

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

MATERIAL DE APOIO À

ASSEMBLEIA ESPECIAL DE INVESTIDORES TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 8ª (OITAVA) SÉRIE DA 01ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA TRX SECURITIZADORA S.A, ATUALMENTE GERIDOS PELA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Aviso Geral

Este Material de Apoio foi preparado exclusivamente para subsidiar a análise e deliberação dos Titulares dos CRI no âmbito da **Assembleia Especial de Investidores Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 08ª Série da 01ª Emissão da TRX Securitizadora, geridos pela Habitasec Securitizadora S.A.** (“Assembleia” “Titular dos CRI”), contemplando (i) a Proposta de Aquisição apresentada pela Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda., tendo por objeto a potencial aquisição dos bens e direitos da HS 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda, veículo societário integrante do Patrimônio Separado da Emissão; e, (ii) a proposta de honorários do Assessor Legal para implementação das medidas necessárias.

A decisão de voto caberá exclusivamente a cada Titular dos CRI, que deverá avaliar, de forma independente os documentos disponibilizados.

Índice

Anexo I – Proposta de Aquisição;

Anexo II – Proposta de Honorários do “*Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Shoueri*”;

Anexo I

Proposta de Aquisição



ESTRITAMENTE CONFIDENCIAL

(via e-mail)

São Paulo/SP, 25 de agosto de 2026

DE

GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

Av. Rebouças, nº 3.507,
São Paulo/SP, CEP 05401-400
CNPJ/MF sob o nº 32.706.879/0001-88
("Galapagos")

À

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894,
São Paulo/SP, CEP 01.452-902
CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58
na qualidade de gestora dos *Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A.*
("Habitasec" e "CRI", respectivamente)

e

HS 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894,
São Paulo/SP, CEP 01.451-902
CNPJ/MF sob o nº 48.625.946/0001-70
("HS");

Ref.: Proposta de Aquisição

Prezado Senhores,

Temos o prazer de submeter-lhe esta Proposta de Aquisição ("Proposta") referente à potencial aquisição de 100,00% (cem por cento) dos Imóveis e dos Créditos (conforme abaixo definido), cuja premissa é que a Habitasec é a única e exclusiva proprietária das quotas sociais emitidas pela HS e é a única e exclusiva



proprietária fiduciária dos Recebíveis (conforme abaixo definido). A Galapagos e a HS são doravante denominadas, em conjunto, como "Partes" e cada qual, individualmente, como "Parte".

Vimos, por meio desta, explicitar os principais termos e condições que vislumbramos para a concretização da potencial aquisição de 100,00% (cem por cento) dos Imóveis e de 100,00% dos Créditos:

**Potencial
Transação**

A transação objeto do presente instrumento corresponde cumulativamente ("Potencial Transação"): (i) a aquisição, por parte do Veículo de Investimento (conforme abaixo definido), da propriedade e da posse, direta e indireta, integral dos Imóveis, livre e desembaraçada de quaisquer Ônus (conforme abaixo definido), a partir do pagamento pelo Veículo de Investimento do Preço Indicativo de Aquisição (conforme abaixo definido); e (ii) a aquisição, pelo Veículo de Investimento de 100% da propriedade integral dos créditos concursais detidos pela HS e/ou por quaisquer titulares de quotas de emissão da HS na Recuperação Judicial do Grupo Atma, em especial em face do Processo 1058558-70.2022.8.26.0100, junto a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo (SP), livres e desembaraçados de quaisquer Ônus ("Créditos").

Em relação aos Imóveis, as Partes e a Habitasec acordam que, à livre e exclusivo critério da Galapagos, a Potencial Transação poderá contemplar alternativamente (i) a aquisição, pelo Veículo de Investimento, da Habitasec da integralidade das quotas sociais de emissão da HS; ou (ii) a aquisição, pelo Veículo de Investimento, da HS da integralidade dos Imóveis.

A estrutura da Potencial Transação será aquela cujas bases estão contidas no presente instrumento, sendo certo que as Partes e a Habitasec formalizarão os documentos definitivos da transação, os quais permitirão acomodações desde que não modifiquem substancialmente a estrutura da Potencial Transação prevista nesta Proposta ("Documentos Definitivos da Transação").

