

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF n.º 09.304.427/0001-58

NIRE 35.3.0035206.8

INSTRUÇÃO DE VOTO À DISTÂNCIA PARA A ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 320ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A, A SER REALIZADA EM 1ª CONVOCAÇÃO EM 05 DE AGOSTO DE 2026 ÀS 15:00 HORAS, OU, AINDA, EM EVENTUAL REABERTURAS DECORRENTE DE SUSPENSÃO E/OU SEGUNDA CONVOCAÇÃO

Nome / Denominação do Titular CRI	
CNPJ ou CPF do Titular de CRI	
Email do Titular de CRI	
Telefone de Contato	
Nome completo do procurador	
CNPJ ou CPF do Procurador	
E-mail do procurador	
Telefone de Contato do procurador	

MANIFESTAÇÃO DE VOTO**Ordem do dia**

(i) suspensão pela Securitizadora da declaração de Vencimento Antecipado Automático da CCB, e, consequentemente o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 4.2. item (a), da CCB e 7.2., do Termo de Securitização, em razão do pagamento da parcela de junho de 2026 após o prazo estipulado na Cláusula 4.2, item (a) da CCB, o qual foi efetuado em 01 de julho de 2026, sem incidência de encargos moratórios.

APROVAR		REJEITAR		ABSTER-SE	
----------------	--	-----------------	--	------------------	--

(ii) A **não** declaração de Vencimento Antecipado Não Automático da CCB, e, consequentemente o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 4.1. item (a), da CCB e 7.2., do Termo de Securitização, em razão do descumprimento pela Devedora das seguintes obrigações não pecuniárias:

- (a) não apresentação de forma tempestiva das **Demonstrações Financeiras** consolidadas da Devedora, devidamente auditadas por uma auditoria independente cadastrada na CVM, referente aos anos de 2022, 2023 e 2024, nos termos da cláusula 4.1. item (p), da CCB, sendo certo que o envio foi realizado pela Devedora em 31 de janeiro de 2025.
- (b) não apresentação das **Demonstrações Financeiras** consolidadas da Devedora, devidamente auditadas por uma auditoria independente cadastrada na CVM, referente ao período de 2025, nos termos da cláusula 4.1. item (p), da CCB.
- (c) não apresentação de forma tempestiva dos **Balancetes consolidados**, trimestralmente, referente aos trimestres ao 1º ao 3º dos anos de 2022, 2023, 2024 e 2025, nos termos da cláusula 4.1. item (q), da CCB, sendo certo que o envio foi realizado pela Devedora em 31 de janeiro de 2025, 10 de junho de 2025 e 27 de março de 2026.
- (d) não apresentação dos **Balancetes consolidados**, referente ao período encerrado no 1º trimestre de 2026, nos termos da cláusula 4.1. item (q), da CCB.

- (e) não apresentação de forma tempestiva da **declaração anual de não ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado**, nos anos de 2023, 2024, 2025 e 2026, nos termos da cláusula 5.1. item (n), da CCB, sendo certo que o envio foi realizado pela Devedora em 02 de abril de 2026.
- (f) Não apresentação do **Relatório de Verificação**, semestral, relativo aos semestres encerrados em fevereiro e agosto dos anos de 2022, 2023, 2024 e 2025 e fevereiro de 2026 ("Destinação dos Recursos"), nos termos da Cláusula 8.2 da CCB.
- (g) Não apresentação mensal do **Relatório SCR/Sisbacen** da Devedora, referente aos meses de fevereiro de 2025 a fevereiro de 2026, nos termos da cláusula 4.2. item (p), da CCB.

APROVAR		REJEITAR		ABSTER-SE	
----------------	--	-----------------	--	------------------	--

(iii) Caso aprovado o item (ii) acima, aprovar a concessão de prazo adicional para que a Devedora apresente os documentos necessários para o cumprimento das obrigações não pecuniárias dispostas nos itens "b", "d", "f" e "g" da ordem do dia acima em até 45 (quarenta e cinco) dias desta assembleia.

