



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 72ª EMISSÃO (IF 24L2283691 | 24L2289535) DA HABITASEC
SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 30 DE DEZEMBRO DE 2025

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 30 de dezembro de 2025 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") e demais normas aplicáveis de forma complementar, coordenada pela Habitasec Securitizadora S.A. inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), por meio de videoconferência, na plataforma *Microsoft Teams*.
2. **CONVOCAÇÃO:** edital de convocação disponibilizado na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores em 10 de dezembro de 2025.
3. **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) dos Titulares dos CRI representando 87,86% (oitenta e sete inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) dos CRI em circulação; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.
4. **MESA:** Presidente: **Ana Carolina Briante Eiler**; Secretária: **Cristiane Monique Araújo Martins**.
5. **ORDEM DO DIA:** deliberar sobre:
 - (i) a aprovação da **não** declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e, consequentemente evitar o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1.2. item (i) do Termo de Emissão e 6.4.2. item (i) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento pecuniário pela Devedora, em relação ao pagamento da **Remuneração**, prevista na Cláusula 4.18. e Anexo IV do Termo de Emissão, devida e não paga dentro do prazo definido nos Documentos da Operação, relativos aos meses de **setembro e outubro de 2025**, sendo que os respectivos pagamentos a título de Juros dos CRI da 1ª Série e dos CRI da 2ª Série foram realizados com os recursos disponíveis no Fundo de Reserva.
 - (ii) a aprovação da **não** declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e, consequentemente evitar o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1.2. item (i) do Termo de Emissão e 6.4.2. item (i) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento pecuniário pela Devedora, em relação ao aporte para pagamento das **Despesas**, previstas na Cláusula 9.3.1. do Termo de Emissão, devidas e não pagas dentro do prazo definido nos Documentos da Operação relativos aos meses de **setembro e outubro**



de 2025, somando o valor de **R\$ 29.918,94 (vinte e nove mil, novecentos e dezoito reais e noventa e quatro centavos)**, de tal sorte, que os respectivos pagamentos foram realizados com os recursos disponíveis no Fundo de Reserva.

- (iii) a aprovação da **não** declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e, consequentemente evitar o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1.2. item (i) do Termo de Emissão e 6.4.2. item (i) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento pecuniário pela Devedora, em relação ao desenquadramento do **Fundo de Reserva**, nos termos da cláusula 4.7.1. do Termo de Emissão, sob as apurações realizadas no mês de outubro de 2025 até a data da publicação do edital de convocação da presente assembleia.
- (iv) Caso aprovados os itens (i) a (iii) acima, a aprovação, ou não, da concessão de prazo adicional a ser deliberado pelos Titulares dos CRI na respectiva Assembleia para que a Devedora realize o aporte em montante suficiente para recomposição do Fundo de Reserva.
- (v) a aprovação da **não** declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e, consequentemente evitar o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1.2. itens (i) e (x) do Termo de Emissão e 6.4.2. itens (i) e (x) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento não pecuniário pela Devedora, em relação a inobservância do **Índice de Garantia** e da **Razão de Garantia**, nos termos das cláusulas 7.2.1.3. do Termo de Emissão e 2.9.3. do Termo de Securitização, que ficaram abaixo dos mínimos estabelecidos, quais sejam, 1,20 (um virgula vinte) e 200% (duzentos por cento), respectivamente, sob as apurações realizadas nos períodos de **abril, maio, julho e novembro de 2025**, que seguem retratadas no Anexo II do material de apoio ao edital e da ata.
- (vi) a aprovação da **não** declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e, consequentemente evitar o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1.2. itens (i) e (x) do Termo de Emissão e 6.4.2. itens (i) e (x) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento não pecuniário pela Devedora, em relação a inobservância do **Índice Financeiro**, nos termos da cláusula 7.1. item (xxi) do Termo de Emissão, consubstanciando na ausência de envio das demonstrações financeiras para verificação da dívida líquida pelo Auditor Autorizado.
- (vii) a aprovação da **não** declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e, consequentemente evitar o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1.2. itens (i) e (x) do Termo de Emissão e 6.4.2. itens (i) e (x) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento não pecuniário pela Devedora, em relação a inobservância do **Índice de Conclusão** do empreendimento **Vitra Vila Aurora**, nos termos das cláusulas 7.2.1.2. do Termo de Emissão e 2.9.2. do Termo de Securitização, que apresentou um valor abaixo do mínimo estabelecido, qual seja 1,20 (um virgula vinte), sob a apuração realizada no período de **maio à outubro de 2025**, que segue retratada no Anexo III do material de apoio ao edital e da ata.