Para fins do presente instrumento "Ônus" significa qualquer hipoteca, penhor, alienação fiduciária, cessão fiduciária, usufruto, fideicomisso, promessa de venda, opção de compra, direito de preferência, direito de primeira oferta e/ou de primeira recusa, encargo, gravame ou ônus, arresto, sequestro, arrolamento, bloqueio ou penhora, judicial ou extrajudicial, voluntário ou involuntário, ou outro ato que produza efeito prático similar a qualquer das situações acima descritas.

Para que não restem dúvidas, as Partes e a Habitasec desde já acordam e

estabelecem que a Potencial Transação contempla a aquisição pelo Veículo de Investimento dos créditos concursais acima mencionados, do direito de exploração dos Imóveis; dos recebíveis atrelados a exploração dos Imóveis, incluindo, mas sem se limitar, os recebíveis decorrentes do *Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças na Modalidade Especial de Built to Suit/ Retrofit*, datado de 07 de junho de 2013, conforme aditado ("Recebíveis" e "Contrato de Aluguel", respectivamente), que deverão ser desembaraçados de quaisquer Ônus como condição a realização da Potencial Transação pelo Veículo de Investimento.

<i>Veículo de Investimento</i>	GALÁPAGOS IMÓVEIS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FII , constituído na forma de condomínio fechado, CNPJ 68.538.160/0001-22, sob gestão fiduciária da Galapagos (" <u>Veículo de Investimento</u> ").
---------------------------------------	--

<i>Imóveis</i>	A Potencial Transação contempla os seguintes imóveis, todos registrados perante 4º Ofício da Comarca de Registro de Imóveis e Hipotecas de Salvador, no Estado da Bahia (" <u>Imóveis</u> "):
-----------------------	---

- (i) 19.553;
- (ii) 24.352; e
- (iii) 24.353.

<i>Preço Indicativo de Aquisição</i>	Considerando o estágio preliminar em que se encontra a <i>Due Diligence</i> (conforme abaixo definido) é inicialmente atribuído à propriedade e posse integrais da totalidade dos Imóveis e à propriedade integral dos Créditos um preço indicativo equivalente a R\$ 15.800.00,00 (quinze milhões e oitocentos mil reais) (" <u>Preço Indicativo de Aquisição</u> ").
---	--

O Preço Indicativo de Aquisição inclui todo e qualquer valor devido no âmbito do patrimônio independente do CRI, incluindo, mas sem se limitar, valores relativos ao fundo de despesas e/ou ao fundo de contingência, além de quaisquer valores de aluguel, no âmbito do Contrato de Aluguel, recebidos a partir da assinatura desta Proposta. Portanto, o pagamento final será aquele objeto da proposta, deduzido do saldo dos valores devidos do patrimônio independente do CRI, na data de fechamento, exceto pelo Caixa Mínimo de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) a ser mantido na HS na data de fechamento.

O Preço Indicativo de Aquisição poderá ser ajustado com base em eventuais ajustes apurados durante a *Due Diligence* (conforme definido abaixo).

Esclarecemos que o momento atual da *Due Diligence* (conforme abaixo definido) indicou grande degradação dos imóveis objeto da Potencial Transação, sendo certo que um dos referidos imóveis está em situação de completo abandono e outro imóvel apresenta sérios problemas estruturais (telhado e depósitos de água), que demandarão importantes investimentos de recuperação. Também pesa sobre nosso processo de formação do Preço Indicativo de Aquisição a atual situação da Recuperação Judicial do Grupo Atma, cujos descumprimentos recorrentes hoje posicionam esse caso a um real risco de falência, com possível encerramento das atividades, o que resultaria apenas na retomada do degradado patrimônio imobiliário, sendo certo que ainda foi considerado para fins de formação do Preço Indicativo de Aquisição o aditivo implementado no plano de recuperação judicial, que ainda depende de homologação judicial.

