Docusign Envelope ID: AE6C89C2-4FE2-44DE-9CC4-E22386FC564F

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 DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 29 DE DEZEMBRO DE 2025.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 29 de dezembro de 2025, 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: Lygia Samartin; Secretário: Ana Carolina Briante Eiler.

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

(i) A inclusão dos recebíveis decorrentes dos lotes listados abaixo, que fazem parte do empreendimento desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 41.760, do Registro de imóveis da Comarca de Araquari/SC ("Empreendimento"), para complementação da garantia de cessão fiduciária outorgada no âmbito da emissão dos CRI, mediante a celebração do "*Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*":

Quadra	Lote	M²
3	3	192,00 m²
3	4	192,00 m²
3	5	192,00 m²
3	6	192,00 m²
3	7	192,00 m²
3	8	192,00 m²

Docusign Envelope ID: AE6C89C2-4FE2-44DE-9CC4-E22386FC564F

3	31	192,00 m²
3	32	192,00 m²
3	33	192,00 m²
3	34	192,00 m²
3	35	192,00 m²
3	36	192,00 m²
10	28	234,63 m²
10	29	160,00 m²
10	30	160,00 m²
10	31	160,00 m²
10	32	160,00 m²
10	33	160,00 m²
10	34	160,00 m²
10	35	160,00 m²
10	36	160,00 m²
10	37	160,00 m²
10	38	160,00 m²
10	39	160,00 m²
10	40	160,00 m²
10	46	160,00 m²
10	47	160,00 m²
10	48	160,00 m²
10	49	160,00 m²
10	50	160,00 m²
10	51	160,00 m²
10	52	160,00 m²
10	53	160,00 m²
10	54	234,63 m²
13	15	192,00 m²
13	16	192,00 m²
13	17	192,00 m²
13	18	192,00 m²
13	19	192,00 m²
13	20	192,00 m²
13	21	192,00 m²
13	44	192,00 m²
13	45	192,00 m²
13	46	192,00 m²
13	47	192,00 m²
13	48	192,00 m²
13	49	192,00 m²
13	50	192,00 m²
13	51	192,00 m²
14	30	234,63 m²

Docusign Envelope ID: AE6C89C2-4FE2-44DE-9CC4-E22386FC564F

14	32	160,00 m²
14	33	160,00 m²
14	34	160,00 m²
14	35	160,00 m²
14	36	160,00 m²
15	29	234,63 m²
19	16	192,00 m²
19	17	192,00 m²
19	18	192,00 m²
19	19	192,00 m²
19	20	192,00 m²
19	21	192,00 m²
19	22	192,00 m²
19	23	192,00 m²
19	24	282,63 m²
19	40	192,00 m²
19	41	192,00 m²
19	42	192,00 m²
19	43	192,00 m²
19	44	192,00 m²
19	45	192,00 m²
19	46	192,00 m²
19	47	192,00 m²
19	48	282,63 m²
21	16	160,00 m²
21	17	160,00 m²
21	18	160,00 m²
21	19	160,00 m²
21	20	160,00 m²
21	21	160,00 m²
21	22	160,00 m²
21	40	160,00 m²
21	41	160,00 m²
21	42	160,00 m²
21	43	160,00 m²
21	44	160,00 m²
21	45	160,00 m²
21	46	160,00 m²
21	47	160,00 m²
21	48	234,63 m²
23	13	177,59 m²
23	14	177,89 m²
23	15	178,19 m²
23	16	178,49 m²

Docusign Envelope ID: AE6C89C2-4FE2-44DE-9CC4-E22386FC564F

23	17	178,79 m²
23	18	179,09 m²
23	19	179,39 m²
26	1	234,63 m²
26	12	160,03 m²
26	13	160,68 m²
26	14	162,53 m²
26	15	165,62 m²
26	16	169,95 m²
26	17	175,52 m²
26	18	182,25 m²
26	19	362,12 m²
28	1	234,63 m²
28	2	160,00 m²
28	3	160,00 m²
28	4	160,00 m²
28	5	160,00 m²
28	6	160,00 m²
28	7	160,00 m²
28	21	234,63 m²
29	12	185,22 m²
29	13	185,51 m²
29	14	185,81 m²
29	15	186,11 m²
29	16	186,41 m²
29	17	186,71 m²
29	18	187,01 m²
29	19	187,02 m²
29	20	368,34 m²
30	3	182,79 m²
30	4	164,55 m²
30	5	160,48 m²
30	6	160,00 m²
30	7	160,00 m²
30	8	160,00 m²
30	30	160,00 m²
32	1	227,85 m²
32	2	160,00 m²
32	3	160,00 m²
32	4	160,00 m²
32	13	160,00 m²
32	14	161,91 m²
32	15	165,57 m²
137		**25.047,72 m²**

