



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 148ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO (IF 19G0228153)
DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 19 de novembro de 2025, às 14:00 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”), por meio de videoconferência, na plataforma *Microsoft Teams*.
2. **CONVOCAÇÃO:** edital de convocação publicado no jornal O Estado de São Paulo, nas edições dos dias 30 e 31 de outubro e 01 de novembro de 2025.
3. **PRESENÇA:** presentes os representantes **(i)** da Emissora; **(ii)** da 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”); **(iii)** do(s) Titular(es) dos CRI representando 82,18% (oitenta e dois inteiros e dezoito centésimos por cento) dos CRI em circulação; e **(iv)** HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 14.785.152/0001-51, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.
4. **MESA:** Presidente: Ana Carolina Briante Eiler; Secretário: Angela Camargo Spineli.
5. **ORDEM DO DIA:** examinar e discutir sobre:
 - (i) aprovar, a possibilidade da HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 14.785.152/0001-51 (“HBR”) e do JAMIL DE ANDRADE SOARES, portador da Cédula de Identidade RG nº 44.486.320-5 SSP/SP e inscrito no CPF sob o número 374.279.018-86 (“Jamil” e em conjunto com a HBR, “Acionistas”) de alienarem a totalidade das ações da HBR 23 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º: 20.240.329/0001-37 (“HBR 23”) detidas pelos Acionistas, com a alteração do controle acionário da HBR 23, sem que configure a hipótese de Evento de Vencimento Antecipado Não Automático prevista na Cláusula 6.1., alínea (p) da Escritura de Emissão das Debêntures HBR 23, desde que o valor mínimo de alienação corresponda ao equivalente ao Saldo Devedor das **Debêntures HBR 23** na data de sua respectiva venda, cujo os recursos oriundos desta transação deverão ser pagos diretamente na Conta do Patrimônio Separado da Emissão, qual seja, Banco Itaú, agência 7307, conta corrente 36290-0



(“Alienação das Ações da HBR 23”), sendo certo que caso aprovado a presente matéria, a Alienação das Ações da HBR poderá ocorrer em até 120 (cento e vinte) dias corridos a contar da data da assembleia a ser celebrada;

(ii) Caso aprovado a matéria constante no item (i) acima, aprovar, ou não, a autorização para que os recursos arrecadados na Conta do Patrimônio Separado referente a Alienação das Ações da HBR 23 sejam direcionados para a realização da Amortização Extraordinária proporcional das Debêntures HBR 23 (“Amortização Extraordinária 23”) e por conseguinte dos CRI, nos termos das Cláusulas 6.1 e 6.1.3 do Termo de Securitização, dispensada a observância da Ordem de Prioridade de Pagamento, prevista na Cláusula 10.1 do Termo de Securitização, de forma que a Amortização Extraordinária 23 deverá ocorrer em até 3 (três) dias úteis após a identificação dos recursos na Conta do Patrimônio Separado, considerando a operacionalização do evento no ambiente B3, sendo certo que eventual sobejo da Alienação das Ações da HBR 23 em relação ao saldo devedor das Debêntures HBR 23, não integrará o Patrimônio Separado e será transferido para a conta da HBR Realty, no Banco Bradesco, Agência 3374, Conta Corrente 7000-9, em até 1 (um) dia útil da efetiva Amortização Extraordinária 23;

(iii) Aprovar, **após a efetiva Amortização Extraordinária 23**, a liberação da garantia objeto da Alienação Fiduciária que recai sobre 58% (cinquenta e oito por cento) da fração ideal do imóvel objeto da matrícula nº 26.653 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP, descrito e caracterizado nos termos do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Securitizadora e a HBR 23, em 17 de julho de 2019 (“Alienação Fiduciária de Imóvel 23”); e

(iv) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a adotarem todas as providências necessárias para a concretização das deliberações tomadas da presente Assembleia, incluindo mas não se limitando, após **a efetiva Amortização Extraordinária 23**, a realizar (i) a celebração do Termo de Liberação da Alienação Fiduciária de Imóvel, e (ii) a contratação de assessor legal para a formalização de aditamentos e ajustes nos documentos da operação, às custas do Patrimônio Separado considerando os termos e condições aprovados, sem prejuízo de outros ajustes formais ou procedimentais que se façam necessários.

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: 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.

1. *Com relação aos itens “(i)”, “(ii)”, “(iii)” e “(iv)” da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI representando 51,89% (cinquenta e um inteiros e oitenta e nove centésimos por cento) dos CRI em Circulação decidiram, sem abstenção ou ressalva, por aprovar a suspensão da deliberação dos referidos itens, com reabertura no dia 26 de novembro de 2025, às 14:00 horas.*
2. *Com relação aos itens “(i)”, “(ii)”, “(iii)” e “(iv)” da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI representando 30,29% (trinta inteiros e vinte e nove centésimos por cento) dos CRI em Circulação decidiram, sem abstenção ou ressalva, por aprovar por meio de Manifestação de Voto à Distância, a integralidade das matérias ali tratadas, dispensando-se nova transcrição.*

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.

8.3. O Agente Fiduciário e a Emissora informam que o(s) Titular(es) dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito desta assembleia, razão pela qual reitera que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão do(s) Titular(es) dos CRI. Assim, reforçam que o(s) Titular(es) dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.



8.4. O Agente Fiduciário informa ao(s) Titular(es) dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento da exposição do(s) Titular(es) dos CRI ao risco de crédito em razão da possibilidade da Alienação das Ações da HBR 23, condicionada à Amortização Extraordinária 23, com a subsequente liberação da garantia objeto da Alienação Fiduciária que recai sobre 58% (cinquenta e oito por cento) da fração ideal do imóvel objeto da matrícula nº 26.653 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP, de forma que haverá a redução das Garantias da operação.

8.5. 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.

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

8.7. 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.

8.8. 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.

8.9. 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, 19 de novembro 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 148ª Série da 1ª Emissão (IF 19G0228153) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 19 de novembro de 2025.)

Mesa:

Assinado por:
Ana Carolina Briante Eiler
3E7F848BCFF341B...
Ana Carolina Briante Eiler
Presidente

Assinado por:
Angela Camargo Spinati
D0298DA0EDF942D...
Angela Camargo Spinati
Secretário

DocuSigned by:
Ana Carolina Briante Eiler
Assinado por: ANA CAROLINA BRIANTE EILER-22042822884
CPF: 42542822884
DataHora da Assinatura: 21/11/2025 10:53:33 PST
C: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Camargo RFB QS
3E7F848BCFF341B...

DocuSigned by:
Cristiane Monique Araujo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE MARTINS-41278778002
CPF: 41278778002
DataHora da Assinatura: 19/11/2025 10:56:33 PST
C: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Camargo RFB QS
D0298DA0EDF942D...

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Ana Carolina Briante Eiler

Cargo: Procuradora

Nome: Cristiane Monique Araújo Martins

Cargo: Procuradora

DocuSigned by:
Jessica Scanavaque de Castro
A3C3AAED71DE4FE...

Assinado por:
LITZA FLORES SESTER
8E8F0B2F0DA04DA...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Jessica Scanavaque de Castro

Cargo: Procuradora

Nome: Litza Flores Sester

Cargo: Procuradora

Signed by:
[Signature]
504A736B8AED46B...

Assinado por:
[Signature]
1EF9A0BE3350402...

HBR REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.