

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

NIRE 35.300.352.068

**SUMÁRIO DA ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA SÉRIE ÚNICA DA 102ª (CENTÉSIMA SEGUNDA) EMISSÃO (IF nº 25J4656723)
DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 7 DE JANEIRO DE 2026.**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** realizada no dia 7 de janeiro de 2026, às 18h00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 60”), coordenada pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Emissora” ou “Securizadora”), com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme abaixo definido) representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação.
2. **CONVOCAÇÃO:** convocação por edital dispensada em razão da presença dos titulares de 100% (cem por cento) dos certificados de recebíveis imobiliários em circulação, da série única, da 102ª (centésima segunda) emissão da Emissora (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60 e da Cláusula 14.18 do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 102ª (Centésima Segunda) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.*”, firmado em 22 de outubro de 2025, conforme aditado de tempos em tempos (“Termo de Securitização”), entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”).
3. **PRESENÇA:** presentes titulares de 100% (cem por cento) dos CRI (“Titulares de CRI”), conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata da Assembleia Especial de Titulares dos CRI (“Ata”). Presentes ainda: **(i)** os representantes da Emissora; **(ii)** os representantes do Agente Fiduciário; e **(iii)** representantes da Realiza Construtora Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 16.991.176/0001-92 (“Realiza”).
4. **DELIBERAÇÕES:** deliberar sobre e aprovar as seguintes matérias:
 - (i) aprovar que, no âmbito da aquisição de Novos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) decorrentes das notas comerciais escriturais, em série única, da 1ª (primeira) emissão da **REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS III SPE LTDA.**, sociedade inscrita no CNPJ sob o nº 36.982.375/0001-41 (“SPE Unique Tower”), para colocação privada (“Notas Comerciais Unique Tower” e “Novos Créditos Imobiliários Unique Tower”,

respectivamente), pela Securitizadora, nos termos das cláusulas 2.2 e seguintes do Termo de Securitização, a cascata de pagamentos a ser respeitada para os recursos oriundos da integralização dos CRI respectivos seja a seguinte, de maneira divergente à cascata de pagamentos prevista no Termo de Emissão Varandas Clube:

a) o montante necessário para o pagamento das Despesas Iniciais (*flat*) (conforme definido no Termo de Emissão Unique Tower), acrescidos dos impostos e/ou tributos aplicáveis, conforme previstas no Anexo II do “*Termo de Emissão De Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da 1ª (Primeira) Emissão Da Realiza Empreendimento Anápolis III SPE Ltda.*” (“Termo de Emissão Unique Tower”);

b) o montante necessário à constituição do Fundo de Juros (conforme definido no Termo de Emissão Unique Tower), em montante equivalente a proporção devida pela SPE Unique Tower em relação ao Valor do Fundo de Juros (conforme definido no Termo de Emissão Unique Tower), conforme previsto no Termo de Emissão Unique Tower, se aplicável;

c) o montante necessário à constituição do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão Unique Tower), em montante equivalente a proporção devida pela SPE Unique Tower em relação ao Valor do Fundo de Despesas (conforme definido no Termo de Emissão Unique Tower), conforme previsto no Termo de Emissão Unique Tower, se aplicável;

d) realização de amortização extraordinária dos CRI 70 (conforme definido no Termo de Emissão Unique Tower); e

e) a Securitizadora deverá liberar o valor remanescente para a Conta de Livre Movimentação Unique Tower (conforme definido no Termo de Emissão Unique Tower), mediante instrução dos investidores.

(ii) aprovar que, no âmbito da aquisição de Novos Créditos Imobiliários Unique Tower, pela Securitizadora, nos termos das cláusulas 2.2 e seguintes do Termo de Securitização, os recursos líquidos oriundos da emissão das Notas Comerciais Unique Tower (“Recursos Líquidos”) sejam utilizados pela SPE Prime Clube (conforme abaixo definido) para o pagamento dos custos e despesas, ainda não incorridos, diretamente atinentes à construção e/ou desenvolvimento do empreendimento pela SPE Prime Clube no Imóvel Prime Clube (conforme abaixo definido), conforme descrito no Anexo III ao Termo de Emissão Unique Tower (“Empreendimento Prime Clube”), observadas as disposições descritas no Termo de Emissão Unique Tower. Para fins deste instrumento, (a) “Imóvel Prime Clube” significa o imóvel matriculado sob o nº 272.169, no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia, Estado de Minas Gerais; e (b) “SPE Prime Clube” significa a **RESIDENCIAL REALIZA EMPREENDIMENTO UBERLÂNDIA X SPE – LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 2.369, Lídice, CEP 38.400-050, inscrita no CNPJ sob o nº 51.169.210/0001-49, que será interveniente anuente no Termo de Emissão Unique Tower. Ressalta-se que não foi realizada qualquer diligência jurídica sobre a SPE Prime Clube e/ou sobre o Imóvel Prime Clube, considerando a destinação dos recursos líquidos

dos Novos Créditos Imobiliários oriundos das Notas Comerciais Unique Tower, a qual fica integralmente dispensada, inclusive para os fins de eventual Critério de Elegibilidade;

(iii) aprovar que, no âmbito da aquisição de Novos Créditos Imobiliários Unique Tower, pela Securitizadora, nos termos das cláusulas 2.2 e seguintes do Termo de Securitização, a integralização das Notas Comerciais Unique Tower possa ser realizada em tranches, conforme ocorram as integralizações dos CRI respectivos, conforme condições precedentes previstas no Termo de Emissão Unique Tower e no Termo de Securitização, conforme aplicável;