Docusign Envelope ID: AE6C89C2-4FE2-44DE-9CC4-E22386FC564F

(ii) A celebração do "*Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações da Encore Empreendimentos SPE S.A. em Garantia*" prevendo a alteração da Cláusula 1.5 e a inclusão da Cláusula 7.1.1 do Contrato de Alienação Fiduciária para especificar: (ii.1) que o gravame de alienação fiduciária, assim como as restrições impostas às ações, referem-se somente às ações detidas pela acionista Abecker Urbanismo Ltda.; (ii.2) que a Emissora tem ciência do acordo de acionistas da Encore Empreendimentos SPE S.A. e do seu teor, passando a cláusula 1.5 e a cláusula 7.1.1 do Contrato de Alienação Fiduciária a vigerem com as seguintes redações:

> *"1.5. Averbação no Estatuto Social da Devedora. A Devedora deverá registrar em seu Estatuto Social e em seu Livro de Registro de Ações o Gravame constituído por este Contrato e por qualquer aditivo a este Contrato, mediante alteração ao Estatuto Social da Devedora e do Livro de Registro de Ações, a ser devidamente arquivada junto à Junta Comercial competente em até 30 (trinta) dias corridos contados desta data prorrogáveis por igual período, na hipótese de a Fiduciante comprovar estar cumprindo ou diligenciando para cumprir tempestivamente eventuais exigências formuladas, refletindo as seguintes disposições na cláusula de capital social do Estatuto Social da Sociedade:*
>
> *"(i) TODAS AS AÇÕES EMITIDAS PELA SOCIEDADE (as "Ações"), que sejam ou venham a ser, a qualquer tempo, de titularidade de ABECKER URBANISMO LTDA. e de seus sucessores, a qualquer título, FORAM ALIENADAS FIDUCIARIAMENTE, bem como foram cedidos fiduciariamente todos os valores pagos e a pagar pela Sociedade relativos às Ações, ou seja, direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos por quaisquer dos acionistas contra a Companhia, seja em função da titularidade de cotas do capital social da Companhia, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às Ações (coletivamente, e em conjunto com as Ações, os "Garantia Fiduciária"), em favor da HABITASEC SECURITIZADORA S.A. ("Fiduciária"), para garantir a totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, definido a seguir) assumidas para com essa última oriundas do Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) Série, para Colocação Privada, da Encore Empreendimento SPE S.A., celebrado entre HABITASEC SECURITIZADORA S.A., a Companhia e a Fiduciante em 10 de outubro de 2025, e do TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 84ª (OCTOGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ENCORE EMPREENDIMENTOS SPE S.A. ("Termo de Securitização"), datado de 10 de outubro de 2025, de acordo com Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia (o "Contrato de Alienação Fiduciária de Ações") datado de 10 de outubro de 2025, arquivado na sede da Companhia.*

Docusign Envelope ID: AE6C89C2-4FE2-44DE-9CC4-E22386FC564F

(ii) A ACIONISTA ABECKER NÃO PODERÁ CEDER, CONFERIR, TRANSFERIR OU ONERAR, A QUALQUER TÍTULO, SUAS AÇÕES, sem prejuízo dos demais direitos da Fiduciária de acordo com o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações

