



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

NIRE 35.300.352.068

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS
205ª, 206ª, 207ª, 348ª, 349ª e 350ª SÉRIES DA 1ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.,
REALIZADA EM 21 DE SETEMBRO DE 2026**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Na data de 21 de setembro de 2026, às 10h00, de forma exclusivamente remota e digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM nº 60") coordenada pela Habitasec Securitizadora S.A. ("Companhia" ou "Emissora"), com a dispensa de videoconferência em razão da presença da totalidade dos Titulares de CRI (termo abaixo definido).
2. **MESA:** Presidente: **Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo**, e Secretária: **Angela Camargo Spineli**.
3. **CONVOCAÇÃO:** Dispensada a convocação em razão da presença da totalidade dos detentores dos CRI das 205ª, 206ª, 207ª, 348ª, 349ª e 350ª Séries da 1ª Emissão da Emissora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos do Artigo 28, Parágrafo Único, da Resolução CVM nº 60 e da Cláusula 11.8 do "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 205ª, da 206ª, da 207ª, da 348ª, da 349ª e da 350ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.*", conforme posteriormente aditado ("Termo de Securitização"), celebrado entre a Emissora e a **Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, Edifício Grand Station, 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 Titulares dos CRI detentores de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 205ª, 206ª, 207ª, 348ª, 349ª e 350ª Séries da 1ª Emissão da Emissora em circulação ("Titulares dos CRI"), conforme lista de presença constante do **Anexo I** à presente Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 205ª, 206ª, 207ª, 348ª, 349ª e 350ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. ("Ata"). Presentes, ainda: (i) os representantes da Emissora; e (ii) os representantes do Agente Fiduciário; todos relacionados ao final desta Ata.



5. ORDEM DO DIA: Deliberar sobre:

(i) Alienação da fração de 75% do Shopping Jaraguá e Cessão com Condição Suspensiva: A (a) autorização da venda, pela Cedente **SOL INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.385.455/0001-72 ("**Sol Invest**"), ao **HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.431.747/0001-06, (doravante "**Comprador Shopping Jaraguá**" ou "**Fundo Hedge**"), da fração ideal de 75% (setenta e cinco por cento) do "*Shopping Jaraguá Araraquara*" ("**Shopping Jaraguá**" e "**Venda Shopping Jaraguá**", respectivamente), situado no Município de Araraquara, Estado de São Paulo, à Avenida Alberto Benassi nº 2.270, objeto da matrícula nº 134.508, do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo, no qual se localizam, dentre outros, salões de uso comercial ("**SUC(s)**"), incluindo SUCs locados por força dos Contratos de Locação Jaraguá, dos quais decorrem os Créditos Imobiliários Jaraguá, conforme definidos no Termo de Securitização, que constituem lastro da 205ª, 206ª, 207ª, 348ª, 349ª e 350ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, ficando certo que a venda não irá alterar a titulação pela Securitizadora dos Créditos Imobiliários Jaraguá (conforme definido no Termo de Securitização), os quais continuarão vinculados aos CRI, salvo se houver o Resgate Parcial (conforme definido na deliberação "ii", abaixo), hipótese em que tais Créditos Imobiliários Jaraguá serão retrocedidos nos termos do item "ii", abaixo, bem como (b) autorizar a outorga no âmbito do Novo CRI, abaixo qualificado, de cessão fiduciária com condição suspensiva dos Créditos Imobiliários Jaraguá ("**CF com Condição Suspensiva**"), sendo referida condição suspensiva superada mediante o Resgate Parcial dos CRI e Retrocessão dos Créditos Imobiliários nos termos da deliberação "ii", abaixo.

(i.1) A referida venda acima referida e a CF com Condição Suspensiva não ensejarão vencimento antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 1.6 e 5.2, (xv) do Contrato de Cessão e, da Cláusula 6.1 do Termo de Securitização. A Alienação da fração de 75% do Shopping Jaraguá se dará mediante assinatura do "*Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra*" ("**CVC Shopping Jaraguá 2**"), que formalizará a alienação da referida fração ideal do Shopping Jaraguá, e da competente escritura definitiva de compra e venda ("**Escritura de Venda e Compra**"). O pagamento do preço pelo Fundo Hedge dar-se-á de forma parcelada, sendo que, o seu recebimento do preço pela Sol Invest será operacionalizado por meio da cessão dos créditos decorrentes do CVC Shopping Jaraguá 2 a uma companhia securitizadora, qual seja, a Bsec Companhia de Securitização, viabilizando assim uma nova securitização ("**Novo CRI**").



