



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES, DA 5ª EMISSÃO (IF 22E0854678 | 24G1773090), DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 23 DE JULHO DE 2026.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 23 de julho de 2026, às 11:00 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 do(s) Titular(es) dos 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 do(s) titular(es) representando 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em circulação das 1ª e 2ª Séries, da 5ª Emissão, da Emissora ("CRI"), conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titular(es) dos CRI"), nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.

3. **PRESENÇA:** presentes os representantes (i) da Emissora; (ii) da **Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); (iii) **Vila Olímpia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o n.º 45.693.630/0001-27 ("Devedora"), e (iv) do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata;

4. **MESA:** Presidente: **Guilherme Gabriel Barbosa**; Secretária: **Cristiane Monique Araújo Martins**.

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

(i) Condicionado a *cumulativamente* (I) aprovação do item "iii" desta Ata; e (II) aprovação do item "iv" desta Ata; autorizar ou não a Devedora a outorgar, em favor do credor da operação estruturada de captação de recursos de terceiros no mercado de capitais brasileiros, a ser realizada pela Montrecon Construções Ltda., sociedade inscrita no CNPJ sob o n.º 20.643.818/0001-30, no valor de até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) ("Montrecon"), as seguintes garantias: (i.a) a garantia fidejussória, na forma de aval; (i.b) a alienação fiduciária, na qualidade de fiduciante, das unidades indicadas no Anexo III à presente ata; e (i.c) a cessão fiduciária, na qualidade de titular e fiduciante, de determinados direitos creditórios decorrentes da comercialização das unidades indicadas no Anexo III à presente ata, sendo certo que as garantias indicadas nos itens (i.b) e (i.c) estarão condicionadas à aprovação dos itens "iii" e "iv" desta ata e estarão condicionados ao depósito dos recursos necessários para pagamento da AMEX (conforme abaixo definido) na Conta do Patrimônio Separado; para que não restem dúvidas, caso não ocorra o depósito integral dos recursos



necessários para pagamento da AMEX (conforme abaixo definido) na Conta do Patrimônio Separados até a Data Máxima – AMEX (conforme abaixo definido), a aprovação objeto deste item “i” será automaticamente resolvida, voltando as partes ao *status quo ante*, independentemente de qualquer providência adicional por quaisquer das partes;

(ii) Aprovar ou não a realização de amortização extraordinária facultativa das CCBs e, consequentemente dos CRI, de forma proporcional ao saldo devedor das CCBs e das Séries dos CRI, no valor mínimo de **R\$ 33.300.000,00 (trinta e três milhões e trezentos mil reais)** pela Devedora (ou por quem ela indicar) na Conta do Patrimônio Separado até o dia 23 de julho de 2026 (“AMEX”), sendo certo que referido prazo poderá ser prorrogado, sem a necessidade de convocação de nova assembleia, até o dia 20 de agosto de 2026 (“Data Máxima – AMEX”), em decorrência do atraso para emissão do habite-se do Empreendimento, desde que a Montrecon e/ou a Devedora comprove ter adotado, tempestiva e diligentemente, todas as medidas, providências e atos que lhe competiam, necessários à obtenção do referido habite-se, observadas as condições abaixo:

- a. O evento será realizado com a incidência de juros remuneratórios atualização monetária, calculados até a data de realização da AMEX, nos termos das CCBs;
- b. Fica dispensada a incidência de juros moratórios e encargos moratórios devidos até a data do recebimento dos recursos na Conta do Patrimônio Separado em virtude de inadimplência de pagamentos nas CCBs;
- c. Fica dispensada a obrigação de envio de notificação com antecedência de 15 (quinze) dias e a realização da amortização em uma Data de Pagamento, previstos na cláusula 4.4.1. das CCBs;
- d. Fica dispensada a obrigação de pagamento do Prêmio de Pagamento Antecipado, aplicável exclusivamente para a CCB Nova Série e por consequente dos CRI 2ª Série, devido à amortização parcial do respectivo saldo devedor;
- e. Fica dispensada exclusivamente para este evento, a observância da Ordem de Prioridade de Pagamentos, prevista nas CCBs;
- f. Fica autorizada a realização da AMEX fora de uma Data de Pagamento, conforme item “h” abaixo;
- g. A Emissora deverá observar o prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de recebimento dos recursos, para operacionalizar a amortização extraordinária no ambiente B3 com a validação do Agente Fiduciário; e



- h. Caso não ocorra o depósito integral dos recursos necessários para pagamento da AMEX na Conta do Patrimônio Separados até a Data Máxima – AMEX, a aprovação objeto deste item “ii” será automaticamente resolvida, voltando as partes ao *status quo ante*, independentemente de qualquer providência adicional por quaisquer das partes.