(iii) O exercício, pela acionista Abecker, do direito de voto referente às Ações nas assembleias gerais da Companhia que tenham por objeto deliberar sobre qualquer das matérias descritas abaixo estará SUJEITO À AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DA FIDUCIÁRIA, NOS TERMOS DO CONTRATO: (i) relativas a atos eventualmente previstos no Termo de Emissão cuja realização pela Companhia, nos termos deste, dependam da prévia e expressa anuência da Fiduciária; (ii) outorga de opção de compra de Ações; (iii) criação de nova espécie ou classe de Ações, se admitida; (iv) desdobramento ou grupamento de Ações; (v) contratação de dívidas, incluindo mútuos de qualquer natureza; (vi) concessão de mútuos de qualquer natureza; (vii) alienação, oneração ou transferência, a qualquer título, de ativos não circulantes da Companhia; (viii) redução do capital social; (ix) mudança de objeto social; (x) mudanças na política de distribuição de lucros; (xi) distribuição de rendimentos, frutos, lucros ou vantagens, a qualquer título; (xii) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Companhia assim como quaisquer requerimentos para a sua falência ou recuperação judicial ou extrajudicial; (xiii) cisão da Companhia, sua incorporação ou fusão, bem como a incorporação por ela de outras sociedades, inclusive de Ações ou ações, de bens ou patrimônios; (xiv) participação em grupo de Companhia e aquisição de participações em outras sociedades; (xv) alteração no Estatuto Social da Companhia, que implique em qualquer alteração de titularidade das Ações ou no valor nominal das Ações; (xvi) celebração, aditamento, novação, cessão, transferência, exoneração de responsabilidades ou obrigações, renúncia, rescisão ou qualquer outra alteração dos compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda das unidades imobiliárias do Empreendimento, ou de quaisquer direitos ou obrigações de quaisquer das partes oriundos de tais Contratos, por qualquer forma ou a qualquer título, observado o previsto no Termo de Emissão; (xvii) qualquer operação, envolvendo alienação ou promessa de alienação, conferência, transferência, desmembramento, demolição, alteração ou oneração, a qualquer título, das unidades imobiliárias do Empreendimento e/ou de suas respectivas benfeitorias e construções, observado o disposto na alínea "v" acima, ou quaisquer consentimentos a operações, envolvendo qualquer dessas matérias; (xviii) celebração, aditamento ou qualquer alteração de acordo de acionistas com relação às Ações representativas do capital social da Companhia, e todas as deliberações que, nos termos da lei, possam acarretar o direito ao recesso ao acionista dissidente.

(iv) Os Acionistas, ratificam as disposições que os imóveis a que terão direito TARPOON PARTICIPAÇÕES LTDA., ORION CONSTRUÇÕES & PARTICIPAÇÕES LTDA., e ZIPPERER PARTNERS PARTICIPAÇÕES LTDA., serão disponibilizados pela COMPANHIA quando concluídas as fases do empreendimento, mediante a devolução do Capital Social investido, com entrega de bens a valores contábeis ou mediante a realização de evento de Cisão Parcial da COMPANHIA, observadas as determinações societárias, contábeis e fiscais, transferindo-se parcela patrimonial a que fazem direito TARPOON PARTICIPAÇÕES LTDA.; ORION CONSTRUÇÕES & PARTICIPAÇÕES LTDA.; e, ZIPPERER PARTNERS PARTICIPAÇÕES LTDA., que terão suas participações, quando recebidas as totalidades dos lotes do empreendimento que fizerem jus, extintas/liquidadas na COMPANHIA, e que a tributação imobiliária referente à transmissão

Docusign Envelope ID: AE6C89C2-4FE2-44DE-9CC4-E22386FC564F

dos imóveis, tais quais, ITBI e emolumentos será arcada por ABECKER e WOLF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA; razão pela qual, a HABITASEC SECURITIZADORA S.A. declarou o seu conhecimento de todas essas disposições, que constam no Acordo de Acionistas da Companhia em vigor, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações."

"7.1.1. A Fiduciária declara ter ciência da existência do acordo de acionistas da Companhia que foi firmado pelos acionistas da Companhia em 03 de outubro de 2025 assim como do seu teor e suas disposições."

(iii) Aprovadas as deliberações acima, a autorização para que a Emissora proceda com a assinatura e celebração dos aditivos mencionados nos itens "i" e "ii" acima.

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 o Secretário, 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.

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.

Docusign Envelope ID: AE6C89C2-4FE2-44DE-9CC4-E22386FC564F

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 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, pelo Secretário, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 29 de dezembro de 2025.

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

Docusign Envelope ID: AE6C89C2-4FE2-44DE-9CC4-E22386FC564F

(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 84ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 29 de dezembro de 2025.)

Mesa:



Ana Carolina Briante Eiler

Presidente



Cristiane Monique Araújo Martins

Secretária





HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
Cargo: Procuradora

Nome: Cristiane Monique Araújo Martins
Cargo: Procuradora



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

Agente Fiduciário

Nome: Logan Damasceno Corrêa de Araújo
Cargo: Procurador