

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 19 DE DEZEMBRO DE 2024.**

1. Data, Hora e Local da Reunião: Na data de 19 de dezembro de 2024, às 14:00 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: **Guilherme Gabriel Barbosa**; Secretária: **Cristiane Monique Araújo 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, 2ª e 3ª Séries da 24ª Emissão da Emissora, conforme lista de presença constante do Anexo I à presente ata.

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

6. Ordem do dia: Deliberar sobre:

(i) Aprovar a sustação dos efeitos de Vencimento Antecipado Automático das Notas Comerciais, e, consequentemente a Recompra Compulsória Automática dos CRI, nos termos das cláusulas 11.13. alínea (xvi) do Termo de Emissão e 16.1. alínea (xvii) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento pecuniário pela Devedora, referente aos recursos oriundos dos **Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária**, no montante de **R\$ 36.821,52 (trinta e seis mil, oitocentos e vinte e um reais e cinquenta e dois centavos)** que foram recebidos nos meses de novembro e dezembro de 2024, em conta própria da Devedora e não foram repassados para a Conta do Patrimônio Separado, nos termos da cláusula 1.2.3. do Contrato de Cessão Fiduciária. Fica consignada a autorização para que a Securitizadora realize a dedução de recursos disponíveis no Fundo de Obras em montante suficiente para cumprimento da obrigação pecuniária.

(ii) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e, consequentemente a Recompra Compulsória Não Automática dos CRI, nos termos das cláusulas 11.14.

alíneas (i) e (vi) do Termo de Emissão e 17.1. alíneas (i) e (vi) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento não pecuniário pela Devedora, de não apresentação do **Relatório de Destinação de Recursos, junto com os documentos comprobatórios**, considerando o envio semestral, quais sejam nos meses de março e setembro, nos termos das cláusulas 7.5. do Termo de Emissão e 3.12. do Termo de Securitização, devendo ocorrer a apresentação dos Relatórios de Destinação até o final de [=] de 2025.

(iii) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado Não Automático das Notas Comerciais, e, conseqüentemente a Recompra Compulsória Não Automática dos CRI, nos termos das cláusulas 11.14. alíneas (i) e (vi) do Termo de Emissão e 17.1. alíneas (i) e (vi) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento não pecuniário pela Devedora, tendo em vista o não atendimento do prazo para celebração e constituição da garantia de cessão fiduciária de direitos creditórios decorrentes do empreendimento Hotel Gramado Lago Negro, nos termos da alínea (viii) das deliberações da *Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 24ª Emissão realizada em 31 de Outubro de 2024 (“AEI 31/10/24”)*. Fica consignado o prazo adicional de 30 (trinta) dias da presente data, podendo ser prorrogados por mais 30 (trinta) dias em caso de exigências formuladas pelo Cartório de Registro de Títulos e Documentos, para que a Devedora formalize a constituição da garantia por meio da celebração do *Terceiro Aditivo ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios*.

(iv) Aprovar que a Securitizadora realize a dedução de recursos disponíveis no Fundo de Obras no montante de **R\$ 279.148,08 (duzentos e setenta e nove mil, cento e quarenta e oito reais e oito centavos)** para cumprimento da obrigação pecuniária decorrente do Adiantamento realizado em agosto de 2024 e destinado pela Devedora para o pagamento de despesas da obra, nos termos da *Assembleia Especial de Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª e 3ª Séries da 24ª Emissão realizada em 16 de Agosto de 2024 (“AEI 16/08/24”)*.

(v) Aprovar que a Securitizadora realize a liberação da totalidade dos recursos disponíveis no Fundo de Obras à Devedora para atingir o avanço de obras, conforme o Cronograma Físico-Financeiro, após o cumprimento da Ordem de Pagamentos, previsto nas cláusulas 11.5. do Termo de Emissão e 13.1. do Termo de Securitização e observado as deduções previstas nos itens (i) e (iv) da presente Ordem do Dia, de modo que as liberações sejam realizadas até a conclusão das Obras, mediante prévia solicitação que deverá ser formalizada por e-mail com antecedência de 2 (dois) dias úteis.

(vi) 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: O 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, 19 de dezembro de 2024.

DocuSigned by:
Guilherme Gabriel Barbosa
DD365025F156456...

Guilherme Gabriel Barbosa
Presidente

DocuSigned by:
Cristiane Monique Araújo Martins
2E221E813E01490...

Cristiane Monique Araújo 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 19 de dezembro de 2024)

DocuSigned by:

Guilherme Gabriel Barbosa

DD365025F156456...

DocuSigned by:

Cristiane Monique Araújo Martins

2E221E813E01490...

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Emissora

Nome: Guilherme Gabriel Barbosa

Cargo: Procurador

Nome: Cristiane Monique Araújo Martins

Cargo: Procuradora

Assinado por:

Luís Eduardo Ferreira Rodrigues

8652F8EB18824B3...

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

Agente Fiduciário

Nome: Luís Eduardo Ferreira Rodrigues

Cargo: Procurador