(viii) Caso aprovados os itens (v) à (vii) acima, aprovar a concessão de prazo adicional a ser deliberado pelos Titulares dos CRI na respectiva Assembleia para restabelecer a obrigação de atendimento: (i) do Índice de Garantia; (ii) da Razão de Garantia; (iii) Índice Financeiro; e (iv) Índice de Conclusão, em cada Data de Verificação nos termos dos Documentos da Operação.

(ix) a aprovação da **não** declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e, consequentemente evitar o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1.2. item (xiii) do Termo de Emissão e 6.4.2. item (xiii) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento pela Devedora das seguintes obrigações não pecuniárias:

- (a) não apresentação das **Demonstrações Financeiras da Salas Incorporações** por um dos Auditores Autorizados no mês de março de 2025 à Emissora ("DF's Salas Auditadas"), nos termos da cláusula 7.1. item (i) subitem (a) subitem do subitem (i) do Termo de Emissão.
- (b) não apresentação das **Demonstrações Financeiras da Emitente, da SPE Aurora e da SPE Vitra** de forma tempestiva no mês de março de 2025 à Emissora, nos termos da cláusula 7.1. item (i) subitem (a) subitem do subitem (ii) do Termo de Emissão, sendo que o envio foi realizado em 02/05/2025.
- (c) não apresentação da **Declaração dos representantes legais da Emitente**, no mês de março de 2025 à Emissora, nos termos da cláusula 7.1. item (i) subitem (a) subitem do subitem (iii) do Termo de Emissão.
- (d) não apresentação da **Declaração de não ocorrência de quaisquer Eventos de Vencimento Antecipado**, referente ao período encerrado em junho de 2025, nos termos da cláusula 7.1. item (i) subitem (b) do Termo de Emissão.
- (e) não apresentação da **Declaração Trimestral** de não retirada de recursos da SPE Aurora e da SPE Vitra, referente aos períodos encerrados em março, junho e setembro de 2025, nos termos da cláusula 7.1. item (i) subitem (f) do Termo de Emissão.
- (f) não apresentação do **Relatório de Verificação** acompanhado dos **Documentos Comprobatórios** referente ao primeiro semestre de 2025 ("Destinação 1º semestre"), nos termos das cláusulas 3.5.3. do Termo de Emissão e 2.8.3. do Termo de Securitização.

(x) Caso aprovado o item (ix) acima, aprovar a concessão de prazo adicional a ser deliberado pelos Titulares dos CRI na respectiva Assembleia para que a Devedora apresente os



documentos necessários nos termos dos Documentos da Operação para cumprimento das obrigações não pecuniárias.

- (xi) a aprovação, ou não, da alteração contratual que dispõem sobre determinadas obrigações da emitente e dos avalistas, haja vista a redundância ou invalidade no que tange às Declarações que deverão ser fornecidas no âmbito da Emissão, exclusivamente para alteração dos itens “(i) subitem (a) subitem do item (iii)”; item “b”; e item “f” da cláusula 7.1. do Termo de Emissão, de modo que, a partir da data de realização da Assembleia, os itens da referida cláusula passarão a vigor respectivamente, nos termos abaixo:

Onde se lê:

[...]

7.1. Obrigações da Emitente e dos Avalistas: *A Emitente e/ou os Avalistas, conforme o caso, até a liquidação de todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão, adicionalmente se obriga a:*

- (i) *Em relação à Emitente e os Avalistas PJ, fornecer à Credora e ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:*

(a) *em até 90 (noventa) dias corridos contados do encerramento do seu exercício ou em até 3 (três) Dias Úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: (I) cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Salas Incorporações por um dos Auditores Autorizados, conforme abaixo definido, relativas ao respectivo exercício social encerrado; (II) cópia das demonstrações financeiras completas da Emitente, da SPE Aurora e da SPE Vitra relativas ao respectivo exercício social encerrado (III) declaração dos representantes legais da Emitente, na forma de seu contrato social, atestando que: (1) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação; (2) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Emitente perante à Credora e ao Agente Fiduciário; e (3) não foram praticados atos em desacordo com o contrato social da Emitente;*

(b) *no prazo de 2 (dois) Dias Úteis que tomar conhecimento, informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão, se eventualmente ocorridos e, semestralmente, nos dias 31 de dezembro e 31 de junho de cada ano, sendo o primeiro devido em 31 de dezembro de 2024, declaração confirmando que as declarações prestadas pela Emitente e pelos Avalistas no âmbito dos Documentos da*



Operação permanecem válidas;

[...]

(f) declarações trimestrais a partir da Data de Emissão de que não houve retirada de recursos da SPE Vitra e da SPE Aurora, que os Índices estão sendo observados e o patrimônio de afetação do Empreendimento SPE Aurora e do SPE Empreendimento Vitra estão cumpridos e que todas as demais declarações prestadas na estruturação permanecem válidas;

[...]

