



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.,
CNPJ nº 09.304.427/0001-58

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 161ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 16 de junho de 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 16 de junho de 2026, às 16:00 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" ou "Securitizadora"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares de CRI (conforme definido abaixo) representando 100% (cem por cento) dos CRI (conforme abaixo definido) em circulação.

2. **CONVOCAÇÃO:** dispensada a convocação por edital em razão da presença dos titulares representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação da 161ª Série da 1ª Emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titulares de CRI" e "CRI", respectivamente) nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

3. **MESA:** Presidente: Cristiane Monique Araújo Martins; Secretário: Fernando Cunha

4. **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) dos Titulares de CRI presentes representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.

5. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:

(i) **Aprovar a declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização**, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 4.15.1, itens (a) e (x) da Escritura de Emissão de Debêntures, caracterizado pelos seguintes descumprimentos pecuniários:

(a) inadimplência no pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios previstas para ocorrer em janeiro de 2025 e de abril de 2025 a maio de 2026, conforme Cronograma de Pagamentos previsto na Ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 12 de novembro de 2024;

(b) inadimplência no pagamento das parcelas de Amortização Ordinária previstas para ocorrer em novembro de 2024, dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025, conforme



Cronograma de Pagamentos previsto Ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 12 de novembro de 2024;

- (c) desenquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, correspondente a R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), que perdura desde março de 2023 até a presente data, nos termos da Cláusula 4.11.4 da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (d) desenquadramento da Razão de Garantia, que deve corresponder a no mínimo 250% (duzentos e cinquenta por cento) do saldo devedor dos CRI, entre (i) a soma dos valores dos Imóveis Summer Park, dos Imóveis Manhattan Beach Riviera, dos Recebíveis e das Quotas Alienadas Fiduciariamente, e (ii) o saldo devedor das Debêntures, o qual restou desenquadrado de maio de 2024 até a presente data, nos termos da Cláusula 4.14.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (e) descumprimento da obrigação de repasse dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 4.15.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, qual seja, a transferência dos recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios, devidos integralmente e pagos diretamente à Emissora, exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios;
- (f) desenquadramento do valor do Fundo de Despesas, nos períodos de outubro de 2023 a fevereiro de 2025 e de julho de 2025 até a presente data, nos termos da Cláusula 4.11.3. da Escritura de Emissão de Debêntures;

(ii) Aprovar a declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 4.15.1 (a) da Escritura de Emissão de Debêntures, tendo já decorrido o prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis previsto na referida Cláusula, em razão do descumprimento de direcionamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para a Conta do Patrimônio Separado, no termos das Cláusulas 4.3, 4.3.1, 4.4 do Contrato de Cessão Fiduciária, e, conseqüente não pagamento, conforme acima indicado, dos Juros Remuneratórios e Amortizações Ordinárias;

(iii) Aprovar a declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, em razão da verificação de Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 4.15.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, caracterizados pelos seguintes descumprimentos não pecuniários:

- (a) descumprimento da obrigação de envio, pela Devedora à Emissora e ao Servicer, dos relatórios, tabelas, espelhos de venda e quaisquer outras informações, até o 3º (terceiro) Dia Útil de cada mês subsequente em relação ao mês anterior, caracterizado pelo



descumprimento pelo período de fevereiro de 2025 até a presente data, nos termos da Cláusula 4.2 da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ("Relatório Gerencial");

- (b) descumprimento da obrigação de envio, pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário, dos Relatórios de Destinação de Recursos e documentos comprobatórios, trimestralmente, até o último dia dos meses de janeiro, abril, julho e outubro de cada ano, acompanhados do Cronograma Físico e Financeiro da Obra dos Imóveis Alvo e do Relatório de Medição de Obras, nos termos da Cláusula 3.5 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório de Destinação de Recursos") desde a Data da Emissão até a presente data; e
- (c) descumprimento da obrigação de celebração dos respectivos Termos de Cessão Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da celebração de cada Novo Contrato de Cessão de Direito de Uso com o respectivo cessionário, não tendo sido identificados tais envios desde a Data de Emissão até a presente data, nos termos da Cláusula 1.4 do Contrato de Cessão Fiduciária ("Termos de Cessão Fiduciária");
- (d) descumprimento da obrigação de envio da declaração atestando a ocorrência ou não das Hipóteses de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários para comprovação dos eventos, referente ao envio das Declarações referentes aos anos de 2020 a 2026, nos termos da Cláusula 4.15.3. da Escritura de Emissão de Debêntures;
- (e) descumprimento da obrigação de envio das demonstrações financeiras da Devedora do exercício e as demais demonstrações contábeis exigidas em lei, e conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, na forma da Cláusula 5.1 (xvii) da Escritura de Emissão de Debêntures;

(iv) Caso aprovados os itens "(i)" a "(iii)" da Ordem do Dia, aprovar a contratação do Assessor Legal Madrona Sociedade de Advogados, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.976.490/0001-36, para a adoção de todas as medidas de cobrança, judiciais e extrajudiciais, em face da Devedora e demais garantidores, bem como de todas as medidas necessárias para a satisfação integral da dívida decorrente das Debêntures, incluindo a excussão das garantias fiduciárias e demais constituídas no âmbito dos CRI, conforme proposta de honorários a ser apresentada em até 30 dias, contados da data de assinatura da Assembleia, sendo certo que o custeio será feito pelo Patrimônio Separado da Emissão.

