



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Companhia Securitizadora

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA SÉRIE ÚNICA DA 63ª EMISSÃO (IF nº 24H2096783)
DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.,
REALIZADA EM 13 DE FEVEREIRO DE 2026.**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** realizada no dia 13 de fevereiro de 2026, às 09:30 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 60"), 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 ("Emissora" ou "Securitizadora", conforme o contexto requeira), com a dispensa de videoconferência em razão da presença da totalidade dos Titulares de CRI (conforme abaixo definido), conforme lista de presença constante no Anexo I à presente ata da assembleia especial dos Titulares de CRI ("Ata").
2. **MESA:** Presidente: Vinícius Arruda Gianelli; Secretária: Ana Carolina Briante Eiler
3. **CONVOCAÇÃO:** dispensadas as formalidades de convocação em razão da presença dos representantes que compõe 100% (cem por cento) dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 63ª Emissão da Emissora ("Emissão" e "CRI", respectivamente) em circulação, nos termos do parágrafo único do artigo 28 da Resolução CVM 60, e da cláusula 13.17 do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 63ª (sexagésima terceira) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.*", firmado em 23 de agosto de 2024, conforme aditado de tempos em tempos ("Termo de Securitização"), entre a Emissora e a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com filial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente Fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário").
4. **PRESENÇA:** presentes, conforme lista de presença constante no Anexo I à presente Ata: **(i)** os

titulares de 100% (cem por cento) dos CRI ("Titulares de CRI"); **(ii)** os representantes da Emissora; e **(iii)** os representantes do Agente Fiduciário.

5. ORDEM DO DIA: deliberar sobre as seguintes matérias:

(i) Dispensar as Cedentes da obrigação de transferência para a conta do Patrimônio Separado do CRI dos Créditos Imobiliários recepcionados pelas Cedentes e não repassados para conta do Patrimônio Separado nos termos da Cláusula 2.6.1.1 do Termo de Securitização e da Cláusula 2.10.2. do Contrato de Cessão, listados a seguir: **(a)** janeiro 2025 R\$ 2.244,50; **(b)** fevereiro 2025 R\$ 67.541,64; **(c)** março 2025: R\$ 83.916,96; **(d)** abril 2025 R\$ 60.610,41; **(e)** Maio 2025 R\$ 23.428,86; Junho 2025 R\$ 5.694,71; **(f)** julho de 2025 R\$ 3.255,96 **(g)** novembro de 2025 no valor de R\$ 723.053,33 (setecentos e vinte e três mil, cinquenta e três reais e trinta e três centavos)..

(ii) Conceder prazo de até 120 (cento e vinte) dias a contar desta assembleia para que o Valor do Fundo de Reserva seja recomposto na forma prevista nos Documentos da Operação;

(iii) Conceder perdão para a apresentação intempestiva do Relatório de Auditoria do Servicer constando o relatório de diligência jurídica dos Créditos Imobiliários adquiridos em 05 de dezembro de 2025, que foi apresentado em 11 de fevereiro de 2026, nos termos da Cláusulas 2.7, 2.7.1. e 3.4.1, (ii) do Contrato de Cessão e Cláusulas 2.2, e seguintes e 2.2.6, item (ii), bem como 2.5, item (iv) do Termo de Securitização.

(iv) Aprovar a alteração das condições da Cessão Fiduciária de forma a permitir que sejam cedidos fiduciariamente, no âmbito da Cessão Fiduciária, créditos de titularidade de quaisquer empresas pertencentes ao grupo econômico da Realiza, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para tanto, com a consequente alteração do Contrato de Cessão Fiduciária para a inclusão das novas fiduciárias, sempre que novos créditos venham a ser cedidos fiduciariamente;

6. DELIBERAÇÕES: inicialmente, o Agente Fiduciário questionou os Titulares de CRI acerca da existência de qualquer circunstância que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia, em virtude eventuais interesses conflitantes dos Titulares de CRI ou de suas partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, com fundamento no artigo 32 da Resolução CVM 60, no artigo 115, § 1º, da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor, ou em 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% (cem por cento) dos CRI em circulação, por unanimidade e sem

ressalvas, aprovou todas as matérias da ordem do dia, desde já dispensando a transcrição destas novamente nas deliberações.

6.1. A Emissora e o Agente Fiduciário foram autorizados pelos Titulares dos CRI para praticar todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações aprovadas nos termos da presente Ata.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

7.2. O Agente Fiduciário e a Emissora consignaram, ainda, 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 Ata, agem de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento, contrato de administração/gestão ou procuração, conforme aplicável.

7.3. As deliberações descritas nesta Ata foram tomadas por mera liberalidade do(s) Titular(es) dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos documentos da Emissão, 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.

7.4. Fica consignado pelo Agente Fiduciário que as deliberações desta Ata poderão ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis, no presente momento, aos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos riscos de crédito decorrentes das deliberações da Ordem do Dia.

7.5. 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.

7.6. Adicionalmente, os representantes do(s) Titular(es) dos CRI aqui presentes declararam, 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 Ata.

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

7.8. A Emissora informou que a presente Ata atende todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

7.9. As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta Ata, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2022, conforme alterada, 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.

7.10. 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.

8. **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 constante no Anexo I à presente Ata.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2025.

DocuSigned by
Vinicius Arruda Gianelli
Assinado por: VINICIUS ARRUDA GIANELLI/47376871896
CPF: 47376871896
Data/Hora da Assinatura: 13/02/2025 | 06:08:45 PST
O ICP-Brasil, OU VideoConferencia
C: BR
E5482987FA8844

Vinicius Arruda Gianelli
Presidente

DocuSigned by
Ana Carolina Briante Eiler
Assinado por: ANA CAROLINA BRIANTE EILER/42042822884
CPF: 42042822884
Data/Hora da Assinatura: 13/02/2025 | 10:22:24 PST
O ICP-Brasil, OU VideoConferencia
C: BR
3E7F848BCFF341B

Ana Carolina Briante Eiler
Secretária

(Página de assinaturas da Ata de Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 63ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., lastreados em Créditos Imobiliários devidos por controladas da Realiza Construtora LTDA., realizada em 13 de fevereiro de 2025)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

DocuSigned by:
Vinicius Arruda Gianelli
Assinado por VINICIUS ARRUDA GIANELLI 47376971896
CPF: 47376971896
Data/Hora da Assinatura: 13/02/2025 | 06:08:50 PST
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Email: vinicius@habitasec.com.br
E5482807FA8844

Nome: Vinicius Arruda Gianelli
Cargo: Procurador

DocuSigned by:
Ana Carolina Briante Eiler
Assinado por ANA CAROLINA BRIANTE EILER 42043822884
CPF: 42043822884
Data/Hora da Assinatura: 13/02/2025 | 10:22:19 PST
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Email: ana.carolina@habitasec.com.br
3E7F848BCFF3418

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
Cargo: Procuradora

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Agente Fiduciário

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

Nome: Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel
Cargo: Procurador

Assinado por:
Rafael Toni
6A8E280CFCBC4A5...

Nome: Rafael Toni
Cargo: Procurador