(ii) Resgate Parcial e Retrocessão de Créditos Imobiliários: Caso aprovado o item “i”, aprovar a realização de recompra parcial de créditos imobiliários mediante resgate parcial dos CRI pela Sol Invest, com o consequente cancelamento dos respectivos CRI, em montante suficiente à recompra integral dos Créditos Imobiliários Jaraguá e dos Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação com Cláusula Suspensiva Sol Invest que precisamente tenham por objeto os Imóveis Comerciais Shopping Jaraguá, sem aplicação dos procedimentos constantes da Cláusula 5.1 do Contrato de Cessão, sendo referido resgate parcial dos Créditos Imobiliários Jaraguá realizado sem a incidência do Prêmio de Recompra (“Resgate Parcial Jaraguá”), e de forma proporcional em cada Série dos CRI considerando o montante que os Créditos Imobiliários Jaraguá representam em cada Série, mediante entrega à Securitizadora de nota promissória com efeito *pro soluto* (“NP Pro Soluta”), com a consequente retrocessão dos respectivos Créditos Imobiliários. Com a realização do Resgate Parcial Jaraguá, resta consequentemente liberada a Cessão Fiduciária relativamente aos Imóveis Comerciais Shopping Jaraguá, conforme constante da cláusula 1.8 do Segundo Aditamento ao Contrato de Cessão firmado em 08 de julho de 2025 e Cessão Fiduciária de sublocação dos Imóveis Jaraguá firmada em 30 de agosto de 2024. O Resgate Parcial Jaraguá fica sujeito à superação prévia das seguintes condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil: assinatura da Escritura de Venda e Compra e liquidação financeira do Novo CRI (doravante apenas “Condição Suspensiva”). A superação da Condição Suspensiva deverá ser noticiada pela Sol Invest conjuntamente com o Comprador Shopping Jaraguá à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário (“Comunicação de Superação da Condição Suspensiva”). O Resgate Parcial Jaraguá poderá ser realizado a qualquer momento, desde que superada a Condição Suspensiva.

(iii) Dação em Pagamento. Caso aprovado item “ii”, aprovar a dação em pagamento da NP Pro Soluta aos Titulares dos CRI, estes entendidos como aqueles que constarem na posição de custódia na data da formalização da Dação em Pagamento, com o consequente cancelamento dos respectivos CRI, e assinatura do instrumento de Dação em Pagamento (“Instrumento de Dação em Pagamento”), que deverá ser registrado na comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, às expensas da Cedente Sol Invest, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de sua assinatura. A NP Pro Soluta será novada e substituída em ato concomitante à Dação em Pagamento pelo respectivo instrumento de confissão de dívida que regulará condições de pagamento e prêmio de antecipação de parcelas de 2% (dois por cento) do montante objeto de antecipação na data do respectivo pagamento;

(iv) Amortização Extraordinária das Séries 206ª, 349ª, 207ª, 350ª: Desde aprovados os itens “i” a “iii”, acima, observada a prévia superação da Condição Suspensiva, aprovar que a Sol Invest, com recursos



próprios, possa realizar Amortização Extraordinária Facultativa das Séries 206ª, 349ª, 207ª e 350ª desde que observadas as seguintes regras:

- (a) encaminhamento de notificação à Securitizadora com 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência à data do pagamento;
- (b) constar da notificação o valor a ser pago acrescido do respectivo Prêmio de Recompra, conforme qualificado no Termo de Securitização;
- (c) tratando-se de Amortização Extraordinária, o pagamento deverá ser realizado necessariamente em uma Data de Pagamento dos CRI; e
- (d) a Amortização Extraordinária será realizada proporcionalmente entre as Séries 206ª, 349ª, 207ª, 350ª dos CRI, tomando-se por base, para fins do rateio, exclusivamente a parcela do saldo devedor de cada Série lastreada nos Contratos de Locação;
- (e) resta vedada que a Amortização Extraordinária atinja ou reduza a parcela do saldo devedor das Séries 205ª e 348ª lastreada nos Créditos Imobiliários Venda Shopping Jaraguá;
- (f) apenas e tão somente com o pagamento da totalidade do saldo devedor de cada Série correspondente aos Contratos de Locação, nos termos do item "d", acima, passará a haver a retrocessão dos respectivos Créditos Imobiliários. A retrocessão terá efeitos exclusivamente prospectivos, a partir da respectiva data de sua efetivação, não implicando a revisão ou o recálculo de quaisquer aferições, verificações ou apurações realizadas pela Securitizadora em datas anteriores à retrocessão, incluindo, sem limitação, a Razão Mínima de Garantia. A retrocessão se operará sobre os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação mediante devolução mensal de Valor Remanescente, nos termos da cláusula 2.1.2 do Contrato de Cessão, desde que a Ordem de Prioridade de Pagamentos constante do Termo de Securitização esteja adimplida na respectiva Data de Verificação.

(v) Resgate Parcial das Séries 205ª e 348ª: Desde aprovados os itens “i” a “iv”, acima, e observada a prévia superação da Condição Suspensiva, aprovar que a Sol Invest, com recursos próprios, possa realizar resgate parcial das Séries 205ª e 348ª, com o consequente cancelamento dos respectivos CRI resgatados, desde que observadas as seguintes regras:

- (a) encaminhamento de notificação à Securitizadora com 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência à data do pagamento;
- (b) constar da notificação o valor a ser pago acrescido do respectivo Prêmio de Recompra, conforme qualificado no Termo de Securitização;
- (c) tratando-se de resgate parcial, o pagamento poderá ser realizado a qualquer momento, observada as regras anteriormente indicadas; e



(d) o resgate parcial será realizado proporcionalmente entre as Séries 205ª e 348ª dos CRI, tomando-se por base, para fins do rateio: (i) **prioritariamente e exclusivamente** a parcela do saldo devedor de cada Série lastreada nos Contratos de Locação, de forma haja o resgate parcial de tais Séries lastreadas nos Contratos de Locação; (ii) **após** o resgate parcial que corresponda à totalidade da parcela do saldo devedor das Séries 205 e 348 lastreada nos Contratos de Locação, resta então autorizado o resgate parcial dos Créditos Imobiliários Venda Shopping Jaraguá, igualmente lastro das Séries 205ª e 348ª;

(e) apenas e tão somente com o pagamento da totalidade do saldo devedor de cada Série correspondente aos Contratos de Locação, nos termos do item "d", "i", acima, passará a haver a retrocessão dos respectivos Créditos Imobiliários. A retrocessão terá efeitos exclusivamente prospectivos, a partir da respectiva data de sua efetivação, não implicando a revisão ou o recálculo de quaisquer aferições, verificações ou apurações realizadas pela Securitizadora em datas anteriores à retrocessão, incluindo, sem limitação, a Razão Mínima de Garantia. A retrocessão se operará sobre os Créditos Imobiliários decorrentes dos Contratos de Locação mediante devolução mensal de Valor Remanescente, nos termos da cláusula 2.1.2 do Contrato de Cessão, desde que a Ordem de Prioridade de Pagamentos constante do Termo de Securitização esteja adimplida na respectiva Data de Verificação.