(iii) Caso aprovados os itens “i” e “ii” acima, aprovar, mediante o depósito integral dos recursos necessários para pagamento da AMEX na Conta do Patrimônio Separado, a liberação parcial das garantias constituídas no âmbito da Operação, quais sejam, a CF e AFI, exclusivamente para liberação das Unidades devidamente identificadas no Anexo III à presente ata, de modo que tais Unidades estarão livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus decorrentes da Operação, sendo certo que a Securitizadora deverá formalizar os termos de liberação de garantias aplicáveis, conforme modelos estipulados no Anexo IV à presente ata, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do depósito, na Conta do Patrimônio Separado, dos recursos necessários para realização da AMEX; para que não restem dúvidas, caso não ocorra o depósito integral dos recursos necessários para pagamento da AMEX na Conta do Patrimônio Separados até a Data Máxima – AMEX, a aprovação objeto deste item “iii” será automaticamente resolvida, voltando as partes ao *status quo ante*, independentemente de qualquer providência adicional por quaisquer das partes; e

(iv) Caso aprovados os itens “i” e “ii” acima, aprovar, mediante o depósito integral dos recursos necessário para o pagamento da AMEX, a liberação da AFP constituída sobre as Participações de titularidade da Devedora, de modo que referidas Participações passem a ser livres e desembaraçadas de quaisquer Ônus decorrentes da Operação, sendo certo que a Securitizadora deverá formalizar o termo de liberação de garantias aplicável, conforme modelos estipulados no Anexo IV à presente ata, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data do depósito, na Conta do Patrimônio Separado, dos recursos necessários para de realização da AMEX; para que não restem dúvidas, caso não ocorra o depósito integral dos recursos necessários para pagamento da AMEX na Conta do Patrimônio Separados até a Data Máxima – AMEX, a aprovação objeto deste item “iv” será automaticamente resolvida, voltando as partes ao *status quo ante*, independentemente de qualquer providência adicional por quaisquer das partes;.

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 a Secretária, a presente assembleia devidamente instalada.

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

Antes das deliberações, o Agente Fiduciário e a Emissora questionaram o(s) Titular(es) dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas,



conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60/2021, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 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, **a totalidade dos Titulares dos CRI, que representam 100% 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.

7.1. Em razão das deliberações tomadas pelo(s) Titular(es) dos CRI na presente assembleia, ficam a Emissora e o Agente Fiduciário autorizados a realizarem todos os atos e celebrarem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia.

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. A Emissora e o Agente Fiduciário consignam na presente ata que: (i) verificaram que, na posição da B3, constam outros investidores como detentores de 100% (cem por cento) dos CRI da 1ª Série, representando 75,20% (setenta e cinco inteiros e vinte centésimos por cento) dos CRI totais em Circulação distintos do(s) atual(is) Titular(es) CRI dos referidos CRI presente(s) nesta assembleia; contudo, conforme comprovado pelo(s) Titular(es), a carteira é administrada nos termos dos contratos de gestão celebrados com o(s) próprio(s) Titular(es) CRI; e (ii) o(s) Titular(es) dos CRI da 2ª Série declararam, por escrito, à Emissora e ao Agente Fiduciário que todos os direitos de voto relativos aos referidos CRI permanecem sob sua titularidade e controle.

8.3. Adicionalmente, os representantes dos Titulares 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 pelos Titulares 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.

8.4. As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) dos CRI, não importando em novação ou 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.

8.5. 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 salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos



praticados nos termos desta assembleia. 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.

8.6. O(s) Titular(es) dos CRI, por seus representantes aqui presentes, declara(m) a inexistência de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista no art. 32 da Resolução CVM 60/2021 e no artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável.

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

8.8. 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.

8.9. 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, parágrafo 2º, da Medida Provisória n.º 2.200-2/2001, 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.

8.10. Por fim, os presentes autorizam a publicação 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, pela Secretária, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, SP, 23 de julho de 2026.

(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 das 1ª e 2ª Séries, da 5ª Emissão (IF 22E0854678 | 24G1773090), da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 23 de julho de 2026.)

Mesa:

DocuSigned by
Guilherme Gabriel Barbosa
Assinado por: GUILHERME GABRIEL BARBOSA
CPF: 30514501801
DataHora da Assinatura: 23/07/2026 | 16:43:36 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
D0365025F156456...