(v) Sendo aprovada a matéria constante nos itens (i) a (iii), aprovar que todo excedente do fluxo financeiro advindo das Garantias prestadas em favor das Obrigações Garantidas oriundas das Debêntures seja direcionado para a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável;



(vi) Se aprovadas as matérias contidas nos itens (i) a (iii) da Ordem do Dia, aprovar as seguintes condições que passarão a vigor a partir da presente data e vinculam a Securitizadora e os Titulares de CRI:

- (a) os trâmites de excussões das alienações fiduciárias respeitarão os termos previstos na Lei n.º 9.514/97, incluindo o que ela estabelece sobre leilões e, no caso de sua frustração do segundo leilão, ocorrerá a consolidação definitiva da propriedade fiduciária em nome da credora, sendo que, nesta hipótese, (i) os Titulares de CRI deverão receber a transferência da propriedade dos imóveis excutidos e consolidados no nome da credora por meio de dação em pagamento das Obrigações Garantidas e, conseqüentemente dos CRI, em até 30 (trinta) dias contados da averbação de frustração do segundo leilão nas respectivas matrículas, cujos custos e despesas relativas a transferência serão arcadas pelos respectivos Titulares de CRI; e (ii) caso o valor das unidades dadas em pagamento seja inferior ao valor das Obrigações Garantidas, a Securitizadora prosseguirá com a execução do valor remanescente das Obrigações Garantidas nos termos da Cláusula 5.6 do contrato que constituiu as alienações fiduciária;
- (b) a Securitizadora e o Agente Fiduciário não serão responsáveis pela administração dos bens imóveis excutidos, especialmente, mas não se limitando, em relação a gestão das obrigações *propter rem*, seja em relação a levantamento de débitos condominiais, débitos fiscais de IPTU com a geração de extratos e guias de pagamentos, durante os procedimentos para consolidação da propriedade previstos na Lei 9.514/97 e até a entrega aos Titulares de CRI, a qual se dará na forma acima, e ainda, não serão responsáveis pela elaboração direta de defesas em demandas administrativas, extrajudiciais ou ajuizamento de ações judiciais, gestão de locações e quaisquer outros assuntos ou demandas que envolvam os bens imóveis até a entrega aos Titulares de CRI, devendo tudo ser realizado através de escritórios externos e administradores de imóveis, às custas do fundo de contingência, ou mediante aporte pelos Titulares de CRI para tais finalidades;
- (c) os Titulares de CRI se obrigam a manter a Securitizadora e o Agente Fiduciário indenidos, a qualquer tempo, em relação a todos e quaisquer ônus que venham a recair sobre a Securitizadora ou sobre o Agente Fiduciário, em razão da Emissão, seja de que natureza for, especialmente em relação a passivos sobre os bens imóveis excutidos, como execuções fiscais de IPTU, execuções de condomínio, ou outros, comparecendo os Titulares de CRI para a realização de aporte, mediante chamada da Securitizadora, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, uma vez observada a insuficiência de recursos do Patrimônio Separado para este fim, seja para custeio de custas e despesas judiciais, extrajudiciais, administrativas, honorários advocatícios e de sucumbências e outras despesas necessárias no âmbito dos processos das eventuais medidas necessárias ao bom andamento das garantias, incluindo valores necessários ao pagamento de eventual condenação, se obrigando, igualmente, a reembolsar quaisquer custos e despesas ou condenações que comprovadamente tenham incorridos a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, conforme disposições previstas no Termo de



Securitização, especialmente nas Cláusulas 12.2, 12.3 e 12.4, independentemente de aprovações prévias em Assembleia;

(vii) Se aprovadas as matérias contidas nos itens (i) e (ii) acima da Ordem do Dia, aprovar a constituição e recomposição dos fundos abaixo, com recursos existentes no Patrimônio Separado e/ou aporte pelos Titulares de CRI, conforme a seguir:

(a) fundo de despesas (“Fundo de Despesas”) inicial de R\$ 131.939,42 (cento e trinta e um mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e dois centavos), que será utilizado para o custeio das despesas correntes da Emissão, conforme estimadas no Anexo II da presente ata devendo ser no mínimo R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) (“Valor Mínimo Fundo de Despesas”). O fundo será constituído mediante a transferência de recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado da Emissão, conforme indicado no referido anexo, o qual na presente data perfaz o saldo de R\$ 1.058.746,00 (um milhão, cinquenta e oito mil, setecentos e quarenta e seis reais). Caso seja observado o desenquadramento do Valor Mínimo Fundo de Despesas, o fundo deverá ser recomposto com valor suficiente ao seu reenquadramento, mediante aporte a ser realizado pelos Titulares de CRI, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação da Emissora nesse sentido; e,