Forma de Pagamento do Preço Indicativo de Aquisição	O Preço Indicativo de Aquisição será pago à vista, em parcela única, na data em que ocorrerem <i>cumulativamente</i> (i) a imissão na posse da integralidade dos Imóveis pelo Veículo de Investimento indicado pela Galapagos, no caso de aquisição direta dos imóveis; (ii) a assinatura do instrumento de transferência das cotas de emissão da HS ao Veículo de Investimento, no caso de aquisição de cotas de emissão da Sociedade; e (iii) a assinatura do contrato de cessão dos créditos, a ser entabulado em entre, de um lado, o Veículo de Investimento e, de outro lado, a HS e/ou quaisquer dos titulares de quotas de emissão HS (" <u>Contrato de Cessão dos Créditos</u> ").
--	---

Custos – Transferência dos Imóveis	As Partes e a Habitasec desde já acordam e estabelecem que os custos atrelados à transferência da propriedade integral dos Imóveis ao Veículo de Investimento, incluindo, mas sem se limitar, custos com os tributos devidos, lavratura e registro de documentos, serão suportados pelo Veículo de Investimento (" <u>Custos – Transferência dos Imóveis</u> ").
---	--

Declarações e Garantias	As Partes e a Habitasec negociarão os termos dos Documentos Definitivos da Transação, que incluirá declarações costumeiras sobre os Imóveis, os Créditos, a Habitasec e a HS (as " <u>Declarações</u> ") incluindo-se, mas não se limitando a: organização e qualificações, livre disponibilidade dos Imóveis (e/ou sobre as quotas sociais de emissão da HS), inexistência de quaisquer tipos de Ônus e/ou gravames sobre os Imóveis, sobre os Créditos, sobre os Recebíveis, sobre o Contrato de Aluguel (e/ou sobre as quotas sociais de emissão da HS), capacidade, poderes e legitimidade das Partes e da Habitasec para efetuar a Potencial Transação, ausência de conflito com contratos pré-existentes, regularidade das demonstrações financeiras, validade e cumprimento de contratos, leis e regulamentos, revelação
--------------------------------	---

de todas as contingências, existentes e potenciais, adimplência no pagamento de tributos, dentre outras.

A Habitasec e/ou a HS, conforme o caso, será responsável por toda e qualquer obrigação, passivo, prejuízo, dano, dívida e/ou contingência dos Créditos, dos Imóveis e/ou das quotas sociais de emissão da HS, de qualquer natureza que seja, relativas a atos comissivos ou omissivos, fatos, omissões e eventos ocorridos ou cujo fato gerador esteja relacionado, direta e/ou indiretamente, ao período anterior à imissão na posse dos Imóveis pelo Veículo de Investimento (as "Contingências").

Neste sentido, a Habitasec e/ou a HS, conforme o caso, indenizará o Veículo de Investimento (a "Indenização") com relação a todos e quaisquer custos, despesas e perdas relacionados com, dentre outros, (i) a violação ou imprecisão de quaisquer das Declarações; (ii) violação das obrigações assumidas nos Documentos Definitivos da Transação; e/ou (iii) a ocorrência de quaisquer Contingências, a qualquer tempo.

***Condições
Precedentes***

O aperfeiçoamento da Potencial Transação estará sujeito, observado o disposto no presente instrumento, ao cumprimento cumulativo das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes"):

- (i) realização pela Galapagos diligência legal, contábil, operacional, financeira e de negócios da HS, da Habitasec, dos respectivos sócios (até o nível da pessoa física), dos respectivos diretores, dos Imóveis, dos Recebíveis, dos Créditos e do Contrato de Aluguel cujo resultado seja satisfatório Galapagos, a seu exclusivo critério, incluindo, mas não se limitando às premissas e pressupostos assumidos pela Galapagos para fins da formalização do presente instrumento com base nas informações disponibilizadas até a presente data ("Due Diligence");
 - (ii) a não ocorrência do encerramento do Contrato de Aluguel, independentemente do motivo do encerramento;
 - (iii) manutenção de Caixa Mínimo na HS correspondente a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), a título de provisionamento de despesas, na data do fechamento.
 - (iv) a não ocorrência de qualquer inadimplemento, de obrigação, de
-

qualquer natureza, pelo locatário no âmbito do Contrato de Aluguel, desde a presente data até a data de formalização dos Documentos Definitivos da Transação, salvo em situação que a Galápagos renuncie a esta condição, como no caso de alguns aluguéis em atraso;

