



PRIMEIRO ADITAMENTO AO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS IMOBILIÁRIOS PARA EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 81ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA VILA MARIANA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.

Pelo presente *Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 81ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vila Mariana Empreendimentos Imobiliários 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”);

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução CVM 17, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representado na forma de seu Contrato Social (“Agente Fiduciário”).

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

CONSIDERANDO QUE:

(i) Em 2 de setembro de 2025, as Partes firmaram o “*Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 81ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vila Mariana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*” (“Termo de Securitização”);

(ii) Em 28 de novembro de 2025, foi realizada assembleia de titulares dos CRI, por meio da qual foi aprovada, dentre outras matérias constantes da ordem do dia, a alteração do cálculo da Razão de Garantia Pós-Chaves;

(iii) Em 10 de fevereiro de 2026, foi realizada assembleia de titulares dos CRI, por meio da qual foi aprovada, dentro outras matérias constantes da ordem do dia, a alteração do prazo para conclusão das obras do Empreendimento.

(iv) Adicionalmente, as Partes decidem corrigir o Cronograma de Pagamentos dos CRI, independentemente de prévia deliberação da assembleia especial de investidores, nos termos do artigo 25, § 3º, inciso VI da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, tendo em vista que seu objeto decorre de correção de erro formal;

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

(vi) 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 o item (6) (“*Razões de Garantia*”) constante do Anexo “Fórmulas” do Termo de Securitização, para fins de alteração da fórmula de cálculo da Razão de Garantia Pós-Chaves, que passará a vigorar da seguinte forma:

“(6) Razões de Garantia: As Razões de Garantia serão calculadas de acordo com a seguinte fórmula:

(...)

Razão de Garantia Pós-Chaves: deverá ser superior a 140% (cento e quarenta por cento)

$$RG_{\text{pós-chaves}} = \frac{DCE_{\text{pós-chaves}} + 60\% * DCNE_{\text{pós-chaves}} + 65\% * EST}{\text{Saldo Atualizado da Dívida} + \text{Saldo da Dívida a integralizar}}$$

DCE_{pós-chaves} = Saldo de Direitos Creditórios Elegíveis a serem recebidos após a data

de obtenção do habite-se do Empreendimento, incluindo a parcela que será paga na data de entrega das chaves das unidades.

$DCNE_{pós-chaves}$ = Saldo de Direitos Creditórios Não Elegíveis a serem recebidos após a data de obtenção do habite-se do Empreendimento, incluindo a parcela que será paga na data de entrega das chaves das unidades.

EST = conforme definido acima.

Saldo Atualizado da Dívida = Saldo devedor da dívida, conforme Agente Fiduciário, na data de apuração.

Saldo da Dívida a Integralizar = Diferença entre o valor integralizado e o valor total comprometido dos CRI.

Razão de Garantia Pós-Chaves (sem estoque): deverá ser superior a 120% (cento e quarenta por cento)

$$RG_{pós-Chaves} \text{ (sem estoque)} = \frac{DCE_{pós-chaves} + 60\% * DCNE_{pós-chaves}}{\text{Saldo Atualizado da Dívida} + \text{Saldo da Dívida a integralizar}}$$

$DCE_{pós-chaves}$ = conforme definido acima.

$DCNE_{pós-chaves}$ = conforme definido acima.

EST = conforme definido acima.

Saldo Atualizado da Dívida = conforme definido acima.

Saldo da Dívida a Integralizar = conforme definido acima.”

1.2. As Partes acordam em corrigir o Cronograma de Pagamentos constante do Anexo “Cronograma de Pagamentos” do Termo de Securitização, que passará a vigorar na forma do Anexo A deste Aditamento.

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, 24 de fevereiro de 2026.

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

(Página de assinaturas do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 81ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vila Mariana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., celebrado em 24 de fevereiro de 2026.)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
Cargo: Procuradora
CPF: 420.428.228-84
E-mail: ana.eiler@habitasec.com.br

Nome: Cristiane Monique Araújo Martins
Cargo: Procuradora
CPF: 412.787.788-02
E-mail: cristiane.martins@habitasec.com.br

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

Nome: Rafael Toni
Cargo: Procurador
CPF: 383.115.638-70
E-mail: rts@vortex.com.br

Nome: Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel
Cargo: Procurador
CPF: 470.229.748-10
E-mail: ahg@vortex.com.br

(Anexo do Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização de Direitos Creditórios Imobiliários para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em Série Única, da 81ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Vila Mariana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., celebrado em 24 de fevereiro de 2026.)

ANEXO A

CRONOGRAMA DE PAGAMENTOS

Período:	Data de Vencimento	Taxa de Amortização da (TAi)	Pagamento de Juros?
Emissão	02/09/2025		
1	29/09/2025	0,0000%	Sim
2	28/10/2025	0,0000%	Sim
3	27/11/2025	0,0000%	Sim
4	29/12/2025	0,0000%	Sim
5	27/01/2026	0,0000%	Sim
6	27/02/2026	0,0000%	Sim
7	27/03/2026	0,0000%	Sim
8	28/04/2026	0,0000%	Sim
9	27/05/2026	0,0000%	Sim
10	29/06/2026	0,0000%	Sim
11	28/07/2026	0,0000%	Sim
12	27/08/2026	0,0000%	Sim
13	29/09/2026	0,0000%	Sim
14	27/10/2026	0,0000%	Sim
15	27/11/2026	0,0000%	Sim
16	29/12/2026	0,0000%	Sim
17	27/01/2027	0,0000%	Sim
18	01/03/2027	0,0000%	Sim
19	30/03/2027	0,0000%	Sim
20	27/04/2027	0,0000%	Sim
21	28/05/2027	0,0000%	Sim
22	29/06/2027	0,0000%	Sim
23	27/07/2027	0,0000%	Sim
24	27/08/2027	0,0000%	Sim
25	28/09/2027	0,0000%	Sim
26	27/10/2027	0,0000%	Sim
27	29/11/2027	0,0000%	Sim
28	28/12/2027	0,0000%	Sim
29	27/01/2028	0,0000%	Sim
30	02/03/2028	0,0000%	Sim
31	28/03/2028	0,0000%	Sim
32	27/04/2028	0,0000%	Sim
33	29/05/2028	0,0000%	Sim
34	27/06/2028	0,0000%	Sim
35	27/07/2028	0,0000%	Sim
36	29/08/2028	100,0000%	Sim



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: ZAQS4-PSNM6-KGAKC-QZSBE

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

Cristiane Monique Araújo Martins (CPF 412.787.788-02)

Ana Carolina Briante Eiler (CPF 420.428.228-84)

Andrey Atie Abdalla Hallak (CPF 470.229.748-10)

Rafael Toni (CPF 383.115.638-70)

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

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/ZAQS4-PSNM6-KGAKC-QZSBE>

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

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