

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

NIRE 35.300.444.957

**ATA DE ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS
1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 24ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.,
REALIZADA EM 11 DE JANEIRO DE 2024.**

1. Data, Hora e Local da Reunião: Na data de 11 de janeiro de 2024, às 15:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução 60”) e demais normas aplicáveis de forma complementar, coordenada pela Habitasec Securitizadora S.A. (“Emissora” ou “Securitizadora”), com a dispensa de videoconferência em razão da presença da totalidade dos Titulares de CRI (termo abaixo definido), com evidências do acompanhamento, pelo Titular do CRI, e sua análise dos termos tratados nesta ata, proferidos via e-mail, que foram arquivados na sede da Securitizadora.

2. Mesa: Presidente: **Daniela Angela Rodrigues**; Secretária: **Cristiane Monique Martins**.

3. Convocação: Dispensada, nos termos do artigo 71, §2º e artigo 124, §4º da Lei 6.404/76 e da Cláusula 21.9. do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 24ª Emissão da Emissora (“Emissão”) firmado em 15 de março de 2023, (“Termo de Securitização”), entre a Emissora e a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo e estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 1052, 13º andar, sala 132, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”).

4. Quórum: Presentes os representantes dos titulares de 100% (cem por cento) dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) da 1ª Série da 24ª Emissão da Emissora, conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata, ressalvada a não aplicação de titulares de CRI das 2ª e 3ª Séries pela não distribuição destas, até a presente data.

5. Outros Participantes: Representantes (i) da Emissora; (ii) do Agente Fiduciário;

6. Ordem do dia: Deliberar sobre:

(i) Aprovar a contratação da prestadora de serviços, a empresa **OGFI OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA.** inscrita no CNPJ nº 13.879.876/0001-00, para figurar como novo *Service* na realização da prestação de contas do Fundo de Obras, através do desenvolvimento financeiro da obra do projeto, controlando e conciliando o desembolso das despesas incorridas com a construção, a ser contratada nos termos da proposta comercial, constante no Anexo II desta Ata;

(ii) Aprovar a autorização para que o Agente Fiduciário e a Securitizadora pratiquem todos e quaisquer atos necessários e celebrem todos os documentos aplicáveis à implementação das deliberações tomadas na Assembleia, incluindo, eventuais retificações, ratificações e/ou aditamentos dos instrumentos relacionados aos CRI.

7. Instalação: A Presidente constatou os requisitos para a instalação da assembleia e deu seguimento aos trabalhos.

8. Deliberações: Inicialmente, o Agente Fiduciário questionou os Titulares dos 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 94/2022 – Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução 60, ao artigo 115 § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente. Sendo assim, examinadas e debatidas as matérias da Ordem do Dia, a totalidade dos Titulares dos CRI em circulação, por unanimidade e sem ressalvas, decidiram por **aprovar** todas as matérias constantes na Ordem do Dia, desde já dispensando a menção destas novamente nas deliberações.

9. Disposições Finais: Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso, não houve qualquer manifestação. Os Titulares de CRI, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações e autorizações ora concedidas. 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.

A Emissora e o Agente Fiduciário questionaram os Titulares dos 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, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

A presente Assembleia é lavrada nos termos da Resolução CVM 60/22, bem como de acordo com os itens 4 e 5 do Ofício-Circular nº 6/2020/CVM/SIN, veiculado pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) em 26 de março de 2020, no que tange à troca de informações e documentos entre os prestadores de serviço e a realização de assembleias gerais de forma virtual e remota para a emissão de CRI.

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.

A presente ata será encaminhada à CVM por sistema eletrônico.

10. Encerramento: Nada mais havendo a tratar, foi esta Ata lavrada, lida e assinada.

São Paulo, 11 de janeiro de 2024.

DocuSigned by:
Daniela Angela Rodrigues
1DA2B481851B492...

Daniela Angela Rodrigues
Presidente

DocuSigned by:
CRISTIANE MONIQUE MARTINS
2E221E813E01490...

Cristiane Monique Martins
Secretária



(Página de Assinaturas da Ata de Assembleia Especial dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 24ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 11 de janeiro de 2024)

DocuSigned by:
CRISTIANE MONIQUE MARTINS
2E221E813E01490...

DocuSigned by:
Daniela Angela Rodrigues
1DA2B481851B492...

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Cristiane Monique Martins

Cargo: Procuradora

Nome: Daniela Angela Rodrigues

Cargo: Diretora

DocuSigned by:
Maurício Fernandes
0137AA4E00EA47F...

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Agente Fiduciário

Nome: Maurício Fernandes

Cargo: Procurador

(Anexo II da Ata de Assembleia Especial dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª, e 3ª Séries da 24ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 11 de janeiro de 2024.)