- (v) negociação e celebração dos Documentos Definitivos da Transação e aprovação final da Potencial Transação e dos demais documentos relacionados à Potencial Transação, a serem negociados entre as Partes e a Habitasec, de mútuo e comum acordo;
- (vi) inexistência de quaisquer impedimentos legais e/ou regulatórios à realização da Potencial Transação;
- (vii) não ocorrência de qualquer dos seguintes eventos, por ou em relação à HS e à Habitasec, e/ou qualquer empresa do grupo econômico da HS e da Habitasec:
 - (a) evento de vencimento antecipado e/ou de qualquer inadimplemento pecuniário em qualquer dívida, empréstimo e/ou financiamento;
 - (b) liquidação, dissolução ou decretação de falência;
 - (c) pedido de autofalência;
 - (d) pedido de falência formulado por terceiros não devidamente elidido por estas no prazo legal;
 - (e) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou
 - (f) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente.
- (viii) existência de condições de mercado para efetiva colocação e para a efetiva conclusão da colocação das cotas de emissão do Veículo de Investimento no âmbito do mercado financeiro e de capitais em montante mínimo, taxas e demais condições, de modo a viabilizar a Potencial Transação; e
- (ix) consentimento, autorização e/ou aprovação por qualquer contraparte

de contratos dos quais a Habitasec e/ou a HS seja(m) parte, de forma a evitar, em decorrência da consumação da Potencial Transação, (i) o vencimento antecipado de dívidas ou obrigações de qualquer natureza, ou (ii) o exercício de qualquer direito por tais contrapartes que possam afetar, restringir ou prejudicar a plena e integral utilização dos recebíveis ou restringir, prejudicar, invalidar ou afetar a consumação da Potencial Transação.

Confidencialidade

Pelo prazo de 2 (dois) anos a contar da data de assinatura desta Proposta pelas Partes e Habitasec, ou até que a obrigação de confidencialidade aqui prevista seja substituída por disposições específicas nos Documentos Definitivos da Transação, as Partes e a Habitasec se comprometem a manter sigilo e não divulgar, e a fazer com que seus respectivos acionistas, funcionários, Afiliadas e consultores mantenham sigilo e não divulguem, de forma pública ou privada, a existência de negociações envolvendo a Potencial Transação, a existência deste documento, bem como os seus termos e condições, exceto se assim exigido por lei ou por autoridade competente ("Informações Confidenciais").

Fica autorizada a revelação das Informações Confidenciais pelas Partes e/ou pelo Interveniente Anuente aos seus administradores, empregados, assessores legais e financeiros ("Representantes") que tenham necessidade de conhecer tais Informações Confidenciais para fins de análise da Potencial Transação, observado que tais pessoas deverão ser informadas do caráter sigiloso de tais Informações Confidenciais previamente ao seu recebimento e deverão obrigar-se a manter o sigilo correspondente. Cada Parte e a Habitasec será solidariamente responsável por qualquer violação do dever de sigilo por seus respectivos Representantes.

A obrigação de confidencialidade também se operará para hipótese em que a Habitasec, na qualidade de gestora dos CRI, por dever fiduciário, for obrigada a convocar assembleia de titulares dos CRI para aprovação da Potencial Transação e da presente Proposta. Nesta hipótese, a Habitasec se compromete a não divulgar o nome da Galapagos e do Veículo de Investimento tanto no edital de convocação quanto em documentos correlatos, sob pena de incorrerem em multa não compensatória no valor de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), além de responder por todas as perdas e danos incorridas pela Galapagos. A multa não compensatória será devida no prazo de 3 (três) dias a contar de notificação enviada pela Galapagos à Habitasec. O não pagamento no prazo avençado sujeitará a Habitasec à multa moratória correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor

devido, acrescido de juros de mora a base de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo IPCA/IBGE, *pro rata die*. A Habitasec a HS são solidariamente responsáveis pelo pagamento da multa não compensatória e indenizações a que se referem o presente parágrafo.