(b) a constituição do fundo de contingência (“Fundo de Contingência”) no valor inicial de R\$ 926.806,58 (novecentos e vinte e seis mil, oitocentos e seis reais e cinquenta e oito centavos), mediante a transferência de recursos existentes no Patrimônio Separado, subtraído os recursos para recomposição do fundo acima, para custeio das custas e despesas necessárias à excussão das garantias da Emissão, incluindo honorários do Assessor Legal nomeado na presente Assembleia, emolumentos cartoriais, taxas, pagamentos de ITBI, despesas condominiais, registrais, reembolsos e quaisquer outras despesas necessárias para excussão das garantias, sendo que na insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente a todas as despesas mencionadas, deverá ser realizado aporte pelos Titulares de CRI, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação da Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, que ocorrerá exclusivamente via e-mail, independente de deliberação em Assembleia;

(viii) Caso aprovados os itens "(i)" a "(iii)" da Ordem do Dia, aprovar a rescisão dos contratos de todos os contratos de prestação de serviço com a empresa MONITOR IMOBILIARIO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 24.961.698/0001-70.

(ix) Autorizar a alteração da Cláusula 11.3 do Termo de Securitização, com o objetivo de adequar a forma de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI aos termos do §1º do artigo 26 da Resolução CVM 60, para prever a convocação pela companhia securitizadora, exclusivamente, na página da internet dedicada à divulgação das informações do patrimônio separado, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de realização da assembleia em primeira convocação e 8 (oito) dias em segunda convocação.



(x) Aprovar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social encerrado em junho de 2022, junho de 2023, junho de 2024 e junho de 2025 apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.habitasec.com.br), as quais foram emitidas sem opinião modificada.

As matérias acima indicadas deverão ser consideradas pelos Titulares de CRI de forma independente no âmbito da Assembleia, de modo que a não deliberação ou a não aprovação a respeito de qualquer uma delas não implicará automaticamente a não deliberação ou não aprovação de qualquer das demais matérias constantes da ordem do dia.

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

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 6.404/76, 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, restou decidido que:

Os Titulares de CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, por unanimidade e sem ressalvas, aprovaram todas as matérias da ordem do dia, desde já dispensando a transcrição destas novamente nas deliberações.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

8.1 O Agente Fiduciário informa ao(s) Titular(es) de CRI que as deliberações desta assembleia podem apresentar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao eventual aumento do risco de crédito em razão: (a) da eventual consecução inexitosa das medidas de recuperação do crédito ora aprovadas; e (b) impossibilidade de recuperação de custos e despesas eventualmente antecipados. Consigna ainda, em conjunto com a Emissora, que não são responsáveis por verificar se o administrador/gestor ou procurador do(s) Titular(es) de 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) de 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) de CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito desta assembleia, razão pela qual reiteram 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) de 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 Adicionalmente, os representantes do(s) Titular(es) de 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.

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

8.6 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.

8.7 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.

8.8 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) de 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, 16 de junho de 2026.

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



(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 161ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 16 de junho de 2026)

Mesa:

DocuSigned by
Cristiane Monique Araujo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS 4127877802
CPF: 4127877802
Data-Hora da Assinatura: 16/06/2026 | 14:00:15 PDT
O: ICP-Brasil, OU: ViduaConferencia
C: BR
Emissor: AC 84B 63
ID: 2621E813E05496...

Cristiane Monique Araujo Martins
Presidente

Assinado por:
Fernando Souza Melo Pereira da Cunha
843ACBDB3B194AB...
Fernando Cunha
Secretário

DocuSigned by
Guilherme Gabriel Barbosa
Assinado por: GUILHERME GABRIEL BARBOSA
CPF: 3854654101
Data-Hora da Assinatura: 16/06/2026 | 13:57:42 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OMB
C: BR
Emissor: AC OMB 63
ID: D068502F156496...

Guilherme Gabriel Barbosa
Procurador

DocuSigned by
Cristiane Monique Araujo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS 4127877802
CPF: 4127877802
Data-Hora da Assinatura: 16/06/2026 | 14:00:33 PDT
O: ICP-Brasil, OU: ViduaConferencia
C: BR
Emissor: AC 84B 63
ID: 2621E813E05496...

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Securitizadora

Cristiane Monique Araujo Martins
Procuradora

Assinado por:
Vinicius Santarem da Costa Machado
8652F8EB18824B3...
OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Agente Fiduciário

Vinicius Santarem da Costa Machado
Procurador