APROVAR		REJEITAR		ABSTER-SE	
----------------	--	-----------------	--	------------------	--

(iv) aprovar a constituição de nova garantia, qual seja, a cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes dos contratos de locação, abaixo definidos, dos imóveis alienados fiduciariamente aos CRI ("Contratos de Alugueres"):

- (a) "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para Fins Comerciais" ("Contrato de Aluguel 1") entre a Devedora e a AUTO ORIENTE COMÉRCIO AUTOMOTIVO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 14.989.426/0001-24, celebrado em 14/10/2024, referente ao imóvel comercial onde funciona a revendedora de veículos da marca Nissan, com área de terreno de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados) e área construída de 1.991,83 m² (um mil, novecentos e noventa e um vírgula oitenta e três metros quadrados), situado na Avenida Presidente Epitácio Pessoa, nº 1.758, Bairro Expedicionários, CEP 58.041-006, João Pessoa/PB, objeto da matrícula nº 72.680 no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de João Pessoa/PB, pelo valor de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) mensais;
- (b) "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para Fins Comerciais" ("Contrato de Aluguel 2") entre a Devedora e a EUROVIA VEÍCULOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.595/0001-32, celebrado em 14/11/2024, referente ao imóvel comercial onde funciona a concessionária de veículos da marca Renault, com área de terreno de 2.800,00 m² (dois mil e oitocentos metros quadrados) e área construída de 2.204,00 m² (dois mil, duzentos e quatro metros quadrados), situado na Avenida Presidente Epitácio Pessoa, nº 2.122, Bairro de Tambauzinho, CEP 58.042-006, João Pessoa/PB, objeto da matrícula nº 24.748 no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de João Pessoa/PB, pelo valor de R\$ 62.000,00 (sessenta e dois mil reais) mensais;
- (c) "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para Fins Comerciais" ("Contrato de Aluguel 3") entre a Devedora e a EUROVIA VEÍCULOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 02.671.595/0001-32, celebrado em 14/11/2024, referente ao imóvel comercial onde funciona a oficina da concessionária de veículos da marca Renault, com área de terreno de aproximadamente 3.500,00 m² (três mil e quinhentos metros quadrados) e área construída de aproximadamente 2.962,00 m² (dois mil, novecentos e sessenta e dois metros quadrados), situado na Rua Antônio Gama, nº 601, Bairro de Tambauzinho, João Pessoa/PB, objeto da matrícula nº 84.623 no 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de João Pessoa/PB, pelo valor de R\$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais) mensais; e

- (d) "Contrato Particular de Locação de Imóvel Comercial Urbano com Opção de Compra" ("Contrato de Aluguel 4") entre a Devedora e a FORTE PNEUS COMÉRCIO E SERVIÇOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 35.028.285/0001-53, celebrado em 08/08/2019, referente ao conjunto de imóveis comerciais composto por: (1) galpão comercial com área de terreno de 3.164,00 m² (três mil, cento e sessenta e quatro metros quadrados) e área construída de 1.104,00 m² (um mil, cento e quatro metros quadrados), situado na Rua Professor Vital Filho, nº 330, Quadra 217, Bairro do Oitizeiro, João Pessoa/PB, objeto da matrícula nº 168.124 no Cartório de Registro de Imóveis da Zona Sul da Comarca de João Pessoa/PB; e (2) lote de terreno com área de 3.456,00 m² (três mil, quatrocentos e cinquenta e seis metros quadrados), situado na Rua Roderico Toscano de Brito, nº 570, Bairro do Oitizeiro, João Pessoa/PB, objeto da matrícula nº 168.125 no Cartório de Registro de Imóveis da Zona Sul da Comarca de João Pessoa/PB, pelo valor de R\$ 14.000,00 (quatorze mil reais) mensais.

APROVAR		REJEITAR		ABSTER-SE	
----------------	--	-----------------	--	------------------	--

- (v) concessão de anuência aos Contrato de Aluguel 1, Contrato de Aluguel 2, Contrato de Aluguel 3 e Contrato de Aluguel 4 em conjunto denominados "Contratos de Locação", sob condição resolutiva se a cessão fiduciária objeto do item "(iv)" da ordem do dia não for formalizada no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contados da data da assembleia.

APROVAR		REJEITAR		ABSTER-SE	
----------------	--	-----------------	--	------------------	--

- (vi) a autorização para a alienação dos imóveis alienados fiduciariamente os CRI pela Devedora, exclusivamente para fins de Amortização Extraordinária Facultativa Parcial ou Resgate Antecipado Facultativo Total dos CRI, a ser efetivada(o) em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da identificação dos recursos decorrentes da alienação na Conta do Patrimônio Separado, condicionada ao cumprimento cumulativo das seguintes condições precedentes:

