Empreendimento em estoque identificados no Anexo IV desta ata, por meio da celebração do "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*" a ser firmado entre a Emissora, na qualidade de Fiduciária e a Devedora, na qualidade de Fiduciante, sendo certo que o termo de liberação das unidades deverá ser emitido pela Emissora após a apresentação, pela Devedora, dos documentos que evidenciem o registro, perante o Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, do respectivo "*Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*", de modo que fique comprovada a atualização da relação de Direitos Creditórios cedidos no âmbito da operação.

(ix) 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 serviços e a contratação da empresa ***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.

(x) Aprovar, ou não, a contratação da **NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nª 17.409.378/0001-46 ("Agente de Monitoramento"), para figurar como *Servicer* na realização da prestação de serviços de monitoramento e espelhamento da carteira de recebíveis, a ser contratada nos termos da proposta comercial, constante no Anexo V desta Ata.

(xi) Aprovar e ratificar a liberação do Fundo de Obras, à Devedora, realizada em 30 de dezembro de 2025 no valor de **R$ 13.470.100,00 (treze milhões, quatrocentos e setenta mil e cem reais)**, dispensadas, exclusivamente para esta liberação, a verificação pela Emissora do Relatório de Medição, nos termos das cláusulas 22.7.1. do Termo de Securitização e 11.7.1. da Nota Comercial.

(xii) Aprovar e ratificar a liberação do Fundo de Obras, à Devedora, realizada em 19 de março de 2026 no valor de **R$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais)**, dispensadas, exclusivamente para esta liberação, a verificação pela Emissora do Relatório de Medição, nos termos das cláusulas 22.7.1. do Termo de Securitização e 11.7.1. da Nota Comercial.

Docusign Envelope ID: 9B0CC3C6-92F7-8F12-8109-3A4E16DD2D87

(xiii) Aprovar a autorização para que o Agente Fiduciário e a Emissora pratiquem todos e quaisquer atos necessários e celebrem todos os documentos aplicáveis à implementação das deliberações tomadas na Assembleia, incluindo, a contratação de assessor legal para a elaboração dos aditamentos aos Documentos da Operação que deverão ser formalizados no prazo de 30 (trinta) dias corridos e contados da presente data, com as expensas do Patrimônio Separado.

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.

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

Docusign Envelope ID: 9B0CC3C6-92F7-8F12-8109-3A4E16DD2D87

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, 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.

Docusign Envelope ID: 9B0CC3C6-92F7-8F12-8109-3A4E16DD2D87

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: 9B0CC3C6-92F7-8F12-8109-3A4E16DD2D87

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 109ª Emissão (IF 25K3493414) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 02 de abril de 2026.)

Mesa:



Guilherme Gabriel Barbosa

Presidente



Cristiane Monique Araújo Martins

Secretária



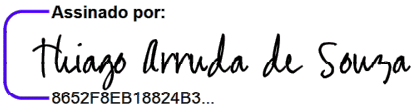


HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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: 9B0CC3C6-92F7-8F12-8109-3A4E16DD2D87

(Anexo II da Ata de Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 109ª Emissão (IF 25K3493414) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 02 de abril de 2026).

PROPOSTA DO 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 acompanhamento de obras

Equipe Especializada

Engenheiros com experiência no mercado de capitais

Tecnologia Integrada

Plataforma digital para acompanhamento e medições

Docusign Envelope ID: 9B0CC3C6-92F7-8F12-8109-3A4E16DD2D87

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 os cotistas.

