



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

CNPJ nº 09.304.427/0001-58

**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 1ª e 2ª SÉRIES DA 6ª EMISSÃO (IF 22J0268287 E 22J0268409)**

DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., REALIZADA EM PRIMEIRA CONVOCAÇÃO EM 28 DE AGOSTO DE 2025, SUSPENSA E REABERTA EM 18 DE SETEMBRO DE 2025, SUSPENSA E REABERTA EM 09 DE OUTUBRO DE 2025, SUSPENSA E REABERTA EM 23 DE OUTUBRO DE 2025, SUSPENSA E REABERTA EM 06 DE NOVEMBRO DE 2025, SUSPENSA E REABERTA EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025, SUSPENSA E REABERTA EM 08 DE JANEIRO DE 2026, SUSPENSA E REABERTA EM 15 DE JANEIRO DE 2026, SUSPENSA E REABERTA EM 19 DE FEVEREIRO DE 2026, SUSPENSA E REABERTA EM 12 DE MARÇO DE 2026, SUSPENSA E REABERTA EM 02 DE ABRIL DE 2026, SUSPENSA E REABERTA EM 23 DE ABRIL DE 2026.

1. **DATA, HORA E LOCAL:** no dia 23 de abril de 2026, às 14:00 horas, de forma exclusivamente digital, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60"), coordenada pela Habitasec Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 09.304.427/0001-58 ("Emissora"), por meio de videoconferência, na plataforma *Microsoft Teams*.
2. **CONVOCAÇÃO:** edital de 1ª (primeira) convocação publicado por meio do sistema de envio de Informações Periódicas Eventuais da CVM e veiculados na página da Securitizadora na rede mundial de computadores em 08 de agosto de 2025, nos termos da Cláusula 17.1. do Termo de Securitização.
3. **PRESENÇA:** presentes os representantes (i) da Emissora; (ii) da **Vórtx Distribuidora De Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, na qualidade de agente fiduciário dos CRI ("Agente Fiduciário"); (iii) do(s) Titular(es) dos CRI representando 88,88 % (oitenta e oito inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) dos CRI em circulação.
4. **MESA:** Presidente: **Andrey Atie**; Secretária: **Cristiane Monique Araújo Martins**.
5. **ORDEM DO DIA:** examinar e discutir sobre:
  - (i) Declarar, ou não declarar, o vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, o resgate total dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1, item (iv) do Termo de Emissão e 6.1.1 do Termo de Securitização, em decorrência do ajuizamento do pedido de tutela de urgência, pela empresa Fragnani Empreendimentos e Participações S/A, inscrita no CNPJ nº 03.803.039/0001-35, em conjunto com as demais empresas que compõem o "Grupo Fragnani", entre elas a Indústria Cerâmica Fragnani Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 47.333.539/0001-26, na qualidade de Devedora no âmbito da Emissão, em 11 de março de 2025. Referida tutela de urgência teve como escopo a antecipação dos efeitos do *stay period* e a tentativa de composição com credores por meio de mediação. Posteriormente, foi distribuída, em 21 de maio de 2025, a Ação de Recuperação Judicial, registrada sob o processo nº 1000143-06.2025.8.26.0354, em trâmite perante a 1ª Vara Regional Empresarial e de Conflitos Relacionados à Arbitragem da 4ª Região Administrativa Judiciária (4ª RAJ) do Estado de São Paulo. Foi nomeada como administradora judicial a empresa R4C Administração Judicial Ltda;



(ii) Declarar, ou não declarar, o vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e, conseqüentemente, o resgate dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1, item (i), do Termo de Emissão, e 6.1.1 do Termo de Securitização, em razão ao não pagamento da PMT das Notas Comerciais em fevereiro de 2025 até a presente data, o que por conseguinte resultou na inadimplência da PMT CRI, pelo respectivo período, sendo certo que a inadimplência ocorreu da seguinte forma:

- (a) Referente a PMT dos CRI de fevereiro de 2025, os Juros Remuneratórios foram pagos com os recursos do Fundo de Reserva, conforme previsto na Cláusula 5.7.2 do Termo de Emissão, contudo, restou inadimplido o valor correspondente a Amortização Programada;
- (b) Referente a PMT de março de 2025, os Juros Remuneratórios foram pagos pelo aporte financeiro realizado pela Devedora, contudo, restou inadimplido o valor correspondente a Amortização Programada; e
- (c) Referente a PMT de abril de 2025 até a presente data, não ocorreu o pagamento dos Juros Remuneratórios e da Amortização Programada, bem como, não há previsão de pagamento pela Devedora das parcelas subsequentes à realização da Assembleia.

