



HabitaSEC = Habitasec Securitizadora S.A.

securitizadora

CNPJ nº 09.304.427/0001-58



Edital de 1ª (Primeira) Convocação para Assembleia Especial dos Titulares de Certificado de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão TRX Securitizadora S.A., Atualmente Geridos pela Habitasec Securitizadora S.A.

Por esse edital, ficam convocados os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 8ª Série da 1ª Emissão da TRX Securitizadora S.A., atualmente gerido pela Habitasec Securitizadora S.A. (“CRI”, “Titulares dos CRI”, “Emissão” e “Securitizadora”), respectivamente, bem como o Agente Fiduciário, para se reunirem em **assembleia especial de Titulares dos CRI a ser realizada em 1ª (primeira) convocação no dia 22 de julho de 2025, às 14 horas**, de forma exclusivamente digital, inclusive para fins de voto (“Assembleia”), sendo o acesso disponibilizado individualmente para os Titulares de CRI, devidamente habilitados nos termos deste edital, conforme Cláusula 10 e seguintes do Termo de Securitização da Emissão. Os Titulares de CRI deverão deliberar sobre as seguintes matérias: **(i)** Ratificar a contratação da Binswanger Brazil, inscrita no CNPJ sob o nº 02.164.894/0001-80, ocorrida em 29 de agosto de 2024, para avaliação dos imóveis que compõem o Patrimônio Separado da Emissão, localizados na Avenida Luiz Tarquínio, nº 95 e nº 800 e Rua Polydoro Bittencourt, nº 142 - Bairro Boa Viagem - Salvador/BA, objeto das matrículas nº: 19.552 e 19.553 (“Imóveis”), cujos honorários foram custeados pelo Patrimônio Separado no importe de R\$ 4.900,00 (quatro mil e novecentos reais), estando os comprovantes de pagamentos disponibilizados no site da Securitizadora (https://admin.vbox.com.br:510/shares/folder/J28fXZUif6v/?folder_id=3060390); **(ii)** Ratificar a contratação da Monitor Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 24.961.698/0001-70, ocorrida em 25 de fevereiro de 2025, para vistoria do imóvel vago localizado na Avenida Luiz Tarquínio, nº 800, objeto da matrícula nº 19.553 (“Imóvel Vago”), cujos honorários foram custeados pelo Patrimônio Separado no importe de R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), estando o comprovante de pagamento disponibilizado no site da Securitizadora (https://admin.vbox.com.br:510/shares/folder/J28fXZUif6v/?folder_id=3060390); **(iii)** Aprovar a constituição de fundo de despesas ordinárias do CRI, mediante a transferência de recursos do Patrimônio Separado da Emissão no valor mínimo correspondente R\$ 1.654.448,96 (um milhão, seiscentos e cinquenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta e oito reais e noventa e seis centavos), correspondente a 24 (vinte e quatro) meses de despesas vincendas, que abrangerá o valor suficiente ao custeio das despesas correntes da Emissão (“Fundo de Despesas”), estando a planilha de despesas disponibilizada no site da Securitizadora (https://admin.vbox.com.br:510/shares/folder/J28fXZUif6v/?folder_id=3060390); **(iv)** Aprovar a constituição de fundo contingência, mediante a transferência de recursos do Patrimônio Separado da Emissão no valor de R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais), cujos recursos serão necessários para arcar com os pagamentos e providências ligadas à locação dos Imóveis, custas com a contratação de prestador de serviços para laudo de avaliação e relatório de vistoria, se necessários, e outras despesas para a regular gestão dos Imóveis (“Fundo de Contingência”), estando a planilha disponibilizada no site da Securitizadora (https://admin.vbox.com.br:510/shares/folder/J28fXZUif6v/?folder_id=3060390); **(v)** Aprovar a proposta de acordo apresentado pela Locatária, a qual considera as inadimplências do pagamento de locação e IPTU referente aos meses de janeiro a março de 2025, além dos encargos de mora pendentes referente ao aluguel do mês de março vencido em abril de 2025 e do aluguel do mês de abril, vencido em maio de 2025 (“Proposta de Acordo”), cujas parcelas serão pagas no dia 30 (trinta) de cada mês, em 08 (oito) parcelas consecutivas, iniciando-se a primeira em 30 de julho de 2025, no valor de R\$ 137.313,64 (cento e trinta e sete mil, trezentos e treze reais e sessenta e quatro centavos) e as demais subsequentes no valor de R\$ 113.220,00 (cento e treze mil, duzentos e vinte reais), encerrando-se, portanto, a última parcela em fevereiro de 2026, estando a Proposta de Acordo disponibilizada no site da Securitizadora (https://admin.vbox.com.br:510/shares/folder/J28fXZUif6v/?folder_id=3060390); **(vi)** A alteração das Datas de Pagamento do aluguel, constante na Cláusula 9.2 do Contrato de Locação, que atualmente ocorre todo dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido, para que ocorra todo dia 30 (trinta) de cada mês subsequente ao vencido; **(vii)** Ratificar a alteração da data de reajuste do valor do aluguel (“Data de Reajuste”), que anteriormente era a Data de