Obrigações das Partes

A presente Proposta formalizará a intenção das Partes e da Habitasec em prosseguir com a análise e estruturação da Potencial Transação de acordo com os principais termos e condições aqui previstos. Uma vez formalizado a presente Proposta, as Partes e a Habitasec deverão envidar esforços comercialmente razoáveis para que a *Due Diligence* e a negociação dos Documentos Definitivos da Transação sejam concluídas dentro do prazo de 90 (noventa) dias contados da presente data, prorrogáveis por mais 90 (noventa) dias adicionais automaticamente caso as Partes e a Habitasec ainda estejam em negociação. Ao final de tal prazo, caso os Documentos Definitivos da Transação não tenham sido celebrados, a presente Proposta perderá seus efeitos. Não obstante o disposto nesta Cláusula, as Partes acordam que as cláusulas "Confidencialidade", "Exclusividade", "Reembolso de Despesas", "Disposições Gerais" e "Lei e Arbitragem" deverão permanecer em vigor.

Exclusividade

Habitasec, a HS, quaisquer de suas respectivas Afiliadas e seus respectivos sócios (por si ou por terceiros) se comprometem a negociar em regime de exclusividade com a Galapagos por um período de 90 (noventa) dias a contar da data de assinatura desta Proposta (prorrogáveis automaticamente por 90 (noventa) dias adicionais desde que as Partes e Habitasec ainda estejam ativamente negociando os termos da Potencial Transação), a respeito dos Imóveis e/ou da Potencial Transação ("Período de Exclusividade").

Durante o Período de Exclusividade, Habitasec, a HS, quaisquer de suas Afiliadas e seus respectivos sócios (por si ou por terceiros) se obrigam e se comprometem a não contatar, negociar, prospectar, discutir, atender, contratar ou de qualquer outra forma se associar com qualquer terceiro com a finalidade de investigar, considerar e/ou efetuar qualquer negócio, direta ou indiretamente, relacionado à quaisquer dos Imóveis (em conjunto ou isoladamente) e/ou à Potencial Transação ora pretendida, ou que possa afetar ou frustrar a Potencial Transação ora pretendida, obrigando-se a prontamente comunicar à Galapagos acerca de quaisquer contatos, negociações ou prospecções de terceiros relativamente à Potencial Transação

objeto desta Proposta, informando, além do nome da pessoa ou instituição interessada, os termos da proposta apresentada ou discutida.

Em decorrência do disposto acima, Habitasec, a HS, quaisquer de suas Afiliadas e seus respectivos sócios (por si ou por terceiros) obrigam-se e se comprometem a encerrar imediatamente qualquer negociação com qualquer outro terceiro envolvendo quaisquer dos Imóveis (em conjunto ou isoladamente) e/ou a Potencial Transação, guardando, entretanto, sigilo absoluto sobre a celebração da presente Proposta com a Galapagos, em observância à obrigação de confidencialidade acima prevista.

Reembolso de Despesas Cada uma das Partes e a Habitasec arcará com os seus respectivos custos e despesas incorridos na negociação da Potencial Transação objeto desta Proposta, bem como na análise, negociação e implementação dos Documentos Definitivos da Transação e dos demais atos necessários para fins da Potencial Transação. Exceto na hipótese de não conclusão da Potencial Transação até o fim do Período de Exclusividade em decorrência de motivos imputáveis a Habitasec e/ou HS, então esta Proposta será considerada resolvida, para todos os fins e feitos e a Habitasec e/ou HS serão solidariamente responsáveis por reembolsar a Galapagos e/ou ao Veículo de Investimento em todas e quaisquer despesas incorridas para fins da estruturação da Potencial Transação, incluindo, mas sem se limitar, despesas incorridas para fins de *Due Diligence* e custos incorridos para fins de constituição e estruturação do Veículo de Investimento.

O pagamento do reembolso a que se refere o parágrafo acima será devido em 5 (cinco) dias úteis contados de notificação enviada pela Galapagos à Habitasec e/ou à HS neste sentido. O não pagamento no prazo avençado sujeitará a Habitasec e/ou o HS à multa moratória solidária correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor devido, acrescido de juros de mora a base de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária pelo IPCA/IBGE, *pro rata die*.

Disposições Anticorrupção Os Documentos Definitivos da Transação deverão conter, ainda, disposições anticorrupção aplicável às Partes, as quais deverão declarar que cumprem, sempre cumpriram e continuarão cumprindo com as Leis nº12.846/13, 9.613/98, 8.429/92 e o Decreto-Lei nº 2.848/40 e que possuem controles internos adequados e suficientes para cumprir com as referidas normas.