(iii) Declarar, ou não declarar, do vencimento antecipado Notas Comerciais e, conseqüentemente, do resgate total dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 8.1, itens (i), (ii), (ix), (xi), (xxvi), (xxvii), (xxviii) e (xxix) do Termo de Emissão, caracterizado pelos seguintes descumprimentos:

- (a) Concernente ao desenquadramento do Índice de Liquidez, desde janeiro de 2025 até a presente data, não havendo previsão de cumprimento pela Devedora, nos termos da Cláusula 7.1 e seguintes do Termo de Securitização e Cláusula 10.1 e seguintes do Termo de Emissão;
- (b) Concernente ao desenquadramento do Valor Mínimo Mensal, desde dezembro de 2024 até a presente data, não havendo previsão de cumprimento pela Devedora, nos termos da Cláusula 7.1 e seguintes do Termo de Securitização e Cláusula 10.1 e seguintes do Termo de Emissão;
- (c) Concernente ao desenquadramento do Fundo de Reserva, desde fevereiro de 2025 até a presente data, não havendo previsão de cumprimento pela Devedora, nos termos da Cláusula 7.1 e seguintes do Termo de Securitização e Cláusula 10.1 e seguintes do Termo de Emissão, sendo certo, que dado ao período de desenquadramento o Fundo de Reserva, encontra-se sem recursos;
- (d) Concernente ao desenquadramento do Fundo de Despesas, desde fevereiro de 2025 até a presente data, não havendo previsão de cumprimento pela Devedora, nos termos da Cláusula 8.6 e seguintes do Termo de Securitização e Cláusula 5.6 e seguintes do Termo de Emissão, sendo certo, que dado ao período de desenquadramento o Fundo de Reserva, encontra-se sem recursos;
- (e) Concernente ao envio pela Devedora dos Documentos de Destinação à Emissora e ao Agente Fiduciário, semestralmente, no último dia dos meses de fevereiro e agosto, relatório com descrição detalhada e exaustiva da destinação futura, tal descumprimento segue vigente desde 02/2025 até a presente data,



não havendo previsão de cumprimento pela Devedora, nos termos do item 9 do Anexo – Destinação de Recursos do Termo de Emissão e Termo de Securitização, respectivamente;

