

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

NIRE 35.300.352.068

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS DA 220ª (DUCENTÉSIMA VIGÉSIMA) E DA 333ª (TRICENTÉSIMA TRIGÉSIMA
TERCEIRA) SÉRIES DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

REALIZADA EM 23 DE OUTUBRO DE 2026

1. **Data, Hora e Local da Assembleia.** Realizada às 09h30 do dia 23 de outubro de 2026, de forma remota e exclusivamente de modo digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 60”), com a dispensa de videoconferência em razão da presença dos Titulares dos CRI (conforme definido abaixo), representando 100% (cem por cento) dos CRI em Circulação (conforme definido abaixo), sendo considerada para todos os fins legais coordenada pela **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 09.304.427/0001-58 (“Securitizadora”), com dispensa de videoconferência em razão da presença da totalidade dos Titulares dos CRI, e sua análise dos termos tratados nesta ata, proferidos via e-mail, que foram arquivadas na sede da Securitizadora.
2. **Convocação.** Dispensada a convocação por edital, em virtude da presença da totalidade dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da 220ª (ducentésima vigésima) e 333ª (tricentésima trigésima terceira) séries da 1ª (primeira) emissão da Securitizadora, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação na presente data (“CRI” e “CRI em Circulação”, respectivamente), nos termos da Cláusula 12.15 do “*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários devidos pela MSB Madrid Empreendimentos Imobiliários Ltda., Referente ao Certificados de Recebíveis Imobiliários da 220ª e da 333ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*”, celebrado em 9 de dezembro de 2020 e aditado em 16 de dezembro de 2020, em 31 de março de 2021, em 30 de agosto de 2022 e em 12 de abril de 2023, entre a Securitizadora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, devidamente autorizada a atuar como agente fiduciário de emissões de valores mobiliários nos termos da Resolução da CVM nº 17, de 10 de fevereiro de 2021, conforme em vigor, com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“Agente Fiduciário dos CRI” e “Termo de Securitização”, respectivamente).
3. **Quórum.** Presentes os representantes dos titulares de 100% (cem por cento) dos CRI (“Titulares dos CRI”), conforme verificado pelas assinaturas constantes da Lista de Presença de

Titulares dos CRI, integrante desta ata na forma do **Anexo I** à presente Ata.

4. **Composição da Mesa.** Os trabalhos foram presididos pela Sra. Cristiane Monique Araújo Martins, como Presidente da Mesa, e pela Sra. Angela Camargo Spineli, como Secretário.

5. **Outros Participantes.** (i) Representantes da Securitizadora; (ii) representantes do Agente Fiduciário dos CRI; e (iii) representantes da **MSB MADRID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 17.073.660/0001-03 (**“MSB Madrid”** ou **“Devedora”**).

6. **Ordem do Dia.** Deliberar sobre as seguintes matérias:

(a) a autorização da constituição pela Devedora, em favor da Securitizadora, na qualidade de titular das notas comerciais, objeto da 2ª (segunda) emissão, em série única, da **MSB VALÊNCIA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 38.352.705/0001-40 (**“MSB Valência”**), nos termos do *“Termo da 2ª (Segunda) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da MSB Valência Empreendimentos Imobiliários Ltda.”* celebrado em 21 de outubro de 2026 (**“Termo de Emissão Nova Operação”** e **“Nova Operação”**, respectivamente), não declarando o vencimento antecipado não automático dos CRI, diante do Evento de Vencimento Antecipado nos termos dos itens (j) e (t) da Cláusula 7.1 da CCB e dos itens (j) e (t) da Cláusula 10.1 do Termo de Emissão das Notas Comerciais, as seguintes garantias, destinadas a assegurar o fiel, pontual e integral cumprimento das obrigações garantidas no âmbito da Nova Operação (em conjunto, **“Garantias”**):

(i) o aval prestado pela Devedora, na qualidade de avalista, em favor da Securitizadora, nos termos do Termo de Emissão Nova Operação, em garantia das obrigações assumidas pela MSB Valência no âmbito da Nova Operação (**“Aval”**);

