



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 2ª SÉRIE DA 12ª EMISSÃO (IF 22I0089805)
DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 09 DE DEZEMBRO DE 2025

DATA, HORA E LOCAL: no dia 09 de dezembro de 2025, às 14:30 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"), por meio de videoconferência, na plataforma *Microsoft Teams*.

1. **CONVOCAÇÃO:** edital de convocação publicado no jornal O Estado de São Paulo, nas edições dos dias 20, 21 e 22 de novembro de 2025.

2. **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 98,18 (noventa e oito inteiros e dezoito centésimo por cento) dos CRI em circulação;

3. **MESA:** Presidente: Letícia Matson; Secretário: Vinícius Arruda Gianelli.

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

(i) A aprovação da venda do imóvel objeto da matrícula nº 81.203, do Registro de Imóveis da comarca de Varginha estado de Minas Gerais ("Imóvel"), sendo que a fração ideal de 49,40% (quarenta e nove inteiros e quarenta centésimo por cento) do imóvel encontra-se alienado fiduciariamente em favor dos CRI da 1ª e 2ª Séries, pelo valor de R\$ 285.000.000,00 (duzentos e oitenta e cinco milhões de reais) ("Valor de Venda"). Considerando que o grupo econômico do devedor é titular da fração ideal de 85% (oitenta e cinco por cento) do Imóvel, a sua cota-parte do Valor de Venda corresponde a R\$ 242.250.000,00 (duzentos e quarenta e dois milhões e duzentos e cinquenta mil reais) a ser paga da seguinte forma: (i) R\$ 167.250.000,00 (cento e sessenta e sete milhões e duzentos e cinquenta mil reais) no ato de fechamento ("Parcela 1"), com a consequente transferência da posse do Imóvel para o proponente comprador; e (ii) o montante remanescente, equivalente a R\$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), em até 180 (cento e oitenta) dias contados do pagamento da Parcela 1.



(ii) Caso aprovada a venda, aprovar a Amortização Extraordinária Facultativa quinzenal de forma proporcional ao CRI da 1ª, 2ª e 3ª Séries, nos termos da Cláusula 4.10.3.1 das Debêntures e 6.3.1 do Termo de Securitização, no período de até 6 (seis) meses a contar da primeira Amortização Extraordinária Facultativa até a integral quitação dos CRI, nos termos da Cláusula 4.10.3 das Debêntures e 6.3. do Termo de Securitização, observado o pagamento de prêmio de 2% (dois por cento) calculado sobre o valor da amortização parcial e os juros pro rata serão descontados do valor aportado, sendo o remanescente destinado a Amortização Extraordinária Facultativa. Após a integral quitação dos CRI, a Emissora procederá com a emissão do Termo de Liberação nos termos da Cláusula 8.2 da Alienação Fiduciária de Imóvel.

(iii) Aprovar que os recursos provenientes do Valor de Venda do imóvel não observem os itens (a) e (b), da Cláusula 8.8 do Termo de Securitização da Ordem de Prioridade de pagamento, sendo direcionado aos Juros remuneratórios e Amortização dos CRI conforme itens (c), (d) e (e) da cláusula em referência, observando o item (ii) da Ordem do Dia.

(iv) Aprovar a dispensa do cumprimento de notificação para realização da Amortização Extraordinária facultativa nos termos da Cláusula 4.10.5 das Debêntures e 6.4 do Termo de Securitização.

(v) Autorizar a exclusão da Cláusula 7.1 e 11.3 do Termo de Securitização, de forma a eliminar a exigência de envio, por parte da Emissora, de fatos e atos relevantes, bem como editais de convocação de Assembleias Gerais, individualmente a cada titular dos CRI e/ou aos custodiantes dos respectivos titulares, por meio de comunicação eletrônica (e-mail). Tal exclusão fundamenta-se no disposto no artigo 26 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), que estabelece como obrigatória apenas a divulgação de convocações de assembleias especiais de investidores por meio da página da internet da companhia securitizadora, na qual constam as informações do patrimônio separado.

(vi) Autorizar a alteração da Cláusula 4.10.3 das Debêntures e 6.3.1 do Termo de Securitização para que a Amortização Extraordinária Facultativa possa ocorrer uma vez por mês fora da Data de Pagamento, no dia 25 de cada mês ou dia útil subsequente (“Data de Pagamento Adicional”), desde que exista recursos suficientes para o pagamento dos juros remuneratórios e amortização. Sendo certo que, os recursos para Amortização Extraordinária Facultativa serão verificados com 4 (quatro) dias úteis de antecedência da Data de Pagamento Adicional.

(vii) Alterar a Cláusula 12.3 do Termo de securitização a fim de que a hora-homem seja devida à Emissora nos casos de alterações da estrutura da operação que implique no aumento da atividade de administração do Patrimônio Separado, como, mas não se limitando a criação de novos fechamentos, consultas à extratos, atualização da PU.



5. 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.

6. DELIBERAÇÕES: colocadas em discussão as matérias objeto da Ordem do Dia, restou decidido por:

I. O(s) Titular(es) dos CRI, representando 98,18% (noventa e oito inteiros e dezoito centésimo por cento) dos CRI em circulação, aprovaram o itens (i) e (ii) das ordens do dia, mediante a apresentação das seguintes condicionantes **(i)** a quitação dos CRI ocorra em 6 (seis) meses contados a partir da venda do Imóvel **(ii)** Não amortização do Fundo controlador da Devedora até a integral quitação dos CRI, sob pena de vencimento antecipado automático, permanecendo este como solidário à Devedora em todas as Obrigações Garantidas;

II. O(s) Titular(es) dos CRI, representando 98,18% (noventa e oito inteiros e dezoito centésimo por cento) dos CRI em circulação, aprovaram sem ressalvas os itens (iii) a (vii) das ordens do dia.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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 indenizados e a salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.



7.4. 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.

7.5. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

7.6. 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.

7.7. 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.

7.8. 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.

8. 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, 09 de dezembro de 2025.

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



(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 12ª Emissão (IF 2210089753) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 09 de dezembro de 2025.)

Mesa:

DocuSigned by:
Leticia Matson
A4D6CC032553412...

Leticia Matson
Presidente

DocuSigned by:
Vinicius Arruda Gianelli
Assinado por: VINICIUS ARRUDA GIANELLI 47378871896
CPF: 47378871896
Data Hora da Assinatura: 09/12/2025 | 13:38:43 PST
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
E5482857FA98444...

Vinicius Arruda Gianelli
Secretário

DocuSigned by:
Vinicius Arruda Gianelli
Assinado por: VINICIUS ARRUDA GIANELLI 47378871896
CPF: 47378871896
Data Hora da Assinatura: 09/12/2025 | 13:38:47 PST
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
E5482857FA98444...

DocuSigned by:
Cristiane Monique Araujo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE MARTINS 41278778802
CPF: 41278778802
Data Hora da Assinatura: 09/12/2025 | 13:38:09 PST
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Cartão RFB G5
2E221EB13ED149D...

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Nome: Vinicius Arruda Gianelli
Cargo: Procurador

Nome: Cristiane Monique Araújo Martins
Cargo: Procuradora

Assinado por:
Natália Xavier Alencar
8652F8EB18824B3...

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

Nome: Natália Xavier Alencar
Cargo: Procuradora