Validade

Esta Proposta será válida pelo prazo de 25 (vinte e cinco) dias contados de seu recebimento por parte da Habitasec e da HS.

Uma vez aceita esta Proposta, mediante assinatura da Habitasec e da HS ao final deste documento, as Partes iniciarão as providências para início da *Due Diligence*, e envidarão os esforços comercialmente razoáveis para negociar os Documentos Definitivos, tendo como base as disposições desta Proposta, durante o Período de Exclusividade.

Esta Proposta poderá ser extinta antecipadamente pelas Partes e Habitasec, mediante comum acordo.

Contato

A comunicação com a Galapagos acerca desta Proposta deverá ser realizada por meio do seguinte contato:

Se para a Galapagos:

A/C: Andrea Di Sarno/ Felipe Solzki
 Av. Rebouças, nº 3507 – 2º andar
 São Paulo - SP, CEP 05401-400
 Tel.: (11) 3777 – 2088
Felipe.Solzki@galapagoscapital.com
ol-juridico@galapagoscapital.com

Lei Arbitragem

e Esta Proposta será regida e interpretada de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

Quaisquer controvérsias que resultem de ou se refiram a esta Proposta deverão ser notificadas por uma parte às outras partes.

Se as Partes e a Habitasec não tiverem alcançado uma solução amigável, a controvérsia será submetida à arbitragem, conforme a Lei Nº 9307/96, e a mesma será resolvida, de forma definitiva, de acordo com o Regulamento de Arbitragem do Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá (o "CCBC").

O tribunal de arbitragem será composto por 3 (três) árbitros a serem nomeados pelas Partes e Habitasec de acordo com o Regulamento de Arbitragem do CCBC e conforme as seguintes normas: (i) um árbitro será nomeado pela Galapagos; (ii) um árbitro será nomeado, em conjunto, pela Habitasec e pela HS; e (iii) o terceiro árbitro será nomeado em conjunto pelos dois árbitros anteriormente nomeados pelas Partes.

O procedimento de arbitragem terá lugar na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, na sede do CCBC e será conduzido no idioma português, de forma confidencial.

Se o CCBC reclamar falta de jurisdição, ou se devido a qualquer outro motivo, o mesmo se recusar a abordar o assunto submetido ao seu exame de acordo com esta Cláusula, as Partes declaram que a resolução da controvérsia por meio de arbitragem será administrada pela Câmara de Arbitragem do Centro das Indústrias do Estado de São Paulo, e, no caso de reclamação de falta de jurisdição por parte desta última, pela Câmara de Arbitragem da BM&FBOVESPA.

As Partes e a Habitasec renunciam ao direito de apelar contra a sentença de arbitragem, assim como de discutir judicialmente a execução da mesma. A execução da sentença de arbitragem poder ser solicitada a qualquer tribunal de jurisdição. A sentença de arbitragem será proferida em território brasileiro de forma final, vinculando as Partes e seus sucessores por qualquer razão.

Exclusivamente para os fins da execução ou medidas de precaução de natureza preventiva, provisória ou permanente, que seja necessária para preservar e assegurar a efetividade da decisão arbitral e o objeto da lide em discussão, as Partes neste ato elegem o foro do Município de São Paulo, Estado de São Paulo, em detrimento de todos os outros, por mais privilegiados que possam ser.

Os dispositivos deste item permanecerão em vigor até a conclusão de todos os assuntos ou processos legais que possam resultar ou se referir a esta Proposta.

Exceto pelos honorários de seus respectivos advogados, que serão arcados pelas Partes individualmente, todas as outras despesas e custos da arbitragem serão arcados por uma ou mais Partes e Habitasec conforme o Regulamento de Arbitragem ou conforme determinação específica emitida pelo tribunal de arbitragem.

***Disposições
Gerais***

Os termos e condições desta Proposta prevalecerão sobre quaisquer entendimentos havidos anteriormente entre as Partes e Habitasec.