Atrasos e Paralisações
Obras paradas comprometem cronogramas e projeções de retorno

Estouros Orçamentários
Custos não identificados impactam diretamente a TIR do projeto

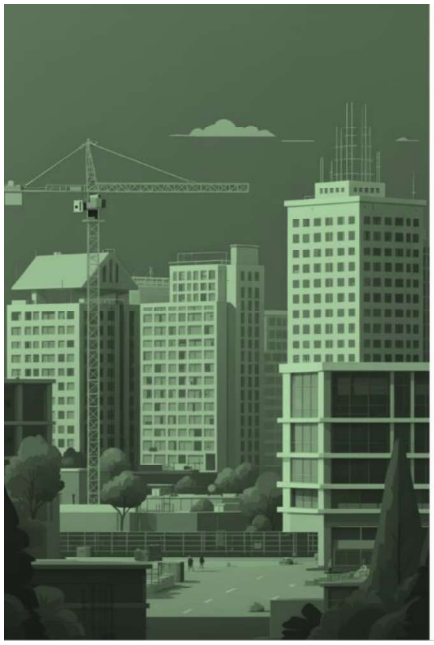
Qualidade Comprometida
Problemas construtivos geram custos futuros de manutenção

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

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

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





Acompanhamento Mensal de Obras

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

Acompanhamento Básico

- Visita mensal in loco
- Medição mensal de avanço físico
- Comparação entre baseline e realizado
- Evolução do mês por atividade
- Acompanhamento financeiro e custo à incorrer
- Acompanhamento de desembolso por atividade 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 críticos
- Reuniões mensais de alinhamento
- Relatório para conclusão de obras (CVCO)

Docusign Envelope ID: 9B0CC3C6-92F7-8F12-8109-3A4E16DD2D87

Habitasec securitizadora

O Que Você Recebe

Acompanhamento Mensal de Obras

1. **Relatório Executivo Mensal**
   Síntese gerencial com principais indicadores e desvios identificados
2. **Dashboard de Indicadores**
   % Físico, % 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.



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 da atividade
- **Despesas:** Reembolso de passagens, hospedagem e alimentação (custo real) no real) no mês seguinte

Desconto Life: Acompanhamento Avançaado 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.

Agilidade
Processos otimizados com entregas rápidas.

Contato

Mauricio Villatore Junior
mvillatore@pineengenharia.com.br
(41) 98811-1539

Docusign Envelope ID: 9B0CC3C6-92F7-8F12-8109-3A4E16DD2D87

(Anexo III da Ata de Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 109ª Emissão (IF 25K3493414) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 02 de abril de 2026).

UNIDADES LIBERADAS

Empreendimento	Lote	Quadra	Área (m²)	Preço de Tabela	Preço/ m²
MIRANTE DA SERRA	10	M	422,35	R$ 392.785,50	R$ 930,00
MIRANTE DA SERRA	11	M	712,25	R$ 662.392,50	R$ 930,00
MIRANTE DA SERRA	12	M	776,27	R$ 721.931,10	R$ 930,00
MIRANTE DA SERRA	13	M	414,02	R$ 385.038,60	R$ 930,00
MIRANTE DA SERRA	14	M	413,86	R$ 384.889,80	R$ 930,00
MIRANTE DA SERRA	15	M	441,19	R$ 410.306,70	R$ 930,00

Docusign Envelope ID: 9B0CC3C6-92F7-8F12-8109-3A4E16DD2D87

(Anexo IV da Ata de Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 109ª Emissão (IF 25K3493414) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 02 de abril de 2026).

NOVAS UNIDADES PARA INCLUSÃO ÀS GARANTIAS

Empreendimento	Lote	Quadra	Área (m²)	Preço de Tabela	Preço/ m²
MIRANTE DA SERRA	7	K	621,68	R$ 684.800,00	R$ 1.101,53
MIRANTE DA SERRA	12	L	783,26	R$ 940.800,00	R$ 1.201,13
MIRANTE DA SERRA	20	L	436,03	R$ 523.800,00	R$ 1.201,29
MIRANTE DA SERRA	21	L	673,74	R$ 808.800,00	R$ 1.200,46

Docusign Envelope ID: 9B0CC3C6-92F7-8F12-8109-3A4E16DD2D87

(Anexo V da Ata de Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 109ª Emissão (IF 25K3493414) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 02 de abril de 2026).

PROPOSTA DO AGENTE DE MONITORAMENTO

NEOSERVICE

São Paulo, 11 de março de 2026.