(vi) **Liberação da Garantia de Coobrigação das Séries 205ª e 348ª**: aprovar que, caso tenha havido o resgate parcial das Séries 205ª e 348ª correspondente aos Contratos de Locação, com o consequente cancelamento dos respectivos CRI resgatados (item "i", letra "d", da deliberação "v", acima), de forma que remanesçam em tais Séries **apenas** as obrigações atinentes aos Créditos Imobiliários Venda Shopping Jaraguá, lastro da 205ª e 348ª Série, que seja liberada pela Securitizadora a garantia de Coobrigação da Sol Invest das Séries 205ª e 348ª, prevista na cláusula 1.4 do Segundo aditamento ao Contrato de Cessão firmado em 08 de julho de 2025;

(vii) **Liberação Condicionada de Garantias**: Caso aprovados os itens "i" a "vi", acima, aprovar que sejam liberadas pela Securitizadora, as garantias da (i) Coobrigação da Panamby, tal como qualificada no Termo de Securitização, (ii) Coobrigação da Sol Invest, (iii) fiança e coobrigação da totalidade dos Fiadores qualificados no Termo de Securitização, (iv) Promessa de Cessão Fiduciária e Cessão Fiduciária; e (v) da Alienação Fiduciária de Imóveis, caso haja a ocorrência cumulativa dos seguintes eventos: (a) resgate integral da 206ª, 207ª, 349ª, e 350ª Série dos CRI, e (b) no que tange à 205ª e 348ª Série, o resgate parcial de tais Séries lastreado nos Contratos de Locação, de forma que, após os eventos indicados nas letras "a" e "b", remanesçam **apenas** as obrigações atinentes aos Créditos Imobiliários Venda Shopping Jaraguá, lastro da 205ª e 348ª Série. Salvo prazo específico que conste dos Documentos



da Operação, a Securitizadora emitirá o termo de liberação da respectiva garantia em até 3 (três) Dias Úteis contados da ocorrência cumulativa dos eventos “a” e “b”, antes mencionados.

(viii) Apuração da Razão Mínima de Garantia: Caso aprovado o item “vi”, acima, aprovar que, após a liberação das garantias indicadas na deliberação constante do item “v”, e desde que, após a liberação das garantias ali indicadas, ainda remanesça saldo devedor das Séries 205ª e 348ª não extinto por resgate total, a Securitizadora passe a calcular a Razão Mínima de Garantia considerando apenas os Créditos Imobiliários Venda Shopping Jaraguá como lastro remanescente das 205ª e 348ª Séries, sendo que a Securitizadora considerará para fins de apuração mensal da Razão Mínima de Garantia o saldo dos Fundos de Reserva em cada Data de Verificação. Constatada a insuficiência da Razão Mínima de Garantia, o Fundo Hedge em até 15 (quinze) Dias Úteis contados do recebimento de notificação neste sentido encaminhada pela Securitizadora (“Notificação de Recomposição da Razão Mínima de Garantia”) indicará garantia real limitada ao montante necessário à recomposição da Razão Mínima de Garantia, sendo certo que a garantia real deverá ser submetida à Assembleia Especial dos Titulares dos CRI para fins de sua aceitação pelos Titulares dos CRI. Atestada a suficiência da Razão Mínima de Garantia pela Securitizadora, em relatório encaminhado ao Agente Fiduciário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis da Data de Verificação, o Fundo Hedge fica desobrigado de outorgar qualquer garantia. Na hipótese de resgate total das Séries 205ª e 348ª em decorrência das deliberações anteriores, a presente cláusula restará sem objeto, não havendo Razão Mínima de Garantia a ser apurada;

(ix) Em decorrência da aprovação da totalidade dos itens da ordem do dia, autorizar que a Securitizadora adote todas as medidas aplicáveis no âmbito dos Documentos da Operação para aperfeiçoar/efetivar as deliberações aprovadas, sendo certo que a (a) Condição Suspensiva deverá ser superada até **15 de outubro de 2026 (inclusive)**, caso contrário, salvo prorrogação de prazo em nova Assembleia, o aditamento ao Contrato de Cessão que tenha sido firmado, se o caso, restará resolvido, e todas as deliberações da presente Assembleia, conforme aprovadas, restarão totalmente sem efeito, e (b) os demais aditamentos aos Documentos da Operação decorrentes das aprovações desta Assembleia, conforme aplicáveis, deverão ser firmados em até 60 (sessenta) dias contados da data de superação da Condição Suspensiva.