Guilherme Gabriel Barbosa
Presidente

DocuSigned by
Cristiane Monique Araújo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS
CPF: 41278778802
DataHora da Assinatura: 23/07/2026 | 17:38:43 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
2E221E813E01490...

Cristiane Monique Araújo Martins
Secretária

DocuSigned by
Guilherme Gabriel Barbosa
Assinado por: GUILHERME GABRIEL BARBOSA
CPF: 30514501801
DataHora da Assinatura: 23/07/2026 | 16:43:43 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
D0365025F156456...

DocuSigned by
Cristiane Monique Araújo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS
CPF: 41278778802
DataHora da Assinatura: 23/07/2026 | 17:38:36 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
2E221E813E01490...

Habitasec Securitizadora S.A.

Emissora

Nome: Guilherme Gabriel Barbosa
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

Assinado por:

ANDRESSA CASTRO KHOURI CIPRIANO
3AC5232235F74B7...

Vila Olímpia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.

Devedora

Nome: Andressa Castro Khouri Cipriano
Cargo: Administradora
CPF n.º: 057.217.399-75
E-mail: andressa@montrealemp.com.br



(Anexo II da Ata de Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 5ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 23 de julho de 2026)

Identificação das Unidades Liberadas

Empreendimento	Unidade	Matrícula	Cartório	Endereço	Proprietário
Unlimited Home	21	91.010	4º RGI de São Paulo/SP	Avenida Doutor Cardoso de Melo, n.º 720, Vila Olimpia São Paulo-SP	Vila Olímpia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (CNPJ: 45.693.630/0001-27)
	31				
	51				
	61				
	71				
	81				
	91				
	111				



(Anexo III da Ata de Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 5ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 23 de julho de 2026)

Modelos de Termos de Liberação de Garantias

Termo de Liberação AFI

Habitasec Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2894, 9º Andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, ("**Fiduciária**"), neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de credora fiduciária dos (i) Imóveis situados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, quais sejam (i) {==}, {==} e {==} registrados perante 4ª Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/ SP ("**Imóveis**"), alienados fiduciariamente por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado em {==} de {==} de 20{==} ("**Alienação Fiduciária de Imóvel**") com a **Vila Olímpia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, n.º 720, Vila Olímpia, CEP 04.548-003, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 45.693.630/0001-27, na qualidade de fiduciante, autoriza por meio deste ato o cancelamento da garantia constituída sobre os Imóveis, ficando, desde já, o competente Oficial de Registro de Imóveis autorizado a providenciar a baixa/cancelamento da Alienação Fiduciária de Imóveis nas matrículas dos Imóveis, supra citadas, tomando todas as providências e procedendo a todos os registros necessários para tanto.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento}

Termo de Liberação AFP

Habitasec Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2894, 9º Andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, ("**Fiduciária**"), neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de credora fiduciária da totalidade das quotas de emissão do capital social da **Vila Olímpia Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.**, sociedade com sede na Avenida Doutor Cardoso de Melo, n.º 720, Vila Olímpia, CEP 04.548-003, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 45.693.630/0001-27 ("**Participações**") alienadas fiduciariamente por meio do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Participações em Garantia e Outras Avenças, celebrado em {==} de {==} de 20{==}, autoriza por meio deste ato o cancelamento da garantia constituída sobre as Participações protocolado sob nº {número de protocolo} tendo sido registrado eletronicamente sob nº {número do registro} no Livro de Registro {Identificação do Livro de Registro} do {Cartório}, em {data do registro}.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento}



Termo de Liberação CF

Habitasec Securitizadora S.A., companhia securitizadora com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2894, 9º Andar, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01.451-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.304.427/0001-58, (“**Fiduciária**”), neste ato representada na forma de seus atos societários constitutivos, na qualidade de cessionária fiduciária dos direitos creditórios oriundos da comercialização das unidades n.º 21, 31, 51, 61, 71, 81, 91 e 11 do Empreendimento Unlimited Home (“**Direitos Creditórios**”) cedidos fiduciariamente por meio do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em {==} de {==} de 20{==}, autoriza por meio deste ato o cancelamento da garantia constituída sobre os Direitos Creditórios protocolado sob nº {número de protocolo} tendo sido registrado eletronicamente sob nº {número do registro} no Livro de Registro {Identificação do Livro de Registro} do {Cartório}, em {data do registro}.

{o restante da página foi intencionalmente deixado em branco}

{local de assinatura, data de assinatura e campos de assinatura serão incluídas quando da celebração do documento}