Aos cuidados de

ABECKER EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

(CNPJ/MF N.º 05.220.639/0001-04)

Ref.: Proposta de Prestação de Serviços Imobiliários

CRI MIRANTE DA SERRA – 109ª EMISSÃO

Prezados,

A NEO Service, **líder por cinco anos consecutivos em número e volume de emissões de crédito no Brasil**, está preparada para atender suas necessidades em diversas Áreas de Negócio. Conforme solicitado, apresentamos abaixo nossa Proposta de Prestação de Serviços para realização de Due Diligência financeira e jurídica em contratos que serão objeto de uma operação financeira, bem como seu monitoramento de um empreendimento com as seguintes premissas:

1. Dos Serviços

1.a. Monitoramento De Carteira

O monitoramento gerencial de carteira de recebíveis administrada por terceiros contempla a análise, conferência e emissão de relatórios mensais de performance da carteira, valores recebidos e repassados, tendo por base as informações coletadas no sistema próprio do gestor de recebíveis ou em planilhas geradas por eles, de acordo com as parametrizações necessárias a serem combinados no processo de integralização.

A proposta de monitoramento contempla duas fases: a primeira voltada a integralização dos sistemas e análise e conciliação dos sistemas entre o gestor dos recebíveis e a Neo, sendo segunda voltada para o monitoramento mensal e consolidação das informações para serem apresentadas através de relatórios operacionais.

R. Fidêncio Ramos, 195 CJ 72
Vila Olímpia - São Paulo - SP - 04551-010
11 2348 2500
neoservice.com.br

Docusign Envelope ID: 9B0CC3C6-92F7-8F12-8109-3A4E16DD2D87

2. Remuneração

Atividade / Serviço	Frequência / Base	Valor Unitário
Monitoramento da Carteira	Por unidade com crédito espelhado mensais	R$ 5,50 (cinco reais e cinquenta centavos) por contrato espelhado mensais. Valor mínimo de R$ 1.800,00 mensais

Os valores acima são líquidos de impostos. O Gross up será de 14,25%.

3. Condições Gerais

a. Uso de Sistemas de Informação

Utilizamos sistemas de mercado para a prestação dos serviços definidos no Escopo desta proposta. Em todos os valores já estão contemplados os valores de licenciamento de uso interno e o fornecimento dos relatórios padronizados, bem como um acesso para V.Sas. Também serão repassados os custos de eventuais modificações e/ou customizações solicitadas, desde que sejam viáveis tecnicamente e previamente aprovadas antes do desenvolvimento.

b. Limitação do Escopo

Qualquer outra atividade ou serviço não contemplados na descrição do escopo não faz parte desta proposta. Para a inclusão de novas atividades e/ou serviços, entre em contato com o representante da NEO.

c. Despesas adicionais (não contempladas nos valores unitários)

Não estão contemplados nos valores unitários dos serviços as despesas com tarifas bancárias, cartórios, notificações extrajudiciais, leiloeiros, publicações em geral, transporte, custos relativos à eventuais viagens e logística de documentos (correios, courier, motoboy).

d. Local de Prestação de Serviços

Os serviços serão prestados no escritório em São Paulo, SP. Serviços prestados em outras localidades terão os custos de deslocamento, hospedagem e alimentação reembolsados pelo

Docusign Envelope ID: 9B0CC3C6-92F7-8F12-8109-3A4E16DD2D87

contratante.

e. Início da Prestação de Serviços

Os serviços terão início após a aprovação formal desta proposta.

f. Validade da proposta

Esta proposta é válida por 10 dias após a sua emissão.

g. Inadimplência e suspensão de serviços

Em caso de inadimplência por mais de 2 meses, os serviços serão suspensos até o efetivo pagamento.

h. Correção e atualização de valores

Os valores ora consignados serão corrigidos anualmente pela variação do IPCA, ou, na ausência deste, outro índice que melhor reflita a variação da inflação.

Atenciosamente,

NEO SERVIÇOS ADMINISTRATIVOS E RECUPERAÇÃO DE CRÉDITO LTDA.

CNPJ/MF: 17.409.378/0001-46

De acordo:

_____

Data: