



**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

CNPJ/MF N.º 09.304.427/0001-58

NIRE 35.3.0035206.8

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DE CERTIFICADOS DE  
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª, 2ª, 3ª E 4ª SÉRIES DA 24ª EMISSÃO DA  
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.  
REALIZADA EM 13 DE AGOSTO DE 2025**

**1. Data, Hora e Local:** Aos 13 de agosto de 2025, às 11:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução Normativa n.º 60 de 23 de dezembro de 2021 (“Resolução CVM 60”), coordenada pela Habitasec Securitizadora S.A. (“Emissora” ou “Securitizadora”), com a dispensa de videoconferência em razão da presença da totalidade dos Titulares de CRI (conforme 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: **Ana Carolina Briante Eiler**; 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, 3ª e 4ª 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.**, sociedade anônima com filial situada na Cidade São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 11º andar, conjuntos 1101 e 1102, Torre Norte, Centro Empresarial Nações Unidas (CENU), Brooklin, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0004-34, na qualidade de agente fiduciário da Emissão (“Agente Fiduciário”).

**4. Presença e Quórum:** Presentes os representantes: (i) de 100% (cem por cento) dos Titulares dos CRI; (ii) da Emissora; (iii) do Agente Fiduciário; (iv) do Hotel Gramado Lago Negro SPE Ltda (“Devedora”); e (v) Sr. Eduardo Passold (“Avalista”), conforme lista de presença constante do **Anexo I** à presente ata.

**5. Ordem do Dia:** Deliberar sobre:

(i) a aprovação, ou não, da liberação de determinados Direitos Creditórios da Cessão Fiduciária, listados no **Anexo II** à presente ata, outorgados como garantia



da Emissão de CRI, por meio do “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios” celebrado entre Hotel Gramado Lago Negro SPE Ltda. e de outro lado Habitasec Securitizadora S.A., em 15 de setembro de 2023 (“Contrato de Cessão Fiduciária”), que correspondem ao valor total de R\$ 9.554.116,91 (nove milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil, cento e dezesseis reais e noventa e um centavos) e a consequente alteração da lista de Direitos Creditórios do Contrato de Cessão Fiduciária, que passará a ser conforme a constante no **Anexo III** desta ata;

(ii) caso aprovado o item “i” acima, a aprovação, ou não, da emissão de uma série adicional de certificados de recebíveis imobiliários da 24ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., a 5ª Série, sem relação de subordinação com as demais séries existentes, contando com as características a seguir, sendo que a série adicional terá como lastro os Direitos Creditórios liberados da Cessão Fiduciária, descritos no **Anexo III** da presente ata, conforme mencionado no item “ii” acima, que serão representados por 305 (trezentas e cinco) CCI, nos exatos termos das minutas do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças (“Contrato de Cessão (5)”) e do aditamento ao Termo de Securitização, previstas no **Anexo V** e **Anexo VI** da presente ata, respectivamente (“Nova Série”);

<b>CRI DA 24ª EMISSÃO – 5ª SÉRIE</b>	
<u>Número da Série:</u>	5ª Série.
<u>Quantidade:</u>	8.000 (oito mil) Certificados de Recebíveis Imobiliários.
<u>Valor Nominal:</u>	R\$ 1.000,00 (um mil real) por cada unidade de Certificado de Recebíveis Imobiliários.
<u>Valor Nominal Total da Série:</u>	<b>R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais)</b> em caso de emissão da totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários desta Série.
<u>Forma:</u>	Nominativa Escritural.
<u>Data de Emissão:</u>	13 de agosto de 2025.
<u>Data de Vencimento:</u>	15 de abril de 2035.
<u>Carência:</u>	Não haverá carência.
<u>Prazo:</u>	3.532 (três mil quinhentos e trinta e dois) dias corridos a contar da Data de Emissão.

