



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 8ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO TRX SECURITIZADORA S.A., ATUALMENTE GERIDOS PELA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM 1ª (PRIMEIRA) CONVOCAÇÃO EM 17 DE SETEMBRO DE 2026.

1. DATA, HORA E LOCAL: no dia 17 de setembro de 2026, às 15:00 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"), por meio de videoconferência, na plataforma *Microsoft Teams*.

2. CONVOCAÇÃO: edital de 1ª (primeira) convocação publicado por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores em 28 de agosto de 2026.

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"); **(iii)** do Titulares dos CRI representando 94,07% (noventa e quatro inteiros e sete centésimos por cento) dos CRI em circulação.

3. MESA: Presidente: **Daniela Angela Rodrigues**; Secretária: **Marina Napolitano Ramos**.

4. ORDEM DO DIA: examinar e discutir sobre:

(i) A concordância da proposta de aquisição apresentada via e-mail à Securitizadora em 25 de agosto de 2026, pela **Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Rebouças, n.º 3507, CEP 05401-400, inscrita no CNPJ sob o n.º 32.706.879/0001-88 ("Proposta de Aquisição", "Galapagos"), tendo por objeto a potencial aquisição (i) dos imóveis de propriedade da HS 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda, inscrita no CNPJ sob o nº 48.625.946/0001-70 ("HS 01"), veículo societário integrante do Patrimônio Separado da Emissão; e, (ii) a integralidade dos créditos concursais detidos pela HS 01 no âmbito da Recuperação Judicial do Grupo Atma ("Locatária"), Processo n.º 1058558-70.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 01ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo – SP ("Recuperação Judicial"), pelo preço, condições precedentes e demais termos previstos na Proposta de Aquisição, disponível em sua integralidade no **Anexo I** do material de apoio da Assembleia;

(ii) Caso aprovado o item (i) acima, deliberar sobre:

a. A Securitizadora assinar a Proposta de Aquisição e fornecer os documentos necessários à realização da *Due Diligence*, conforme mencionada na Proposta de Aquisição;



- b. A contratação do escritório “Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Shoueri”, inscrito no CNPJ sob o nº 67.631.077/0001-30, atual patrono da Recuperação Judicial e assessor legal da Emissão, a ser custeado às expensas do Patrimônio Separado, com recursos disponíveis no Fundo de Contingências, cuja proposta de honorários consta no **Anexo II** do material de apoio da Assembleia, para a implementação de todas as medidas necessárias judiciais e extrajudiciais em relação ao objeto da Proposta de Aquisição;
- c. A outorga de quitação integral, plena, irrevogável e irretratável das obrigações do Agente Fiduciário e da Securitizadora decorrentes da administração do Patrimônio Separado da Emissão, condicionada à efetiva entrega e disponibilização, aos Titulares dos CRI, dos recursos oriundos do objeto da Proposta de Aquisição, como forma de quitação dos CRI, com a consequente baixa do regime fiduciário e o encerramento do Patrimônio Separado.

Em caso de aprovação das Ordens do Dia, a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, estarão automaticamente autorizados a praticarem todos os atos, tomar todas as providências e adotar todas as medidas necessárias à formalização, efetivação das deliberações desta Assembleia, incluindo a criação de eventos de pagamentos e encerramento dos CRI junto à B3.

5. INSTALAÇÃO: Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e o(s) Titular(es) dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, **sendo declarado pelos Titulares dos CRI por meio das Manifestações de Votos à Distância computadas a inexistência de conflito de interesses.** O Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes dos Titulares dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com a Presidente e a Secretária, a presente assembleia devidamente instalada.

6. DELIBERAÇÕES:

Os Titulares dos CRI presentes deliberaram pelas Ordens do Dia da seguinte forma:

- (i) Os Titulares dos CRI representando 67,41% (sessenta e sete inteiros e quarenta e um centésimos por cento) dos CRI em circulação **aprovaram** a matéria, sem ressalvas, e os Titulares dos CRI representando 26,67% (vinte e seis inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) dos CRI em circulação **não** aprovaram a matéria. Dessa forma, em função do quórum de aprovação previsto, **restou aprovada a matéria constante do item (i) da Ordem do dia.**
- (ii) Os Titulares dos CRI representando 67,41% (sessenta e sete inteiros e quarenta e um centésimos por cento) dos CRI em circulação **aprovaram** a matéria, sem ressalvas, e os Titulares dos CRI representando 26,67% (vinte e seis inteiros e sessenta e sete centésimos por cento) dos CRI em circulação **não**



aprovaram a matéria. Dessa forma, em função do quórum de aprovação previsto, **restou aprovada a matéria constante do item (ii) e todos os seus subitens (a), (b), (c) da Ordem do dia.**

7. DISPOSIÇÕES FINAIS:

7.1. O Agente Fiduciário reitera 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: (i) ao risco de crédito decorrente da eventual não concretização da Proposta de Aquisição ou da insuficiência dos valores obtidos para a quitação integral dos CRI; (ii) à impossibilidade de recuperação dos custos e despesas eventualmente antecipados, incluindo aqueles relacionados à contratação do escritório de advocacia mencionada no item (ii)(b) da Ordem do Dia, caso os recursos do Fundo de Contingências sejam insuficientes; e (iii) à irreversibilidade da baixa do regime fiduciário e do encerramento do Patrimônio Separado, caso venham a ser implementados.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. 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.

7.5. 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.

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



7.7. 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.

7.8. 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 2.220-2/2001, 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. 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, 17 de setembro 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 8ª (oitava) Série da 1ª (primeira) Emissão da TRX Securitizadora S.A, atualmente geridos pela Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 17 de setembro de 2026.)

Mesa:

DocuSigned by:
Daniela Angela Rodrigues
Assinado por: DANIELA ANGELA RODRIGUES 2771786803
CPF: 2771786803
Data Hora da Assinatura: 17/09/2026 | 11:47:40 PDT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC Certsign RFB G5
ID:A2B481851B492...

Daniela Angela Rodrigues
Presidente

Assinado por:

Marina Napolitano Ramos
846B0F80210A49C...

Marina Napolitano Ramos
Secretária

DocuSigned by:
Daniela Angela Rodrigues
Assinado por: DANIELA ANGELA RODRIGUES 2771786803
CPF: 2771786803
Data Hora da Assinatura: 17/09/2026 | 11:47:40 PDT
O: ICP-Brasil, OU: Certificado Digital
C: BR
Emissor: AC Certsign RFB G5
ID:A2B481851B492...

DocuSigned by:
Cristiane Monique Araujo Martins
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS 41278778802
CPF: 41278778802
Data Hora da Assinatura: 17/09/2026 | 12:00:09 PDT
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia
C: BR
Emissor: AC BR RFB G4
ID:3221E813D3149D...

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Daniela Angela Rodrigues
Cargo: Diretora

Nome: Cristiane Monique Araújo Martins
Cargo: Procuradora

Assinado por:

Tânia Regina Tritapepe
52D82208001B4B0...

DocuSigned by:

Andrey Atie Abdallah Hallak Gabriel
475C73FAE33045D...

Vórtx Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda.

Agente Fiduciário

Nome: Tânia Regina Tritapepe
Cargo: Procuradora

Nome: Andrey Atie A. Hallak Gabriel
Cargo: Procurador