- (a) a alienação somente será realizada após verificação prévia e expressa da Securitizadora, com acompanhamento do Agente Fiduciário acerca do cumprimento das seguintes condições:
- após a alienação e a correspondente amortização dos CRI, o Índice Loan-to-Value ("LTV") da operação — calculado como a razão entre o saldo devedor remanescente dos CRI e o valor de avaliação das garantias imobiliárias remanescentes, apurado com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada independente, nos últimos 12 (doze) meses — deverá ser igual ou inferior a 0,70 (setenta centésimos), de forma que o valor das garantias remanescentes seja equivalente a, no mínimo, R\$ 1,43 (um real e quarenta e três centavos) para cada R\$ 1,00 (um real) de saldo devedor dos CRI;
 - na hipótese do LTV indicado acima não ser mantido a Devedora poderá substituir ou adicionar alienação fiduciária de imóveis à operação, a critério da Devedora mediante prévia aprovação dos Titulares dos CRI, com a finalidade exclusiva de assegurar que o LTV da operação seja mantido em patamar igual ou inferior a 0,70 (setenta centésimos), conforme metodologia de cálculo descrita no item acima, observado que: (a) os imóveis substitutos ou adicionados deverão estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou gravames; (b) a substituição ou adição deverá ser formalizada por meio de aditivo ao Termo de Securitização e aos instrumentos de garantia pertinentes; e (c) o laudo de

avaliação dos imóveis substitutos ou adicionados deverá ser elaborado por empresa especializada indicada pelos Titulares dos CRI;

APROVAR		REJEITAR		ABSTER-SE	
----------------	--	-----------------	--	------------------	--

(vii) O estabelecimento do prazo máximo até 31 de dezembro de 2027 para que o fluxo mensal agregado dos Contratos de Locação — inclusive aqueles objeto dos itens (iv) e (v) deste edital — seja suficiente para cobrir integralmente as parcelas mensais de amortização do principal e juros dos CRI, devendo a Devedora apresentar à Securitizadora e ao Agente Fiduciário, trimestralmente e a partir da data de realização desta Assembleia, demonstrativo atualizado do fluxo de recebíveis da operação, sendo certo que, findo o referido prazo, sem que tal obrigação não seja observada, a Securitizadora deverá convocar assembleia para deliberar acerca do vencimento antecipado dos CRI;

APROVAR		REJEITAR		ABSTER-SE	
----------------	--	-----------------	--	------------------	--

(viii) Aprovar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social encerrado em 2022 a 2026, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.habitasec.com.br), as quais foram emitidas sem opinião modificada;

APROVAR		REJEITAR		ABSTER-SE	
----------------	--	-----------------	--	------------------	--

(ix) Alterar as Cláusulas 13.4 e 16.1 do Termo de Securitização, com o objetivo de adequar a forma de convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI aos termos do §1º do artigo 26 da Resolução CVM 60 e alterar a forma de publicação de fatos e atos relevantes aos interesses dos Titulares dos CRI, para que ambas sejam efetivadas, exclusivamente, na página da internet dedicada à divulgação das informações do patrimônio separado, observados os prazos regulatórios adequados a cada publicação.

APROVAR		REJEITAR		ABSTER-SE	
----------------	--	-----------------	--	------------------	--

(x) Contratação, pela Securitizadora, de assessor legal, às expensas da Devedora para confeccionar os instrumentos necessários para implementar as deliberações dos Titulares dos CRI.

APROVAR		REJEITAR		ABSTER-SE	
----------------	--	-----------------	--	------------------	--

Observação:

i. O Titular de CRI ("Titular de CRI") tem ciência de que as deliberações a serem tomadas em Assembleia são aprovadas respeitando os quóruns específicos estabelecidos no Termo de Securitização e que, ao se manifestar por meio da presente instrução de voto à distância ("Instrução de Voto"), ainda que sua manifestação tenha sido apenas de aprovar, abster-se ou reprová-la a Ordem do Dia, sem quaisquer ressalvas, poderá eventualmente ser obrigado a acatar eventuais condicionantes e/ou ressalvas a respeito das deliberações, que sejam discutidas e aprovadas pelos demais Titulares de CRI no momento da Assembleia, conforme quórum aplicável.

Local	São Paulo/SP				
Data	de		de 2026		
Assinatura					

1) Orientações de Preenchimento:

Termos iniciados por letra maiúscula utilizados nesta instrução de voto à distância ("Instrução de Voto") da Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da **320ª** Série da **1ª** Emissão da Habitasec Securitizadora SA, ("Assembleia", "Emissão", "CRI" e "Securitizadora", respectivamente), que não estiverem aqui definidos, têm o significado que lhes for atribuído no Termo de Securitização celebrado em 22 de fevereiro de 2022, conforme aditado, entre a Emissora e o Agente Fiduciário ("Termo de Securitização").

