Docusign Envelope ID: C16F1674-E887-81A6-8293-17FC2116DE51

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA SÉRIE ÚNICA DA 84ª EMISSÃO (25J3111372) 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 09:00 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 Série Única da 84ª 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; 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, caracterizado pelo descumprimento de forma tempestiva da obrigação da Devedora de repassar os recursos oriundos dos Direitos Creditórios, uma vez identificados erroneamente em conta de sua titularidade diversa da Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua identificação mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 4.5. do Contrato de Cessão Fiduciária, no valor de **R$ 170.045,45 (cento e setenta mil, quarenta e cinco reais e quarenta e cinco centavos)** verificado sob as apurações realizadas no mês de dezembro de 2025, ("Repasse Dezembro/2025"). Sendo certo que o Repasse Dezembro/2025 foi realizado em 09 de fevereiro de 2026.

Docusign Envelope ID: C16F1674-E887-81A6-8293-17FC2116DE51

(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, caracterizado pelo descumprimento da obrigação da Devedora de repassar os recursos oriundos dos Direitos Creditórios, uma vez identificados erroneamente em conta de sua titularidade diversa da Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis de sua identificação mediante depósito na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 4.5. do Contrato de Cessão Fiduciária, no valor de **R$ 131.928,12 (cento e trinta e um mil, novecentos e vinte e oito reais e doze centavos)** verificado sob as apurações realizadas no mês de janeiro de 2026, ("Repasse Janeiro/2026"). Fica aprovado o prazo adicional de 15 (quinze) dias contados da realização da presente assembleia, para que a Devedora realize o aporte para cumprimento do Repasse Janeiro/2026 na Conta do Patrimônio Separado.

(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 nas Cláusulas 9.6. do Termo de Emissão, 10.6. 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 novembro 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. 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, correspondente ao período de janeiro à março de 2026.

(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. 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 dos Recursos** acompanhado dos **Documentos Comprobatórios**, para comprovação da aplicação integral dos recursos e efetivo direcionamento ao reembolso de despesas e desenvolvimento do Empreendimento, correspondente ao período encerrado em 31 de dezembro de 2025.

(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 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.

Docusign Envelope ID: C16F1674-E887-81A6-8293-17FC2116DE51

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

(viii) Aprovar, ou não, a inclusão da definição e cálculo do Prêmio de Remuneração, que passarão a viger com as redações:

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.*

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:

Docusign Envelope ID: C16F1674-E887-81A6-8293-17FC2116DE51

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:

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

(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 serviço com 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.

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

Docusign Envelope ID: C16F1674-E887-81A6-8293-17FC2116DE51

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 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.

Docusign Envelope ID: C16F1674-E887-81A6-8293-17FC2116DE51

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.

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: C16F1674-E887-81A6-8293-17FC2116DE51

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 84ª Emissão (25J3111372) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 02 de abril de 2026.)

Mesa:



Guilherme Gabriel Barbosa
Presidente



Cristiane Monique Araújo Martins
Secretária



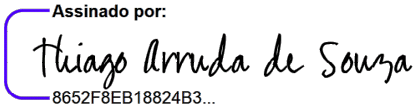


HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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: C16F1674-E887-81A6-8293-17FC2116DE51

(Anexo II da Ata de Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 84ª Emissão (25J3111372) 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: C16F1674-E887-81A6-8293-17FC2116DE51

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:	Ziel / Raizes
Construtora Responsável:	ABecker
Metragem de Área total do empreendimento:	353.762,09 m^2
Metragem de Área Vendável:	222.891,68 m^2
Cidade:	Araquari
Estado:	Santa Catarina
Tipo de Empreendimento:	Loteamento Aberto

Docusign Envelope ID: C16F1674-E887-81A6-8293-17FC2116DE51

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 físico
- 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 críticos
- 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

% 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.

Docusign Envelope ID: C16F1674-E887-81A6-8293-17FC2116DE51

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: C16F1674-E887-81A6-8293-17FC2116DE51

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.