Leia-se:

[...]

7.1. Obrigações da Emitente e dos Avalistas: *A Emitente e/ou os Avalistas, conforme o caso, até a liquidação de todas as obrigações previstas neste Termo de Emissão, adicionalmente se obriga a:*

(i) Em relação à Emitente e os Avalistas PJ, fornecer à Credora e ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:

(a) em até 120 (cento e vinte) dias corridos contados do encerramento do seu exercício ou em até 3 (três) Dias Úteis após a data de sua efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro: (I) cópia das demonstrações financeiras completas e auditadas da Salas Incorporações por um dos Auditores Autorizados, conforme abaixo definido, relativas ao respectivo exercício social encerrado; (II) cópia das demonstrações financeiras completas da Emitente, da SPE Aurora e da SPE Vitra relativas ao respectivo exercício social encerrado;

(b) no prazo de 2 (dois) Dias Úteis que tomar conhecimento, informações a respeito de qualquer dos Eventos de Vencimento Antecipado previstos neste Termo de Emissão, se eventualmente ocorridos e, semestralmente, nos dias 31 de dezembro e 30 de junho de cada ano, sendo o primeiro devido em 31 de dezembro de 2024, declaração prestada pela Emitente e pelos Avalistas no âmbito dos Documentos da Operação atestando que: (1) as declarações prestadas pela Emitente e pelos Avalistas no âmbito dos Documentos da Operação



permanecem válidas; (2) permanecem válidas as disposições contidas neste Termo de Emissão e nos demais Documentos da Operação; (3) não ocorreu ou está ocorrendo qualquer Evento de Vencimento Antecipado ou descumprimento de obrigações da Emitente perante à Credora e ao Agente Fiduciário; e (4) não foram praticados atos em desacordo com o contrato social da Emitente;

[...]

(f) declarações trimestrais a partir da Data de Emissão atestando que: (1) não houve retirada de recursos da SPE Vitra e da SPE Aurora que aferem o lucro imobiliário dos empreendimentos, ressalvadas as retiradas de valores à título de AFAC; (2) os Índices estão sendo observados; (3) o patrimônio de afetação do Empreendimento SPE Aurora e do SPE Empreendimento Vitra estão cumpridos;

[...]

(xii) a aprovação, ou não, da autorização para que a Emissora e o Agente Fiduciário possam praticar todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações aprovadas na presente Assembleia, inclusive a contratação de Assessor Legal para formalização de aditamentos e ajustar os documentos da operação, às custas do Patrimônio Separado e realizar todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações aprovadas na presente Assembleia, considerando os termos e condições aprovados, sem prejuízo a outros ajustes formais ou procedimentais.

6. INSTALAÇÃO: o Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes dos Titulares dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação e deliberações, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com a Presidente e a Secretária, a presente assembleia devidamente instalada.

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

Inicialmente, o Agente Fiduciário questionou 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.



Os Titulares dos CRI representando 87,86% (oitenta e sete inteiros e oitenta e seis centésimos por cento) dos CRI em Circulação decidiram por aprovar a suspensão da presente assembleia sem deliberação dos referidos itens da Ordem do Dia, com reabertura no dia 30 de janeiro de 2026, às 14 horas.

8. DISPOSIÇÕES FINAIS:

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.

As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) dos 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.

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.

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.

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

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.

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.



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 pela Presidente, pela Secretária, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 30 de dezembro de 2025.

(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 72ª Emissão (IF 24L2283691 | 24L2289535) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 30 de dezembro de 2025.)

Mesa:

DocuSigned by
Ana Carolina Briante Eiler
Assinado por: ANA CAROLINA BRIANTE EILER/42042822884
CPF: 42042822884
Data/Hora da Assinatura: 30/12/2025 | 10:13:05 PST
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certsign RFB GS
SE7F948BCF341B...

Ana Carolina Briante Eiler
Presidente

DocuSigned by
Cristiane Monique Araújo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE MARTINS/41278778802
CPF: 41278778802
Data/Hora da Assinatura: 30/12/2025 | 10:23:33 PST
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certsign RFB GS
2E221E813E01490...

Cristiane Monique Araújo Martins
Secretária

DocuSigned by
Ana Carolina Briante Eiler
Assinado por: ANA CAROLINA BRIANTE EILER/42042822884
CPF: 42042822884
Data/Hora da Assinatura: 30/12/2025 | 10:12:58 PST
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certsign RFB GS
SE7F948BCF341B...

DocuSigned by
Cristiane Monique Araújo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE MARTINS/41278778802
CPF: 41278778802
Data/Hora da Assinatura: 30/12/2025 | 10:23:48 PST
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC Certsign RFB GS
2E221E813E01490...

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Ana Carolina Briante Eiler
Cargo: Procuradora

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