(ii) a alienação fiduciária da propriedade superveniente do imóvel objeto da matrícula nº 297.008 do 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP (**“Imóvel”**) e, posteriormente, das unidades autônomas livres integrantes do empreendimento registrado na matrícula do Imóvel (**“Unidades Livres”**), denominado *“Edson1400”*, situado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Edson, nº 1.400, Campo Belo, 30º Subdistrito, Ibirapuera, CEP 04.618-035 (**“Empreendimento Edson”** ou **“Empreendimento”**), cuja liberação observará exclusivamente os termos e condições do Termo de Emissão Nova Operação e do instrumento de constituição da garantia, a ser celebrado entre a MSB Madrid, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a MSB Valência, enquanto parte interveniente, nos termos do *“Instrumento Particular*

de Alienação Fiduciária de Propriedade Superveniente de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças” (“Alienação Fiduciária de Imóvel” e “Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel”, respectivamente); e

- (iii) a cessão fiduciária, sob condição suspensiva, da totalidade dos direitos creditórios, presentes e futuros, decorrentes da exploração comercial das Unidades Edson (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão Nova Operação), a ser celebrada pela Devedora, na qualidade de fiduciante, a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, e a MSB Valência, enquanto parte interveniente, nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis, Sob Condição Suspensiva, em Garantia e Outras Avenças*” (“Cessão Fiduciária de Recebíveis” e “Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”, respectivamente, este último, quando referido em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, simplesmente, “Instrumentos de Garantia”),
- (b) a quitação integral das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), que lastreiam os CRI, pela Devedora, com o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI e a emissão, pela Securitizadora, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da primeira integralização dos certificados de recebíveis imobiliários da Nova Operação, do termo de quitação e liberação de todas as garantias constituídas no âmbito da Operação de Securitização (conforme definido no Termo de Securitização), incluindo (i) a alienação fiduciária constituída nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças*” celebrado em 09 de dezembro de 2020, conforme aditado, averbado na matrícula do Imóvel sob Av.04, de 29 de agosto de 2023 (transportado do registro da garantia implementado no registro anterior da matrícula do Imóvel), inclusive para fins de cancelamento desta garantia perante o 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, com averbação do referido termo de quitação na matrícula do Imóvel; e (ii) a cessão fiduciária de recebíveis constituída nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia e Outras Avenças*”, celebrado também em 09 de dezembro de 2020, conforme aditado; e

Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e os Titulares 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, 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.

7. **Deliberações:** Os Titulares de CRI **aprovaram**, por unanimidade de votos, sem quaisquer ressalvas ou restrições:

- (a) a autorização para a emissão da Nova Operação e a outorga do Aval pela Devedora, nos termos do Termo de Emissão, e para que a Devedora possa constituir as demais Garantias em favor da Securitizadora, no âmbito da Nova Operação, conforme detalhado na alínea (a) da Ordem do Dia acima, incluindo a celebração e formalização dos respectivos Instrumentos de Garantia;
- (b) a quitação integral das obrigações decorrentes dos Créditos Imobiliários, que lastreiam os CRI, e o consequente resgate antecipado da totalidade dos CRI, ficando a Securitizadora autorizada e obrigada a emitir, em prazo não superior a 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da primeira integralização dos certificados de recebíveis imobiliários da Nova Operação, o termo de quitação e liberação de todas as garantias constituídas no âmbito da Operação de Securitização, conforme detalhado na alínea (b) da Ordem do Dia acima; e

Tendo em vista a aprovação acima, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, e eventuais demais partes interessadas, estão autorizados a praticarem todos e quaisquer atos necessários para efetivação e implementação da deliberação constante na presente ata, bem como ratificação dos atos praticados até então, dispensando-se, no entanto, a formalização de aditamentos aos Documentos da Operação em razão de tratar-se de ajuste pontual em obrigação temporária da Devedora no âmbito da Operação de Securitização, servindo a presente ata de comprovação do *waiver* concedido.