- (f) Concernente ao envio pela Devedora e o(s) Garantidor(es) à Emissora, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos do encerramento do trimestre em referência, os balancetes financeiros trimestrais consolidadas da Devedora e da Fagnani Empreendimentos, tal descumprimento segue descumprido desde o período findo em dezembro de 2024 até a presente data, não havendo previsão de cumprimento pela Devedor, nos termos do item (xx) da Cláusula 11.1 do Termo de Emissão;
  - (g) Concernente ao envio pela Devedora e o(s) Garantidor(es) à Emissora, anualmente, as demonstrações financeiras anuais consolidadas da Devedora e da Fragnani Empreendimentos, relativa ao exercício social encerrado, devidamente auditadas por um dos seguintes auditores independentes registrados na CVM denominadas “Big Four” (Deloitte, KPMG, PWC ou EY), tal descumprimento segue vigente deste 12/2024 até a presente data, não havendo previsão de cumprimento pela Devedora, nos termos do item (xviii) da Cláusula 11.1 do Termo de Emissão;
  - (h) Concernente ao envio pela Devedora e o(s) Garantidor(es) à Emissora, anualmente, as a cópia das declarações de imposto de renda dos Fiadores pessoa física, relativa ao exercício social encerrado, tal descumprimento segue vigente deste 12/2024 até a presente data, não havendo previsão de cumprimento pela Devedora, nos termos do item (xxi) da Cláusula 11.1 do Termo de Emissão; e
  - (i) Concernente ao envio da Apólice de Seguros, endossado pela Devedora ou outra empresa do grupo por ela indicado endossado a Emissora indicando esta como única beneficiária, bem como a manutenção do endosso durante todo o prazo da Operação, tal descumprimento segue vigente desde 09/11/2024 até a presente data, não havendo previsão de cumprimento pela Devedora, nos termos da Cláusula 5.8 do Termo de Emissão e Cláusula 8.8 do Termo de Securitização.
- (iv)** Caso não seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e conseqüentemente o resgate integral dos CRI, aprovar a concessão de prazo adicional ou não, a ser definido em Assembleia, para cumprimento das obrigações não pecuniárias mencionadas no item (iii) da Ordem do Dia;
- (v)** Caso não seja declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e conseqüentemente o resgate integral dos CRI, aprovar a concessão de prazo adicional ou não, a ser definido em Assembleia, para aporte financeiro pela Devedora para fazer aos valores correspondentes as PMT que se encontram em aberto descritas no item (ii) da Ordem do Dia, e;
- (vi)** Aprovar ou não, o mecanismo de aporte para: (i) a realização de aporte inicial pelos Titular(es) dos CRI, no valor de reconstituição do Fundo de Despesas para a sua recomposição, qual seja o valor de R\$ 91.147,12 (noventa e um mil, cento e quarenta e sete reais e doze centavos), devendo ser aportado em parcela única, em até 5 (cinco) dias úteis, a contar da deliberação em Assembleia, para fazer frente ao pagamento das despesas ordinárias e extraordinárias em aberto da Emissão, previstas nos Documentos da Operação e provisionadas para os próximos seis meses, estando a planilha disponibilizada no site da Emissora, nos termos das Cláusulas 12.8.3 e 12.8.4 do Termo de Securitização; e (ii) uma vez identificado a insuficiência de recursos aportados no item (i)



no Patrimônio Separado, a Emissora notificará os Titular(es) dos CRI para que realizem o novo aporte em até 5 (cinco) dias úteis, a contar da notificação a ser enviada pela Securitizadora contendo as novas despesas da Emissão a serem provisionadas.

**6. INSTALAÇÃO:** Antes das deliberações, o Agente Fiduciário questionou a Emissora e o(s) Titular(es) dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no artigo 32 da Resolução CVM 60, ao artigo 115, § 1º, da Lei nº 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tais hipóteses inexistem. O Agente Fiduciário e a Emissora verificaram os poderes dos representantes do(s) Titular(es) dos CRI e verificaram quórum suficiente para a instalação, conforme exigido pelo Termo de Securitização e declararam, juntamente com o Presidente e a Secretária, a presente assembleia devidamente instalada.

**7. DELIBERAÇÕES:** Com relação aos itens "(i)", "(ii)", "(iii)", "(iv)" e "(v)" da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI representando 54,13% (cinquenta e quatro inteiros e treze centésimos por cento) dos CRI em Circulação decidiram por aprovar a suspensão da presente assembleia sem deliberação dos referidos itens, com reabertura no dia 07 de maio de 2026, às 14 horas, e 34,75% (trinta e quatro inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) dos CRI em Circulação decidiram por não aprovar a suspensão, de tal sorte que, votaram pelo vencimento antecipado das Notas Comerciais e por consequência o resgate antecipado dos CRI, de modo que restou suspensa a presente assembleia para reabertura na data e horário informados.

A Emissora consigna em ata que, considerando os questionamentos e controvérsias havidos na interpretação das Cláusulas 15.8 e 15.8.1 do Termo de Securitização que dispõem sobre os quóruns deliberativos aplicáveis e os entendimentos diversos havidos entre a Emissora, o Agente Fiduciário e os Titulares dos CRI, bem como a mudança de entendimento da Emissora diante do quórum aplicado na Assembleia realizada em 19 de maio de 2025, após respaldado pelo parecer do Assessor Legal da Emissão - Negrão Ferrari Sociedade de Advogados datado de 17/07/2025, sobre a aplicabilidade dos quóruns em relação às matérias constantes das ordens do dia. Diante do exposto e não obstante a interpretação diversa do Agente Fiduciário, a Securitizadora ratifica, com base no parecer emitido, o seu entendimento manifestado na Assembleia realizada em 07 de agosto de 2025 quanto ao quórum aplicável, qual seja, o de 50% + 1 dos CRI em Circulação para deliberação em primeira convocação.