**ANEXO II
PROPOSTA COMERCIAL**



OGFI GOVERNANCE
Rua Elvira Ferraz, 250 – cj. 801 – Vila Olímpia – São Paulo – SP
+55 11 94193-3966
felipe.gotardi@ogfigovernance.com
www.ogfigovernance.com

DATA: 22/12/2023

A/C: Gabriel Tatara Huy – Life Capital Partners

Proposta Comercial de Serviços OGFI

Prezado Gabriel,

É com grande satisfação que apresentamos esta proposta comercial de serviços da OGFI Governance. Agradecemos a oportunidade de fornecer soluções personalizadas que atendam às necessidades específicas da operação abaixo.

Dados do CRI: Emissão 24 Série 1s 2s 3s Poehma

Devedora: HOTEL GRAMADO LAGO NEGRO SPE LTDA

Securitizadora: Habitasec

1. Descrição dos Serviços:

SERVIÇO OGFI: GOVERNANÇA PARA O CRÉDITO IMOBILIÁRIO

OBJETIVO: Prestar contas ao Capital que participa de empreendimentos imobiliários, de forma isenta e transparente, acerca do desenvolvimento financeiro da obra do projeto, controlando o desembolso dos gastos com a construção, em linha com o orçamento fornecido pela contratante, certificando cada despesa solicitada pela construtora, permitindo o pagamento apenas de itens previstos no orçamento e chamando o capital do agente financiador para suportar a exposição de caixa da obra.

ESCOPO: Trata do serviço recorrente, cujo escopo se refere apenas aos itens abaixo (módulos), detalhados no anexo:

Módulos	Periodicidade de execução do serviço
8 - Fluxo de caixa realizado e conciliado (com chamada de capital)	Semanal
15 - Processamento de pagamentos e chamada de capital	Semanal

ENTREGAS / RELATÓRIOS: (i) controle orçamentário baseado nos pagamentos efetuados e pagamentos solicitados a cada Chamada de Capital; (ii), Fluxo de caixa incorrido com *Drill Down* dos documentos fiscais e comprovantes de pagamentos.

PRAZO: Serviço recorrente diário e com entrega de relatório semanal a cada chamada de capital.

PREÇO: R\$ 14.400,00 (quatorze mil e quatrocentos reais) por mês e por empreendimento.

PREMISSAS: (i) Preços não incluem despesas de viagem e valores possuem reajustes anuais conforme o INCC; (ii) Não está no escopo da OGFI o serviço de contas a receber (envio de boletos para clientes adquirentes de unidades), atendimento humanizado de adquirentes de unidades, apuração de tributos, entrega de obrigações acessórias, serviços jurídicos, serviços contábeis, serviços de RH, serviços de engenharia e outros serviços não especificados; (iii) No primeiro mês será cobrada uma parcela com mesmo valor da mensalidade a título de startup e o prazo para realização do startup é de até 30 dias corridos. (iv) Estão inclusas duas reuniões mensais com a OGFI, sendo a primeira para apresentação do controle orçamentário do projeto para o Desenvolvedor Imobiliário e a segunda para a LCP. (v) A OGFI iniciará o processo de agendamento bancário e chamada de capital, apenas quando as condições precedentes estiverem superadas (vide abaixo). (vi) O processo de pagamentos e agendamento bancário deverá ocorrer obrigatoriamente em conta corrente de banco comercial de primeira linha (Itaú, Bradesco ou Santander) em função da compatibilidade com a transmissão de arquivos de remessa de pagamentos (CNAB) e VAN Nexxera.

CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA INÍCIO DOS SERVIÇOS:

1. A OGFI deverá concluir o cadastro da empresa/SPE em seus sistemas.
2. A OGFI deverá concluir o cadastro da conta corrente da empresa/SPE em seus sistemas.
3. A OGFI deverá concluir o cadastro de plano de contas financeiro orientado ao processo de desenvolvimento imobiliário, validado pela CONTRATANTE, em seus sistemas.
4. A OGFI deverá concluir o cadastro de usuários da CONTRATANTE e perfis de acessos em seus sistemas.
5. A CONTRATANTE deverá conceder acessos dos profissionais da OGFI na conta corrente da empresa/SPE.
6. A CONTRATANTE deverá contratar o convênio de pagamentos na conta corrente da empresa/SPE.
7. A OGFI deverá concluir a configuração dos processos de trabalho, bem como etapas, prazos e responsáveis.
8. A OGFI deverá concluir a configuração da Plataforma OGFI DigitalController.
9. A CONTRATANTE deverá enviar para a OGFI o orçamento dos gastos em nível de verba, objeto do controle e chamada de capital da OGFI.
10. A OGFI deverá concluir o cadastro do orçamento em seus sistemas.