8. **Disposições Finais.** Ficam a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, a Devedora e eventuais demais partes interessadas autorizadas a praticarem todos e quaisquer atos necessários para efetivação e implementação de tais deliberações ora aprovadas, incluindo, mas não se limitando a: (a) negociar a redação e celebrar todos e quaisquer outros instrumentos e aditamentos eventualmente necessários para refletir diretamente e exclusivamente as deliberações ora aprovadas; (b) disponibilizar esta ata, quaisquer dos aditamentos que sejam celebrados em razão das deliberações ora aprovadas e/ou, ainda, quaisquer outros documentos relacionados à emissão dos CRI, conforme aplicável, em endereços eletrônicos na rede mundial de computadores para custódia, em observância à regulamentação aplicável; e (c) apresentar à CVM a presente ata em forma de sumário, com a omissão da qualificação e assinaturas dos representantes dos Titulares dos CRI e demais partes presentes, sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

O Agente Fiduciário dos CRI informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente Assembleia podem ensejar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, ao risco de crédito decorrente da permissão do aumento de endividamento da Devedora. Consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o administrador ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

Os Titulares dos CRI por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecer todos os atos aqui deliberados e os riscos decorrentes das deliberações, razão pela qual os Titulares dos CRI assumem, integralmente, a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Securitizadora e o Agente Fiduciário dos CRI integralmente indenizados e a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que, sem culpa ou dolo, estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão dos Titulares dos CRI.

Para os fins desta Assembleia Especial de Titulares dos CRI, os termos aqui iniciados em letras maiúsculas, quando não tiverem os seus significados definidos nesta ata, terão os significados e definições que lhes são aplicados no Termo de Securitização, no Termo de Emissão e/ou nos demais Documentos da Operação.

9. **Encerramento e Assinatura Digital.** Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi lavrada essa ata, que lida e achada conforme, foi assinada digitalmente pelos presentes.

São Paulo - SP, 23 de outubro de 2026.

DocuSigned by
Cristiane Monique Araujo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS 41278778802
CPF: 41278778802
Data/Hora da Assinatura: 23/10/2026 | 06:44:28 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
5622163135214466

Cristiane Monique Araújo Martins
Presidente

DocuSigned by
Angela Camargo Spinelli
Assinado por: ANGELA CAMARGO SPINELLI
CPF: 42284174509
Data/Hora da Assinatura: 23/10/2026 | 06:00:13 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC DAB
C: BR
Emissor: AC DAB G3
54026048503420

Angela Camargo Spinelli
Secretário

Página de Assinaturas da Ata da Assembleia Especial dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 220ª (ducentésima vigésima) e da 333ª (tricentésima trigésima terceira) Séries da 1ª (primeira) emissão da Habitasec Securitizadora S.A. realizada em 23 de outubro de 2026

Securitizadora:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

DocuSigned by:
Cristiane Monique Araujo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS 41278778802
CPF: 412.787.788-02
Data/Hora da Assinatura: 23/10/2026 | 06:44:36 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
ID: 2216813601490

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

DocuSigned by:
Angela Camargo Spineli
Assinado por: ANGELA CAMARGO SPINELI
CPF: 437.841.748-09
Data/Hora da Assinatura: 23/10/2026 | 06:00:20 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
ID: 2216813601490

Nome: *Angela Camargo Spineli*
CPF: 437.841.748-09
E-mail: *angela.camargo@habitasec.com.br*

Agente Fiduciário dos CRI:

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Assinado por:
Tânia Regina Tritapepe
52D82208001B4B0...

Nome: *Tânia Regina Tritapepe*
CPF: 291.328.958-44
E-mail: *tgt@vortex.com.br*

DocuSigned by:
Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel
475C73FAE33045D...

Nome: *Andrey Atie*
CPF: 470.229.748-10
E-mail: *ahg@vortex.com.br*

Devedora:

MSB MADRID EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

DocuSigned by:
Silvio Luis Sanchez
4464959289C2456

Nome: *Sílvio Luís Sanchez*
CPF: 112.055.058-06
E-mail: *silvio@msbsanchez.com.br*

DocuSigned by:
Rodrigo Luiz Sanchez
84F833A57A6E4C8

Nome: *Rodrigo Luiz Sanchez*
CPF: 302.103.148-00
E-mail: *rodrigo@msbsanchez.com.br*

(O restante da página foi intencionalmente deixado em branco)