Início do Prazo Locatício, constante na Cláusula 11.1 do Contrato de Locação, para que passe a ser o mês subsequente à data de assinatura do 3º Aditamento ao Contrato de Locação, qual seja, 25 de maio de 2023, sendo certo que, a data de aniversário do reajuste do valor do aluguel passa a ser mês de junho de cada ano; **(viii)** Aprovar previamente a contratação de Assessor Legal para propositura de eventual ação de despejo nos termos dos Arts. 5º e 59º da Lei 8.245/1991, entre os escritórios “Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Shoueri”, “Ferro, Castro Neves, Dalto & Gomide Advogados” e “Bichara Advogados” cuja as propostas de honorários estão disponibilizadas no site da Securitizadora (https://admin.vbox.com.br:510/shares/folder/J28fXZUif6v/?folder_id=3060390); **(ix)** Aprovar a realização de Amortização Extraordinária com recursos arrecadados no Patrimônio Separado oriundos da locação do Imóvel localizado na Rua Polydoro Bittencourt, nº 142/Avenida Luiz Tarquínio, nº 95, objeto do Terceiro Aditamento ao “Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças celebrado na modalidade especial de Built-To-Suit/Retrofit”, celebrado entre a HS 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 48.625.946/0001-70 (“Locadora”), e Contax S.A. - Em Recuperação Judicial, inscrita no CNPJ sob o nº 67.313.221/0001-90 (“Locatária” ou “Devedora”), em 25 de maio de 2023 (“Locação Imóvel” e “3º Aditamento ao Contrato de Locação”) em valor a ser definido em Assembleia, preservando-se os valores destinados à constituição dos Fundos previstos nos itens (iii) e (iv) acima, respectivamente, no prazo de 3 (três) Dias Úteis a contar da realização da Assembleia; e **(x)** Autorizar a alteração da Cláusula 10.2 do Termo de Securitização, para excluir a obrigatoriedade da publicação de edital de convocação de Assembleias Gerais em jornal de grande circulação, com fulcro no Art. 26 da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), que prevê apenas a obrigação da publicação de edital de convocação de assembleia especial de investidores a ser disponibilizado pela companhia securitizadora na página que contém as informações do patrimônio separado na rede mundial de computadores. Em conformidade com a Resolução CVM 60, a Assembleia será realizada de modo exclusivamente digital, por meio de plataforma eletrônica, cujo acesso será disponibilizado pela Securitizadora àqueles que enviarem correio eletrônico (e-mail) para juridico@habitasec.com.br, claims@vortex.com.br e agentefiduciario@vortex.com.br com os documentos de representação, até o horário da Assembleia. **Para fins de verificação da regular representação, serão aceitos como documentos de representação:** **(a)** pessoa física - cópia digitalizada do documento de identidade do titular de CRI, ou caso representado por procurador, cópia digitalizada da respectiva procuração acompanhada do documento de identidade do outorgante, contendo sua foto e assinatura, bem como do documento de identidade do outorgado, contendo sua assinatura e foto, sendo que a procuração deverá estar com firma reconhecida sobre a assinatura, abono ou assinatura eletrônica; e **(b)** demais participantes - a) cópia do estatuto ou contrato social ou documento equivalente, acompanhado de documento societário que comprove a representação legal do Titular de CRI, e cópia digitalizada de documento de identidade do respectivo representante legal; b) caso representado por procurador, cópia digitalizada da procuração acompanhada do documento de identidade do outorgante, contendo sua foto e assinatura, bem como do documento de identidade do outorgado, contendo sua assinatura e foto, sendo que a procuração deverá estar com firma reconhecida sobre a assinatura, abono ou assinatura eletrônica. **Informações Adicionais:** Após o horário de início da Assembleia, os Titulares de CRI que tiverem sua presença verificada em conformidade com os procedimentos detalhados na seção “Procedimento de Habilitação”, acima, poderão proferir seu voto na plataforma eletrônica de realização da Assembleia, verbalmente ou por meio do chat que ficará salvo para fins de apuração de votos. A Securitizadora deixa registrado, para fins de esclarecimento, que o quórum de instalação da Assembleia em primeira convocação, será com a presença dos titulares que representem, a maioria dos CRI em Circulação, em segunda convocação, com qualquer número, nos termos da Cláusula 10.7 do Termo de Securitização. Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, da 1ª Emissão, em 8ª Série da TRX Securitizadora S.A.”, atualmente gerido pela Habitasec Securitizadora S.A., celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, em 17 de setembro de 2014” (“Termo de Securitização”). Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído na Termo de Securitização.

São Paulo, 02 de julho de 2025



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>