<u>Atualização Monetária:</u>	Os CRI serão corrigidos monetariamente pela variação positiva do IPCA.
<u>Periodicidade da Atualização Monetária:</u>	Mensal.
<u>Remuneração dos CRI:</u>	<b>17,011% (dezessete inteiros e onze milésimos por cento)</b> ao ano.
<u>Periodicidade de Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de pagamento mensal da Remuneração dos CRI, observado o plano de pagamentos constante do <b>ANEXO II</b> do Termo de Securitização.
<u>Início do Pagamento da Remuneração dos CRI:</u>	15/09/2025
<u>Periodicidade de Pagamento de Amortização:</u>	Os CRI conferirão aos seus titulares o direito ao recebimento de Amortização mensal, observado o plano de pagamentos constante do <b>ANEXO II</b> do Termo de Securitização.
<u>Início de Pagamento da Amortização:</u>	15/09/2025
<u>Ambiente de Depósito, Distribuição, Negociação, Custódia Eletrônica e Liquidação Financeira:</u>	B3 S/A - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3.
<u>Garantias:</u>	Alienação Fiduciária de Quotas, Alienação Fiduciária do Imóvel, Alienação Fiduciária de Imóvel II, Alienação Fiduciária de Imóvel III, Cessão Fiduciária e Aval outorgado pelos Avalistas de forma solidária, Fundo de Reserva, Fundo de Distratos e Fundo de Obras, na forma da <b>Seção XXV</b> do Termo de Securitização.
<u>Garantia Flutuante e Coobrigação da Emissora:</u>	Não.
<u>Fatores de Riscos:</u>	Os Fatores de Risco da Oferta listados no <b>Anexo I</b> deste Termo de Securitização.
<u>Hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória:</u>	As hipóteses de Amortização Extraordinária Compulsória estão listadas na cláusula 14.1 do Termo de Securitização.
<u>Recompra Facultativa Voluntária:</u>	As hipóteses de Recompra Facultativa Voluntária estão listadas na cláusula 15.1 do Termo de Securitização.

<u>Prêmio de Recompra</u>	Caso ocorra a Recompra Facultativa Voluntária, a Devedora poderá ter que pagar o Prêmio de Recompra previsto na cláusula 15.2 do Termo de Securitização.
<u>Eventos de Recompra Compulsória Automática:</u>	As hipóteses de Recompra Compulsória Automática estão listadas na cláusula 16.1 do Termo de Securitização.
<u>Eventos de Recompra Compulsória Não-Automática:</u>	As hipóteses de Recompra Compulsória Não-Automática estão listadas na cláusula 17.1 do Termo de Securitização.
<u>Recompra Facultativa Parcial:</u>	As hipóteses de Recompra Facultativa Parcial estão listadas na cláusula 18.1 do Termo de Securitização.
<u>Eventos de Multa Indenizatória:</u>	As hipóteses de Amortização Extraordinária Obrigatória estão listadas na cláusula 20.1 do Termo de Securitização.
<u>Direitos Políticos:</u>	Cada CRI desta Classe e Série conferirá ao seu titular o direito a um voto na Assembleia Especial de Investidores.

(iii) Aprovar, ou não, o compartilhamento de todas as garantias listadas no Termo de Emissão com os Créditos Imobiliários que servirão como lastro da Nova Série e, conseqüentemente, com os CRI da Nova Série;

(iv) Aprovar, ou não, a inclusão de novas despesas da emissão, exclusivamente em razão da emissão da 5ª (quinta) Série dos CRI, conforme tabela constante no **Anexo IV** à presente ata;

(v) autorizar, ou não, a Securitizadora, em conjunto com o Agente Fiduciário, a adotar todas as providências necessárias para implementar as matérias deliberadas, inclusive a contratação de assessor legal para a elaboração de aditamentos, caso necessário, às expensas do Patrimônio Separado, a assinatura de aditivo ao Termo de Securitização, contratos de garantia e outros documentos necessários.

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

**7. 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 n.º 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 aprovar, desde já dispensando a menção destas novamente nas deliberações.