(x) Aprovar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do auditor independente, referentes aos exercícios sociais encerrados em 30 de junho de 2022, 2023, 2024 e 2025, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.habitasec.com.br), as quais foram emitidas sem opinião modificada;



6. DELIBERAÇÕES: Inicialmente, o Agente Fiduciário questionou os Titulares do 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, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94, de 20 de maio de 2022, – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM nº 60, ao artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado pelos Titulares do CRI, com relação a si próprios, que desconhecem a existência de qualquer situação de conflito de interesse. Desta forma, os Titulares dos CRI detentores de 100% (cem por cento) dos CRI, sem quaisquer restrições, aprovaram a totalidade dos itens da Ordem do Dia.

Em decorrência das aprovações, a Emissora e o Agente Fiduciário estão autorizados a tomarem todas as providências necessárias, assim como a Emissora e o Agente Fiduciário a assinarem todos os documentos que reflitam à adequada formalização das referidas deliberações acima, inclusive, mas não se limitando a celebrarem os aditamentos.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

O Agente Fiduciário informou 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 a aumento de risco de crédito dos CRI decorrentes da eventual não recuperação do crédito investido decorrente da Substituição Parcial do Lastro, bem como do aumento da exposição ao risco de crédito do Comprador Shopping Jaraguá no âmbito da Emissão.

O Agente Fiduciário consigna, ainda, que, em que pese tenha verificado poderes de representação, não é responsável por verificar se o gestor 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.

O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da Ordem do Dia podem ensejar riscos mensuráveis e não mensuráveis aos CRI, destacando-se a liquidação dos CRI por nota promissória com efeito pro soluto, que extingue os CRI e transfere aos Titulares o risco de crédito direto da Sol Invest, bem como a redução das garantias remanescentes das Séries 205ª e 348ª e a dependência de operação de securitização autônoma para a efetivação das deliberações.

O Agente Fiduciário e a Emissora informam que os Titulares dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito da 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 dos Titulares dos CRI. Assim, reforçam que os Titulares 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 no instrumento de emissão e na legislação aplicável.

A Emissora informa que a presente assembleia atendeu a todos os requisitos e orientações de procedimentos para sua realização, conforme determina a Resolução CVM nº 60.

Os termos constantes desta ata iniciados em letra maiúscula terão o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização e nos demais documentos vinculados à Emissão.

8. ENCERRAMENTO: Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Assim sendo, nada mais havendo a ser tratado, foi encerrada a sessão e lavrada a presente ata, que lida e achada conforme, foi assinada pelos presentes.

São Paulo, 21 de setembro de 2026.

[Assinaturas na página seguinte]



Página de assinaturas da Ata da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 205ª, 206ª, 207ª, 348ª, 349ª e 350ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 21 de setembro de 2026.

Mesa:

DocuSigned by:
Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo
Assinado por: HANNAH PÂMELA COUTINHO D'ANGELO 02575238200
CPF: 02575238200
Data/Hora da Assinatura: 21/09/2026 | 09:59:15 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
F:42D18B7273F3E43F

Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo
Presidente

DocuSigned by:
Angela Camargo Spineli
Assinado por: ANGELA CAMARGO SPINELI
CPF: 43784174809
Data/Hora da Assinatura: 21/09/2026 | 07:05:30 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
F:02D9D0A8E0F942D...

Angela Camargo Spineli
Secretária

Emissora:

DocuSigned by:
Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo
Assinado por: HANNAH PÂMELA COUTINHO D'ANGELO 02575238200
CPF: 02575238200
Data/Hora da Assinatura: 21/09/2026 | 09:59:19 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
F:42D18B7273F3E43F

DocuSigned by:
Angela Camargo Spineli
Assinado por: ANGELA CAMARGO SPINELI
CPF: 43784174809
Data/Hora da Assinatura: 21/09/2026 | 07:05:36 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
F:02D9D0A8E0F942D...

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome: **Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo**
Cargo: Procuradora

Nome: **Angela Camargo Spineli**
Cargo: Procuradora

Agente Fiduciário:

DocuSigned by:
Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel Tânia Regina Tritapepe
475C73FAE33045D... 52D82208001B4B0...

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Nome: **Andrey Atie**
Cargo: Procurador

Nome: **Tânia Regina Tritapepe**
Cargo: Procuradora