



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES
DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 325ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO
DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
REALIZADA EM 11 DE AGOSTO DE 2026

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 11 de agosto de 2026, às 13:30 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. **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 325ª Série da 1ª 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.
3. **PRESENÇA:** presentes os representantes (i) da Emissora; (ii) da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 na qualidade de agente fiduciário dos CRI (“Agente Fiduciário”); e (iii) do(s) Titular(es) dos CRI representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação; tudo conforme assinaturas constantes ao final desta ata.
4. **MESA:** Presidente: Hannah Pâmela Coutinho D’Angelo; Secretário: Angela Camargo Spineli
5. **ORDEM DO DIA:** examinar, discutir e deliberar sobre:
 - (i). A não decretação de Evento de Inadimplemento, nos termos das Cláusulas 4.1, alínea “g” e 4.1.1, do Contrato de Cessão, conforme aditado, e Cláusulas 7.1, alínea “g” e 7.1.1 do Termo de Securitização em razão da apresentação pela HORTUS COMÉRCIO DE ALIMENTOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 09.000.493/0002-15, também sucessora por incorporação da CRESCO COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 18.303.320/0001-86 (“Hortus”, “Locatária” ou “Fiadora”), atual fiadora e locatária no âmbito do Contrato de Locação, conforme aditado de tempos em tempos, de Pedido de



Recuperação Judicial, processo nº 4112438-81.2026.8.26.0100, em trâmite perante da 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais - Foro Central Cível da Comarca de São Paulo – SP;

- (ii). as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referente ao exercício social encerrado em 2022, 2023, 2024 e 2025, apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.habitasec.com.br), as quais foram emitidas sem opinião modificada e sem quaisquer ressalvas; e
- (iii). alteração na forma de convocação da Assembleia Geral de Titulares de CRI aos termos do §1º do artigo 26 da Resolução CVM 60 e alterar a forma de publicação de fatos e atos relevantes aos interesses dos Titulares dos CRI, para que ambas sejam efetivadas, exclusivamente, na página da internet dedicada à divulgação das informações do patrimônio separado, observados os prazos regulatórios adequados a cada publicação, com a consequente alteração das Cláusulas 14.2 e 16.1 do Termo de Securitização.

A Emissora e o Agente Fiduciário estarão automaticamente autorizados para que pratiquem todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações havidas na presente Assembleia, incluindo a contratação de assessor legal para a formalização de eventuais aditamentos e ajustes nos documentos da operação, às custas do Patrimônio Separado, considerando os termos e condições aprovados, sem prejuízo de outros ajustes formais ou procedimentais que se façam necessários.

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.

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 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.

8.4. O Agente Fiduciário informa aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem apresentar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, a majoração do risco de crédito dos CRI decorrentes da distribuição, Locatária e pela Fiadora, de Pedido de Recuperação Judicial, o que poderá impossibilitar a cobrança de pagamento do lastro em caso de inadimplemento pecuniário, seja da Locatária, seja da Fiadora.

8.5. 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.



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

8.7. 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.

8.8. 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 2.200-2/2001, 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.

8.9. 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, 11 de agosto de 2026.

(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 da 325ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 11 de agosto de 2026.)

Mesa:

DocuSigned by:
Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo
Assinado por: HANNAH PÂMELA COUTINHO D'ANGELO 02570238200
CPF: 02570238200
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 11:01:36 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
645D187273F43F...

Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo
Presidente

DocuSigned by:
Angela Camargo Spineli
Assinado por: ANGELA CAMARGO SPINELI
CPF: 43784174809
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 10:16:06 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
0CB9D4EE0F94D5...

Angela Camargo Spineli
Secretário

DocuSigned by:
Hannah Pâmela Coutinho D'Angelo
Assinado por: HANNAH PÂMELA COUTINHO D'ANGELO 02570238200
CPF: 02570238200
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 11:01:41 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
645D187273F43F...

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
Emissora

Assinado por:
Angela Camargo Spineli
Assinado por: ANGELA CAMARGO SPINELI
CPF: 43784174809
Data/Hora da Assinatura: 11/08/2026 | 10:16:11 PDT
O: ICP-Brasil, OU: AC OAB
C: BR
Emissor: AC OAB G3
0CB9D4EE0F94D5...

Nome: Angela Camargo Spineli
Cargo: Procuradora

DocuSigned by:
João Matheus Santos Abrahão
Assinado por: JOÃO MATEUS SANTOS ABRAHÃO
CPF: 36F26F73C169498

Nome: João Matheus Abrahão
Cargo: Procurador

Assinado por:
Rafael Toni
Assinado por: RAFAEL TONI
CPF: 6A8E280CFBC4A5...

Nome: Rafael Toni
Cargo: Procurador

DocuSigned by:
João Matheus Santos Abrahão
Assinado por: JOÃO MATEUS SANTOS ABRAHÃO
CPF: 36F26F73C169498

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Agente Fiduciário

Assinado por:
Rafael Toni
Assinado por: RAFAEL TONI
CPF: 6A8E280CFBC4A5...

Nome: Rafael Toni
Cargo: Procurador

5