**Os Titulares dos CRI declaram, neste ato, que tem pleno conhecimento do teor das minutas apresentadas nos Anexos V e VI desta ata.**

**8. Disposições Finais:** Fica consignado que as deliberações ora realizadas não envolvem ou caracterizam a renúncia de quaisquer direitos dos Titulares do CRI no âmbito do Termo de Securitização e dos Documentos da Operação, e devem ser interpretadas restritivamente, não podendo impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelos Titulares de CRI, de qualquer direito, obrigações, recurso, poder ou privilégio pactuado no Termo de Securitização; ou ser interpretada como novação das obrigações assumidas pela Devedora no âmbito dos CRI.

O Agente Fiduciário consigna, ainda, que não é responsável por verificar se o gestor ou procurador dos Titulares dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta Assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento ou contrato de gestão, conforme aplicável.

Os Titulares de CRI, por seus representantes aqui presentes, declaram para todos os fins e efeitos de direito reconhecerem todos os atos aqui deliberados, razão pela qual os Titulares de CRI assumem a responsabilidade por tais atos e suas consequências, respondendo, integralmente, pela validade, legalidade e eficácia de tais atos, mantendo a Emissora e o Agente Fiduciário integralmente indenados e a salvo de quaisquer despesas, custos ou danos que estes venham eventualmente a incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta Assembleia.

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 n.º 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



**9. ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi esta Ata lavrada, lida e assinada.

São Paulo/SP, 13 de agosto de 2025.

**Mesa:**

DocuSigned by  
*Ana Carolina Briante Eiler*  
Assinado por: ANA CAROLINA BRIANTE EILER-42042822884  
CPF: 42042822884  
DataHora da Assinatura: 13/08/2025 | 07:23:38 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
C: BR  
Emissor: AC CertSign RFB GS  
3E7F848BCFF341B...

---

Ana Carolina Briante Eiler  
Presidente

DocuSigned by  
*Cristiane Monique Araujo Martins*  
Assinado por: CRISTIANE MONIQUE MARTINS-41278778802  
CPF: 41278778802  
DataHora da Assinatura: 13/08/2025 | 10:39:22 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
C: BR  
Emissor: AC CertSign RFB GS  
2E221E813E01490...

---

Cristiane Monique Araújo Martins  
Secretária



*Página de Assinaturas da Ata de Assembleia Especial dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries da 24ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada no dia 13 de agosto de 2025.*

**Presentes:**

DocuSigned by:  
Ana Carolina Briante Eiler  
Assinado por ANA CAROLINA BRIANTE EILER-4204282884  
CPF: 4204282884  
Data/Hora da Assinatura: 13/08/2025 | 07:23:51 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
C: BR  
Emissor: AC Certsign RFB 05  
3E7F848BCFF3418...

DocuSigned by:  
Cristiane Monique Araujo Martins  
Assinado por CRISTIANE MONIQUE MARTINS-41278778052  
CPF: 41278778052  
Data/Hora da Assinatura: 13/08/2025 | 10:39:36 PDT  
O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia  
C: BR  
Emissor: AC Certsign RFB 05  
2E221E813E01490...

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**  
*Emissora*

**Nome:** Ana Carolina Briante Eiler

**Nome:** Cristiane Monique Araújo Martins

**Cargo:** Procuradora

**Cargo:** Procuradora

Assinado por:

*Natália Xavier Alencar*

8652F8EB18824B3...

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

Agente Fiduciário

**Nome:** Natália Xavier Alencar

**Cargo:** Procuradora

Assinado por:

*eduardo passold*

E012838C27EA4D1...

**HOTEL GRAMADO LAGO NEGRO SPE LTDA.**

Por: Eduardo Passold

Sócio Administrador

Assinado por:

*eduardo passold*

E012838C27EA4D1...

**EDUARDO PASSOLD**

CPF: 351.880.069-87