

SEGUNDO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª SÉRIE DA 73ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA PIO DITOLVO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Pelo presente *Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pio Ditolve Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.* (“Aditamento”), as partes a seguir nomeadas e qualificadas:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, inscrita no CNPJ sob nº 09.304.427/0001-58, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Securitizadora” ou “Emissora”);

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, com filial situada na cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Agente Fiduciário”);

Emissora e Agente Fiduciário, quando em conjunto, denominados “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”.

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 10 de dezembro de 2024, as Partes firmaram o “*Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pio Ditolve Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”);

(ii) Em 9 de setembro de 2025, foi realizada assembleia de titulares dos CRI, por meio da qual foi aprovada, dentre outras matérias constantes da ordem do dia, a inclusão de modalidade adicional de reenquadramento da Razão de Garantia 2 e a alteração da destinação dos recursos provenientes dos Créditos Imobiliários e alteração da forma de publicidade de fatos e atos relevantes;

(iii) Em atendimento às deliberações da referida assembleia, as Partes desejam aditar o Termo de Securitização; e

(iv) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes celebrar o presente Aditamento, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir dispostas.

1. OBJETO

1.1. Pelo presente Aditamento, as Partes acordam em alterar a Cláusula 2.7.3.7.2 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“2.7.3.7.2 Descumprimento da Razão de Garantia 2: Se, em qualquer Data de Apuração, até a data de obtenção do habite-se do Empreendimento, for constatado o descumprimento da Razão de Garantia 2, a Emissora deverá notificar a Devedora em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Apuração, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI, para informá-la a respeito do referido descumprimento. Se observado o descumprimento da Razão de Garantia 2 em 2 (duas) Datas de Apuração consecutivas (“Descumprimento Contumaz da Razão de Garantia 2”), a Devedora e/ ou os Avalistas deverão proceder com o reenquadramento da Razão de Garantia 2 em até 20 (vinte) dias corridos contados do recebimento de notificação aqui referida, mediante qualquer uma das medidas abaixo, a exclusivo critério da Devedora:

- (i) a Emissora deverá notificar a Devedora, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da Data de Verificação, para que a Devedora realize a recomposição com recursos próprios a serem depositados na Conta do Patrimônio Separado em até 20 (vinte) dias corridos Data de Verificação, sendo que este recurso será destinado ao Fundo de Obra até a obtenção do habite-se do Empreendimento Alvo.*
- (ii) Aporte de Capital: Comprovação, à Emissora, de que os sócios da Devedora aportaram capital na Devedora em montante correspondente ao valor necessário ao reenquadramento da Razão de Garantia 2 (“Aporte de Capital”), mediante envio de extrato bancário da Devedora comprovando o correspondente aporte de capital pelos seus sócios. Neste cenário, a Devedora se obriga ainda a, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados da data do referido aporte, encaminhar à Emissora*

a sua alteração de contrato social protocolada na JUCESP refletindo o correspondente aumento de capital social; ou

(iii) Mútuo Autorizado: Comprovação, à Emissora, de que qualquer dos Avalistas procederam com aporte de capital na Devedora, mediante realização de mútuo à Devedora, em montante correspondente ao valor necessário ao reequadramento da Razão de Garantia 2, sendo certo que o pagamento pela Devedora ao(s) respectivo(s) Avalista(s) dos valores mutuados, obrigatoriamente, estão desde já condicionados ao pagamento anterior e prioritário das Obrigações Garantidas, obrigando-se os Avalistas desde já a não executarem e/ou não cobrarem judicialmente e/ou extrajudicialmente os valores mutuados até que as Obrigações Garantias tenham sido integralmente quitadas (“Mútuo Autorizado”).”