Cada uma das Partes e Habitasec reconhece que esta Proposta constitui manifestação expressa de sua intenção firme de realizar a Potencial Transação, observado, no entanto, que somente a celebração dos Documentos Definitivos da Transação poderá criar obrigações vinculantes às Partes e Habitasec, para todos os fins e efeitos.



Os casos fortuitos ou motivos de força maior, conforme definidos no parágrafo único do artigo 393 do Código Civil Brasileiro, serão excludentes de responsabilidade.

Os direitos e obrigações decorrentes desta Proposta não poderão ser cedidos a terceiros sem o prévio expresso consentimento escrito da outra Parte e Habitasec.

As Partes e Habitasec acordam que a declaração de nulidade de quaisquer das cláusulas desta Proposta não invalida as demais, que continuam aplicáveis em todos os termos.

Cordialmente,

GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA.

DocuSigned by:

Felipe Solzki

C4E3B53A18E64E3

Nome: Felipe Solzki

Cargo: Diretor

DocuSigned by:

Guiherme Ki Lee

FEFF74626C442A

Nome: Guiherme Ki Lee

Cargo: Diretor

De acordo:

HS 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: EFB5C093-7B40-8C91-83F2-86989A840064

Status: Concluído

Assunto: Complete com a Docusign: Proposta_HS_vfinal_v2.docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 12

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Remetente do envelope:

Galapagos Capital Investimentos e Participações Lt

Avenida Rebouças 3507

SAO PAULO, São Paulo 05401-400

gustavo.mazuca@glpgcapital.com

Endereço IP: 179.191.119.74

Rastreamento de registros

Status: Original

25/08/2026 19:50:17

Portador: Galapagos Capital Investimentos e

Participações Lt

gustavo.mazuca@glpgcapital.com

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Felipe Solzki

felipe.solzki@galapagoscapiatal.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:
Felipe Solzki
C4F3B53A18E64E3...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 179.191.119.74

Registro de hora e data

Enviado: 25/08/2026 19:51:08

Visualizado: 25/08/2026 20:18:10

Assinado: 25/08/2026 20:18:24

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/08/2026 20:18:10

ID: e4e58ff6-92b7-49fe-8192-b16e868ff69b

Guiherme Ki Lee

guiherme.lee@galapagoscapiatal.com

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:
Guiherme Ki Lee
FEFEF74626C442A...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.115.98.28

Enviado: 25/08/2026 19:51:07

Visualizado: 25/08/2026 20:29:22

Assinado: 25/08/2026 20:29:34

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 29/01/2024 15:24:01

ID: def1af2a-4c1f-44ae-bec9-22466191ea10

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	25/08/2026 19:51:08

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Entrega certificada	Segurança verificada	25/08/2026 20:29:22
Assinatura concluída	Segurança verificada	25/08/2026 20:29:34
Concluído	Segurança verificada	25/08/2026 20:29:34
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA. (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: gustavo.mazuca@glpgcapital.com

To advise GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA. of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at gustavo.mazuca@glpgcapital.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to gustavo.mazuca@glpgcapital.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA.

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to gustavo.mazuca@glpgcapital.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA. as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA. during the course of your relationship with GALAPAGOS CAPITAL INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA..

Anexo II

Proposta de Honorários do “*Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Shoueri*”

São Paulo, 28 de agosto de 2026

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

(por *e-mail*)

At.: Dra. Daniela A. Rodrigues

Ref.: Proposta de Honorários

Prezados Senhores,

Conforme solicitado, apresentamos nossa proposta de honorários para a prestação de assessoria jurídica relacionada à alienação dos imóveis e créditos vinculados à SPE HS 01 e aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A. a Galápagos Capital Investimentos e Participações Ltda. (“Operação”).

