



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF N.º 09.304.427/0001-58

NIRE 35.3.0035206.8

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª, 3ª, 4ª E 5ª SÉRIES DA 24ª EMISSÃO (IF 23C1625918|23C1626118|23C1626751| 25F8288064| 25H3263353), DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 28 DE JULHO DE 2026.

1. **Data, Hora e Local:** no dia 28 de julho de 2026, 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"), 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. **Mesa:** Presidente: **Guilherme Gabriel Barbosa**; Secretário: **Fernando Cunha**.
3. **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 da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ªª Série da 24ª Emissão da Emissora, conforme Lista de Presença constante no Anexo I à presente ata ("Titular(es) dos CRI" e "CRI", respectivamente) nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60.
4. **Presença e Quórum:** 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) do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação; e, tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.
5. **Ordem do Dia:** examinar e deliberar sobre:
 - (i) Aprovar a contratação, às expensas do Patrimônio Separado, da Compass Avaliações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.175.655/0001-17 ("Contratada"), para elaboração de laudos de avaliação dos imóveis localizados na Rua Hermann Tribess, Bairro Tribess, Blumenau/SC, conforme escopo, prazo e remuneração previstos na Proposta de Honorários constante no Anexo II desta Ata.
 - (ii) Aprovar a constituição de "Fundo de Despesas", no valor mínimo de R\$ 239.223,41 (duzentos e trinta e nove mil reais e quarenta e um centavos), conforme projeção de despesas presente no Anexo III, a ser mantido na Conta do Patrimônio Separado, observada a Ordem de Pagamentos, e recomposto com recursos do Patrimônio Separado ou, em caso de insuficiência, na forma da cláusula 30.1.1 do Termo de Securitização, destinado ao pagamento das despesas



ordinária da emissão.

(iii) Aprovar a constituição de “Fundo de Contingência”, no valor mínimo de R\$100.000,00 (cem mil reais) a ser mantido na Conta do Patrimônio Separado, observada a Ordem de Pagamentos, e recomposto com recursos do Patrimônio Separado ou, e em caso de insuficiência, na forma da cláusula 30.1.1 do Termo de Securitização, destinado ao pagamento das eventuais despesas relacionadas ao processo de excussão das Garantias, incluindo, mas não se limitando a, tributos, emolumentos cartoriais, taxas, honorários de despachante, custas e despesas processuais e demais despesas necessárias à consecução do crédito devido.

(iv) Aprovar, sem necessidade de realização de nova Assembleia Especial de Titulares dos CRI, o mecanismo de aporte pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente e a Devedora não consiga arcar com as respectivas Despesas da Emissão e do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 30.1.1 do Termo de Securitização. O aporte deverá ser realizado no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento de solicitação formal da Emissora, encaminhada por e-mail com cópia ao Agente Fiduciário e acompanhada dos documentos comprobatórios pertinentes, inclusive para recomposição dos Fundos aos respectivos valores mínimos.

Em caso de aprovação das matérias acima, a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, cada qual no âmbito de suas respectivas atribuições e sem assunção de obrigações adicionais àquelas previstas nos Documentos da Operação, ficam autorizados a adotar as providências necessárias à concretização das deliberações tomadas, bem como a celebrar os instrumentos e aditamentos aos Documentos da Operação que se façam necessários para refletir o deliberado na presente Ata, sendo que todos e quaisquer atos necessários para a efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do dia, aprovadas nesta data, correrão exclusivamente às expensas do Patrimônio Separado.

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:** colocadas em discussão as matérias objeto da Ordem do Dia, restou decidido por:

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. 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.



Consigna a Emissora que após a consolidação da propriedade fiduciária, observará integralmente os procedimentos, prazos e demais requisitos previstos na Lei nº 9.514/1997 e nos Documentos da Operação, inclusive a realização dos leilões aplicáveis, sendo que com a efetiva consolidação da propriedade, os imóveis consolidados só permanecerão em nome da Habitasec por no máximo 30 dias e que eventual transferência dos imóveis aos Titulares dos CRI ou a uma sociedade de propósito específico por eles indicada dependerá de prévia instrução formal dos Titulares dos CRI e da observância dos requisitos legais, regulatórios e registrais aplicáveis.

Além disso, os Titulares dos CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, ratificam a instrução à Emissora para que o procedimento de excussão se inicie pelas Garantias incidentes sobre os imóveis localizados em Blumenau/SC e, posteriormente, pelo imóvel localizado em Gramado/RS, cabendo à Emissora, em conjunto com o assessor legal contratado, adotar as providências cabíveis, observados a legislação aplicável e os Documentos da Operação.

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(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 a salvos de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia.

8.4. 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.

8.5. 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) 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/SP, 28 de julho de 2026.

(Página deixadas em branco propositalmente, assinaturas a seguir)



Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Série da 24ª Emissão (IF 23C1625918 | 23C1626118 | 23C1626751 | 25F8288064 | 25H3263353) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 28 de julho de 2026.)

Mesa:

DocuSigned by
Guilherme Gabriel Barbosa
Assinado por: GUILHERME GABRIEL BARBOSA
CPF: 303.445.901
Data/Hora da Assinatura: 28/07/2026 | 07:17:40 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
E-mail: AC OAB 03
D0385029F196456...

Guilherme Gabriel Barbosa
Presidente

DocuSigned by
Fernando Souza Melo Pereira da Cunha
Assinado por: FERNANDO SOUZA MELO PEREIRA DA CUNHA
CPF: 132.949.999
Data/Hora da Assinatura: 28/07/2026 | 06:44:42 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
E-mail: AC OAB 03
B43AC80E3B19A4B...

Fernando Cunha
Secretário

DocuSigned by
Guilherme Gabriel Barbosa
Assinado por: GUILHERME GABRIEL BARBOSA
CPF: 303.445.901
Data/Hora da Assinatura: 28/07/2026 | 07:17:48 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
E-mail: AC OAB 03
D0385029F196456...

DocuSigned by
Cristiane Monique Araújo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS
CPF: 432.787.882
Data/Hora da Assinatura: 28/07/2026 | 07:51:24 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
E-mail: AC OAB 03
B43AC80E3B19A4B...

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Guilherme Gabriel Barbosa

Nome: Cristiane Monique Araújo Martins

Cargo: Procurador

Cargo: Procuradora

Assinado por:

André de Oliveira Buffara

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Nome: André de Oliveira Buffara

Cargo: Procurador