Conforme estabelecido pela Resolução CVM n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM n.º 60"), a Securitizadora adotará o sistema de votação à distância na referida Assembleia, a ser realizada de modo exclusivamente virtual, nos termos do Edital publicado em 16 de julho de 2026. Caso o Titular de CRI opte por exercer seu direito de voto por meio de Instrução de Voto, deverá enviá-la, juntamente com os documentos de representação abaixo indicados, conforme orientações de entrega previstas no **item 2)** abaixo:

Para que esta Instrução de Voto seja considerada válida e os votos aqui proferidos sejam contabilizados no quórum da Assembleia, é imprescindível:

- (i) todos os campos, incluindo a indicação do nome ou denominação social completa do Titular de CRI e Procuradores (representante legal), o número do CPF/ME ou CNPJ/ME, bem como indicação de endereço eletrônico e telefone para eventuais contatos deverão ser preenchidos, conforme aplicável;
- (ii) o voto deverá ser assinalado apenas em um dos campos (aprovação, rejeição ou abstenção);
- (iii) ao final, o Titular de CRI ou seu(s) representante(s) legal(is), deverá(ão) assinar esta Instrução de Voto; e
- (iv) a entrega desta Instrução de Voto deverá observar a regulamentação aplicável, assim como as orientações abaixo.

2) Orientações para Envio:

A Instrução de Voto à Distância deverá ser encaminhada juntamente com os seguintes documentos:

(a) participante pessoa física: cópia digitalizada de documento de identidade do Titular do CRI; ou, caso representado por procurador: (i) cópia digitalizada da respectiva procuração com poderes específicos com firma reconhecida ou assinatura eletrônica, e (ii) cópia digitalizada do documento de identidade do Titular do CRI e do procurador;

(b) participante pessoa jurídica: cópia digitalizada do último estatuto social, acompanhado da AGE e ou RCA, conforme o caso, ou contrato social, ou documento equivalente que comprove a representação legal do Titular de CRI, e (ii) cópia digitalizada de documento de identidade do representante legal ("Documentos de Representação") e, caso representado por procurador, (i) cópia digitalizada da respectiva procuração com poderes específicos e firma reconhecida ou assinatura eletrônica, acompanhada de (ii) cópia digitalizada do documentos de identidade do Procurador e Documentos de Representação do Titular do CRI.

(b) participante Fundo de Investimento: último Regulamento consolidado do Fundo acompanhado de (i) estatuto ou contrato social do seu administrador ou gestor, conforme o caso, observada a política de votos do

Fundo e documentos societários que comprovem os poderes de representação em Assembleia Geral de Titulares de CRI, e (iii) cópia digitalizada de documento de identidade do representante legal (“Documentos de Representação”), e caso representado por procurador: (i) cópia digitalizada da respectiva procuração com poderes específicos com firma reconhecida ou assinatura eletrônica, e (ii) cópia digitalizada do documento de identidade do procurador e Documentos de Representação do Titular do CRI;

A Instrução de Voto à Distância deverá ser completamente preenchida, datada e assinada, pelo Titular de CRI ou seu representante legal, e encaminhada, pelo Titular de CRI ou seu representante legal, até o horário de início da Assembleia, e preferencialmente enviada com ao menos 2 (dois) dias de antecedência da data de realização da Assembleia, acompanhada da documentação hábil a comprovar a identidade do Titular de CRI e os poderes do signatário, conforme instruções acima.

A Instrução de Voto e os documentos que a acompanham deverão observar o formato PDF e o limite de até 20 MB para envio dos anexos.

Os Titulares de CRI que fizerem o envio da Instrução de Voto à Distância acima mencionada e esta for considerada válida, serão considerados presentes na Assembleia ainda que não acessem o *link* para participação digital da Assembleia, sendo sua participação e voto computados de forma automática. Contudo, em caso de envio da Instrução de Voto à Distância de forma prévia pelo Titular de CRI ou por seu representante legal com a posterior participação da Assembleia via acesso ao *link*, caso o Titular de CRI queira, poderá votar na Assembleia, caso em que o voto anteriormente enviado será desconsiderado.

A Instrução de Voto à Distância, juntamente com os Documentos de Representação indicados no item 1 acima, deverão ser encaminhados aos cuidados da Emissora no correio eletrônico juridico@habitasec.com.br, com cópia para o Agente Fiduciário no correio eletrônico af.assembleias@oliveiratrust.com.br