I) ESCOPO DA ASSESSORIA JURÍDICA

A assessoria jurídica a ser prestada por nosso escritório abrangeria as seguintes atividades:

- (i) Realização de reuniões com as partes envolvidas, com o objetivo de compreender as premissas, condições comerciais, demais aspectos negociais já acordados e objetivos da Operação;
- (ii) Análise, discussão e definição da estrutura jurídica da Operação, considerando, conforme aplicável, as seguintes alternativas: (a) aquisição da integralidade das quotas de emissão da HS; ou (b) aquisição da integralidade dos imóveis de titularidade da HS;
- (iii) Elaboração ou revisão dos instrumentos jurídicos necessários à implementação da estrutura definida, a saber: Instrumento de Compra e Venda de Quotas da SPE detentora dos imóveis vinculados à Operação ou Escrituras Públicas de Compra e Venda dos referidos imóveis;

- (iv) Elaboração e/ou revisão de Aditamento ao *Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças, na modalidade especial de Built to Suit/Retrofit*, para refletir e formalizar os efeitos da Operação; e
- (v) condução dos trâmites e adoção das medidas jurídicas necessárias à formalização da cessão dos créditos de titularidade da Habitasec no âmbito da Recuperação Judicial do Grupo Atma (Processo nº 1058558-70.2022.8.26.0100, em trâmite perante a 1ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais de São Paulo/SP).

II) HONORÁRIOS E FORMA DE PAGAMENTO

Para realização dos serviços relacionados no Capítulo I supra, nossos honorários seriam cobrados com base nas horas efetivamente trabalhadas, pormenorizadamente descritas em relatório enviado juntamente com a fatura mensal, no mês seguinte à sua prestação, de acordo com os valores abaixo, limitados ao montante máximo de **R\$ 38.000,00 (trinta e oito mil reais)**:

POSIÇÃO	VALOR / HORA (R\$)
Sócio	R\$ 1.600,00
Advogado Sênior	R\$ 1.400,00
Advogado Pleno	R\$ 1.200,00
Advogado Júnior	R\$ 1.050,00
Estagiário e Paralegal	R\$ 750,00

Caso sejam solicitados trabalhos adicionais que não expressamente previstos na presente proposta, nossos honorários serão objeto de nova proposta ou, a seu critério, poderão ser cobrados com base nas horas efetivamente trabalhadas, de acordo com os valores acima indicados, não estando abrangidos pelos valores máximos referidos acima.

III) CONSIDERAÇÕES FINAIS

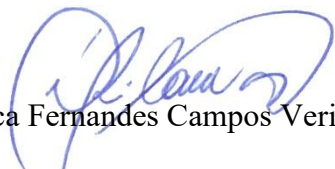
São premissas para a presente proposta: **(i)** a documentação será elaborada a partir de uma estrutura e condições pré-estabelecidas na primeira etapa dos trabalhos, de forma que não haja necessidade de refazer os trabalhos de maneira substancial; **(ii)** os honorários constantes da presente proposta não estão, sob nenhuma forma, vinculados ou condicionados ao êxito da operação; **(iii)** em caso de majoração imprevista, extraordinária e excessiva dos trabalhos originalmente acordados, os honorários ora propostos poderão ser revistos, sempre mediante prévio acordo entre as partes; **(iv)** o prazo de entrega dos trabalhos será acordado entre as partes.

Caso, contudo, os serviços não sejam concluídos em até 03 (três) meses a contar da aceitação desta, por motivos alheios à nossa atuação, os valores acima poderão ser revistos, sempre mediante prévio acordo por escrito; e (v) o valor dos honorários é líquido e corresponde à remuneração devida ao nosso escritório pelos serviços advocatícios prestados no âmbito desta Proposta. Todos os tributos que incidam ou venham a incidir sobre o valor dos honorários, com fulcro em norma legal ou regulamentar, incluindo, mas não se limitando, ao Imposto sobre Bens e Serviços (“IBS”) e à Contribuição sobre Bens e Serviços (“CBS”) nas alíquotas previstas em lei, conforme verificado no momento do pagamento serão acrescidos ao valor dos honorários (*gross-up*) e serão integralmente suportados pela contratante.

Esclarecemos, ainda, que todas as despesas incorridas por conta deste trabalho (deslocamentos, estacionamento, despachantes, paralegais, taxas de junta comercial, custas, tabelionatos, emolumentos de cartórios etc.) serão cobradas à parte, mediante remessa dos respectivos comprovantes de gastos, não integrando o valor dos honorários acima mencionados.

Caso a presente proposta seja aprovada, solicitamos a gentileza de enviar uma cópia para o nosso escritório, com o seu “de acordo”.

Atenciosamente,


Erica Fernandes Campos Verissimo

De acordo:

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.