

## HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/ME N.º 09.304.427/0001-58

NIRE 35.3.0035206.8

### ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DOS INVESTIDORES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª, 2ª E 3ª SÉRIES DA 24ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. REALIZADA EM 04 DE SETEMBRO DE 2023

**1. Data, Hora e Local:** Ao 4º (quarto) dia do mês de setembro de 2023, às 10:00 horas, na sede da Habitasec Securitizadora S.A. ("Emissora"), situada à Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, conjunto 92, Jardim Paulistano, na cidade e estado de São Paulo.

**2. Mesa:** Presidente: Marcos Ribeiro do Valle Neto; e Secretária: Daniela Angela Rodrigues.

**3. Convocação / Presença:** Dispensada a convocação da presente assembleia por conta da presença de todos os titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 24ª Emissão da Emissora, em circulação ("Investidores"), nos termos do artigo 124, §4º, da Lei n.º 6.404/1976 e da Cláusula 36.3 do "*TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS DAS 1ª, 2ª e 3ª SÉRIES DA 24ª EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A. EM QUE ATUA COMO DEVEDORA A SOCIEDADE HOTEL GRAMADO LAGO NEGRO SPE LTDA.*", datado de 15 de março de 2023, conforme alterado ("Emissão" e "Termo de Securitização"), conforme lista de presença constante no Anexo I à presente Ata da Assembleia Especial dos Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A. ("Ata" e "CRI" respectivamente).

**4. Outros Participantes:** (i) Representantes dos Titulares dos CRI; (ii) Representante da OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. ("Agente Fiduciário" ou "Oliveira Trust"); e (iii) As partes e os garantidores da operação de emissão dos CRI, HOTEL GRAMADO LAGO NEGRO SPE LTDA., EDUARDO PASSOLD e CHRISTIANE WILLECKE PASSOLD, como intervenientes anuentes ("Intervenientes Anuentes").

**5. Ordem do Dia:** A Ordem do Dia desta Assembleia Especial é **deliberar sobre:** (i) a criação de uma conta Escrow, de titularidade da HOTEL GRAMADO LAGO NEGRO SPE LTDA., e movimentação exclusiva da Emissora ("Conta Escrow Cartão"), na qual será depositada a integralidade dos Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária originados de pagamentos realizados por meio de cartão de crédito ("Direitos Creditórios Cartão"); (ii) a criação de um fundo de distratos que será utilizado para recompor o fluxo de Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária nos meses e na medida em que os distratos forem realizados, correspondente a **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)**, ("Fundo de

Distratos"); **(iii)** caso aprovadas as matérias constantes nos itens "i" e "ii" acima, autorizar a Emissora a: a) contratar o assessor legal para elaboração dos aditivos ao Termo de Emissão, ao Termo de Securitização e ao Contrato de Cessão Fiduciária; e b) dar sequência à celebração e assinatura dos referidos aditivos, bem como a praticar todos os atos necessários para execução das alterações acima descritas.

**6. Deliberações:** Após a leitura da ordem do dia os Investidores, representando 100% (cem por cento) dos CRI emitidos, deliberaram, por unanimidade e sem reservas, **aprovar** integralmente as matérias descritas nos itens "i", "ii" e "iii" da Ordem do Dia acima, dispensando a sua transcrição neste item "6".

Os termos constantes desta Ata e iniciados em letra maiúscula terão o significado que lhes foi atribuído no Termo de Securitização, no Termo de Emissão, no Contrato de Cessão Fiduciária, nos Contratos de Alienação Fiduciária e nos demais documentos da Emissão dos CRI.

Os Investidores, neste ato, eximem a Emissora e o Agente Fiduciário de qualquer responsabilidade em relação às deliberações, suspensão e autorizações ora concedidas.

**7. Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi esta Ata lavrada, lida e assinada. Presidente: Marcos Ribeiro do Valle Neto e Secretária: Daniela Angela Rodrigues. Assinaturas dos presentes: conforme Anexo I à presente ata; Emissora: HABITASEC SECURITIZADORA S.A., Agente Fiduciário: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Intervenientes Anuentes: HOTEL GRAMADO LAGO NEGRO SPE LTDA., EDUARDO PASSOLD e CHRISTIANE WILLECKE PASSOLD Investidores: LIFE CAPITAL PARTNERS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

São Paulo, 04 de setembro de 2023.

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

*(Página de Assinaturas da Ata da Assembleia Especial dos Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª e 3ª Séries da 24ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 04 de setembro de 2023)*

**MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO**  
Presidente

**DANIELA ANGELA RODRIGUES**  
Secretária

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Por: Marcos Ribeiro do Valle Neto  
CPF: 308.200.418-07  
Diretor

Por: Daniela Angela Rodrigues  
CPF: 277.178.668-03  
Diretora

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

Por: Bianca Galdino Batistela  
CPF: 090.766.477-63  
Procuradora

Por: Nilson Raposo Leite  
CPF: 011.155.984-73  
Procurador

**HOTEL GRAMADO LAGO NEGRO SPE LTDA.**

Por: Eduardo Passold  
Sócio Administrador

**EDUARDO PASSOLD**

*Avalista*

CPF: 351.880.069-87

**CHRISTIANE WILLECKE PASSOLD**

*Cônjuge Avalista*

CPF: 513.631.439-72

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://izisign.com.br/Verificar/3499-6994-82DB-E19C> ou vá até o site <https://izisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

**Código para verificação: 3499-6994-82DB-E19C**



### Hash do Documento

7D1FCC8E93B9FD9FAC36AE074122A9CF089E99486B78AEC70768ADC302D28487

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 11/09/2023 é(são) :

- Bianca Galdino Batistela (Signatário) - 090.766.477-63 em 11/09/2023 10:35 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Nilson Raposo Leite (Signatário) - 011.155.984-73 em 08/09/2023 09:40 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Eduardo Passold (Signatário) - 351.880.069-87 em 06/09/2023 07:20 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Christiane Willecke Passold (Signatário) - 513.631.439-72 em 05/09/2023 15:52 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- João Gabriel de Oliveira Leitão (Signatário) - 112.562.407-88 em 04/09/2023 18:26 UTC-03:00  
**Nome no certificado:** Joao Gabriel De Oliveira Leitao  
**Tipo:** Certificado Digital
- Christian de Almeida Solon de Mello (Signatário) - 129.495.147-58 em 04/09/2023 18:13 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Marcos Ribeiro do Valle Neto (Signatário) - 308.200.418-07 em 04/09/2023 15:18 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital
- Daniela Angela Rodrigues (Signatário) - 277.178.668-03 em 04/09/2023 13:39 UTC-03:00  
**Tipo:** Certificado Digital