1.2. As Partes acordam em alterar a Cláusula 9.8 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“9.8 Ordem de Prioridade de Pagamentos. Os valores recebidos em razão do pagamento dos Créditos Imobiliários do primeiro até o último dia do mês anterior, incluindo qualquer recurso oriundo de amortizações extraordinárias, liquidação antecipada ou realização das Garantias, deverão ser aplicados de acordo com as seguintes ordens de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago, caso haja recursos disponíveis após o cumprimento do item anterior:

- (i) despesas do Patrimônio Separado, caso não haja recursos suficientes no Fundo de Despesas e não sejam arcadas diretamente pela Devedora, sem exclusão da responsabilidade da Devedora pelo seu reembolso, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado;*
- (ii) valores devidos em razão de parcela(s) vencida(s) de amortização dos CRI e dos Juros Remuneratórios, se aplicável;*
- (iii) Encargos Moratórios e demais encargos devidos sob as obrigações decorrentes dos CRI, nos termos deste Termo de Securitização, se aplicável;*
- (iv) recomposição do Fundo de Despesas, conforme o caso;*
- (v) valores devidos em razão da parcela vincenda dos Juros Remuneratórios;*
- (vi) valores devidos em razão da parcela vincenda de amortização dos CRI;*
- (vii) recomposição do Fundo de Reserva, conforme o caso;*
- (viii) O excedente deverá ser direcionado ao Fundo de Obras até obtenção do Habite-se do Empreendimento;*
- (ix) Amortização Extraordinária Obrigatória, se aplicável, observado o quanto previsto na cláusula 7.3 do Termo de Emissão; e*
- (x) Resgate Antecipado Obrigatório Total, se aplicável.”*

1.3. As Partes acordam em alterar a Cláusula 12.3.4 do Termo de Securitização, que passará a vigorar com a seguinte redação:

“12.3.4. Na mesma data prevista na cláusula 12.3. acima, as publicações de editais das Assembleias Especiais serão: (a) disponibilizadas pela Emissora na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores; e (b) encaminhados ao Agente Fiduciário dos CRI.”

2. REGISTRO

2.1. O presente Aditamento será registrado na B3, nos termos do artigo 26, § 1º da Lei nº 14.430/22, bem como será enviado à Instituição Custodiante para fins de custódia, tudo em até 1 (um) Dia Útil contado da data de assinatura.

3. RATIFICAÇÃO

3.1. Ficam ratificadas todas as demais disposições constantes do Termo de Securitização não expressamente alteradas pelo presente Aditamento.

4. DISPOSIÇÕES GERAIS

4.1. O presente Aditamento constitui título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784, inciso III, da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 (“Código de Processo Civil”) e as obrigações assumidas nos termos deste Aditamento comportam execução específica, nos termos dos artigos 497 e seguintes do Código de Processo Civil.

4.2. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem expressamente definidos neste Aditamento têm o significado a eles atribuídos no Termo de Securitização.

4.3. Este Aditamento é regido pelas Leis da República Federativa do Brasil.

4.4. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Aditamento, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

4.5. Para todos os fins e efeitos legais, as Partes concordam e convencionam que (i) este

Aditamento poderá ser assinado digitalmente, nos termos e para os fins da Medida Provisória nº 2.200, de 24 de agosto de 2001 e da Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019, mediante a utilização de certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), desde que todos os seus signatários, incluindo as testemunhas, utilizem a mesma plataforma; e (ii) a data de assinatura deste Aditamento é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada. As Partes concordam e convencionam, ainda, que a assinatura física deste Aditamento, bem como sua existência física (impressa), não serão exigidas para fins de cumprimento das obrigações aqui previstas, tampouco para sua plena eficácia, validade e exequibilidade, exceto se outra forma for exigido pelos órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva exigência. As Partes declaram, ainda, que as assinaturas digitais contidas no presente Aditamento são unas e indivisíveis, independentemente de aposição de rubrica ou observância de campos específicos de assinaturas e garantem a autenticidade e integridade do conteúdo do documento assinado digitalmente por seus representantes legais, garantindo que estes têm autorização e poderes para assim agir.

E, por estarem justas e acordadas, assinam as Partes o presente Aditamento, em formato eletrônico, em uma única via, dispensada a presença de testemunhas na forma prevista pelo art. 784, §4º da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

São Paulo, 30 de outubro de 2025.

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

(Página de assinaturas do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 73ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Pio Ditolvo Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., celebrado em 30 de outubro de 2025.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: C93BL-QYJUQ-TX774-GAPZH

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Ana Carolina Briante Eiler (CPF 420.428.228-84)

Cristiane Monique Araújo Martins (CPF 412.787.788-02)

Nilson Raposo Leite (CPF 011.155.984-73)

Bianca Galdino Batistela (CPF 090.766.477-63)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/C93BL-QYJUQ-TX774-GAPZH>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>