(iv) aprovar que, no âmbito da aquisição de Novos Créditos Imobiliários Unique Tower, pela Securitizadora, nos termos das cláusulas 2.2 e seguintes do Termo de Securitização, seja dispensado o Critério de Elegibilidade (conforme definido no Termo de Securitização) previsto no item “ii” do Anexo II ao Termo de Securitização, de modo que seja considerada tão somente a diligência jurídica realizada pelo escritório Cascione Advogados em relação à SPE Unique Tower, concluída em 7 de novembro de 2025, que teve como escopo (a) identificar as autorizações societárias e os poderes de representação dos representantes da SPE Unique Tower para celebrar os Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização); (b) analisar os seus documentos societários necessários para a celebração dos Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização); e (c) analisar as principais certidões expedidas em nome da SPE Unique Tower, sendo certo que não foram e não serão analisadas todas as certidões aplicáveis ou contratos financeiros celebrados pela SPE Unique Tower, tampouco foi ou será realizada qualquer auditoria legal imobiliária;

(v) aprovar que o desembolso inicial do preço de integralização das Notas Comerciais Unique Tower ocorra com a dispensa da Condição Precedente do Primeiro Desembolso prevista no item “xii” da cláusula 4.10.2 do Termo de Emissão Unique Tower, qual seja, a dispensa do cumprimento da Razão de Garantia LTV – Unique Tower. Adicionalmente, aprovar também que, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias a contar desta Assembleia, a Razão de Garantia LTV - Unique Tower e a Razão de Garantia LTV - Varandas Clube possa não ser verificada e/ou cumprida e tal desenquadramento não será considerado um inadimplemento aos documentos da Emissão dos CRI;

(vi) aprovar que os Anexos I e II do contrato que formalizou a Alienação Fiduciária de Unidades Autônomas Varandas Clube (conforme definido no Termo de Securitização), bem como as demais cláusulas aplicáveis, sejam alterados para excluir referências a unidades autônomas já vendidas e quitadas, de modo que as unidades autônomas outorgadas em garantia pela SPE Varandas Clube (conforme definido no Termo de Securitização) encontram-se indicadas no Anexo II a este instrumento;

(vii) aprovar que, no âmbito da aquisição de Novos Créditos Imobiliários Unique Tower, pela Securitizadora, nos termos das cláusulas 2.2 e seguintes do Termo de Securitização, os Direitos Creditórios (conforme definido no Contrato de Promessa de Cessão Fiduciária de Recebíveis Unique Tower) sejam creditados diretamente na Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização), não havendo a

obrigatoriedade de abertura de conta vinculada de titularidade da SPE Unique Tower para o recebimento de tais recursos, no âmbito da Cessão Fiduciária de Recebíveis Unique Tower (conforme definido no Termo de Securitização);

(viii) aprovar que, no âmbito da aquisição de Novos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização) futuros, nos termos da cláusula 2.2.2 do Termo de Securitização, o termo de emissão das novas Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização) possa ter as seguintes características divergentes em relação ao Termo de Emissão Varandas Clube (conforme definido no Termo de Securitização) (em conjunto, as “Condições Divergentes Pré-Aprovadas”), de modo que o termo de emissão das novas Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização) possa ser celebrado contemplando tais Condições Divergentes Pré-Aprovadas, não havendo a necessidade de aprovação ou deliberação dos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial (conforme definido no Termo de Securitização), sendo certo que tais Condições Divergentes Pré-Aprovadas serão consolidadas em aditamentos aos Documentos da Operação (conforme aplicáveis) quando estes forem aditados para a inclusão de Novos Créditos Imobiliários posteriormente aos aqui previstos:

(a) os recursos oriundos da integralização das novas Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização) poderão ter a sua destinação diferente daquela prevista no Termo de Emissão Varandas Clube (conforme definido no Termo de Securitização), desde que, após a realização dos pagamentos das despesas *flat* aplicáveis à nova tranche e das retenções aplicáveis à composição ou recomposição do Fundo de Juros e do Fundo de Despesas da Emissão, conforme o caso, estes sejam destinados ao pagamento de obrigações financeiras de sociedades do grupo econômico da Realiza e/ou para a liberação para sociedades do grupo econômico da Realiza, para que sejam utilizadas em empreendimentos imobiliários;

(b) não será necessária a abertura e manutenção de conta vinculada para os pagamentos dos direitos creditórios objeto de nova cessão fiduciária a ser constituída pela SPE Emitente, desde que tais recursos sejam pagos diretamente na Conta Centralizadora (conforme definido no Termo de Securitização);

(c) que a integralização das novas Notas Comerciais (conforme definido no Termo de Securitização) possa ser realizada em tranches, conforme ocorram as integralizações dos CRI respectivos;

(d) que seja dispensado automaticamente o cumprimento do Critério de Elegibilidade (conforme definido no Termo de Securitização) previsto no item “ii” do Anexo II ao Termo de Securitização, desde que o escritório Cascione Advogados tenha concluído uma diligência ou auditoria jurídica completa (conforme padrão de mercado) da nova SPE Emitente (conforme definido no Termo de Securitização) há, no máximo, 180 (cento e oitenta) dias em relação à data de celebração dos documentos que formalizarão a entrada da nova SPE Emitente (conforme definido no Termo de Securitização) na emissão dos CRI;



(e) outros ajustes não expressamente previstos neste instrumento, os quais não ocasionem prejuízos aos titulares dos CRI e que sejam necessários à plena implementação das respectivas Condições Divergentes Pré-Aprovadas.

inicialmente, o Agente Fiduciário questionou 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 artigo 32 da Resolução CVM 60, ao artigo 115, § 1º, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, 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% (cem por cento) dos CRI em circulação, por unanimidade e sem ressalvas, aprovaram todas as matérias da Ordem do Dia.

São Paulo, 07 de janeiro de 2025.