Em atendimento do pleito dos Titulares dos CRI, representando 88,88% (oitenta e oito inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) dos CRI em circulação, apresentado na Assembleia realizada em 09 de outubro de 2025, foram realizadas as consultas atualizadas das matrículas dos imóveis dados em garantia, constituídos pela Alienação Fiduciária de Imóveis, sendo certo que, confirmam a manutenção dos respectivos registros no âmbito da Emissão, bem como, foram enviados os arquivos do Contrato de Cessão Fiduciária devidamente registrados nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das sedes das partes, quais sejam, as Comarcas de São Paulo/SP, Cordeirópolis/SP e Dias d'Ávila/BA, recepcionadas pelos Titulares dos CRI na Assembleia realizada em 23 de outubro de 2025. Por fim, para subsidiar as análises pelos Titulares de CRI, a Emissora reencaminhou aos Titulares dos CRI, o relatório elaborado pelo Agente de Monitoramento, para apreciação e ciência dos Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente.



Em atendimento do pleito dos Titulares dos CRI, representando 88,88 % (oitenta e oito inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) dos CRI em circulação, apresentado na Assembleia realizada em 09 de outubro de 2025, foram realizadas as cotações de 02 (duas) empresas especializadas na prestação de serviços de emissão de Laudo de Avaliação de Imóveis, cuja propostas foram enviadas aos Titulares de CRI na data da Assembleia realizada em 23 de outubro de 2025 e reenviadas em 31 de outubro de 2025.

Em atendimento do pleito dos Titulares dos CRI, representando 88,88 % (oitenta e oito inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) dos CRI em circulação, apresentado na Assembleia realizada em 06 de novembro de 2025, foi realizada a cotação da empresa *Colliers*, especializada na prestação de serviços de emissão de Laudo de Avaliação de Imóveis e responsável pelo Laudo de Avaliação dos Imóveis emitido em 10 de dezembro de 2020, cuja proposta foi enviada aos Titulares de CRI em 15 de dezembro de 2025 e reenviada nas datas de 02 e 08 de janeiro de 2026.

O item “(vi)” da Ordem do Dia foi aprovado, sem abstenção ou ressalva, pelos Titulares dos CRI representando 88,88% (oitenta e oito inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) dos CRI em Circulação em sede da Assembleia realizada em 15 de janeiro de 2026.

Em razão da aprovação do item “(vi)” da Ordem do Dia, a Emissora prosseguiu com a contratação da *Colliers*.

Na Assembleia realizada em 12 de março de 2026 a Emissora informou que a *Colliers* ainda não apresentou o Laudo de Avaliação, contudo o prazo para entrega estava vigente até o dia 20 de março de 2026 e foi ratificado pela contratada que os trabalhos já foram iniciados e a entrega seria realizada no prazo previsto na proposta comercial.

Na Assembleia realizada em 02 de abril de 2026, a Emissora informou que o Laudo de Avaliação foi finalizado pela *Colliers* em 26 de março de 2026 e foi enviado para apreciação dos Titulares dos CRI em 27 de março de 2026, de modo que o Laudo de Avaliação ainda se encontra em fase de análise pelos Titulares dos CRI.

Em atendimento do pleito dos Titulares dos CRI, representando 88,88% (oitenta e oito inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) dos CRI em circulação, apresentado na presente Assembleia a Emissora seguirá com os trâmites de convocação de nova Assembleia visando a ratificação dos itens constantes na presente Ordem do Dia, com a inclusão do descumprimento não pecuniário de constituição da garantia de Alienações Fiduciárias de Imóveis sobre os Imóveis Regularização, previsto na cláusula 8.1. item (xv) do Termo de Emissão e adicionalmente, com a inclusão de todos os descumprimentos que forem identificados pela Emissora e Agente Fiduciário.

## **8. DISPOSIÇÕES FINAIS:**

**8.1.** O Agente Fiduciário reitera aos Titulares dos CRI que as deliberações da presente assembleia podem apresentar riscos não mensuráveis no presente momento aos CRI, incluindo, mas não se limitando, aos riscos decorrentes da dilação das deliberações acerca de medidas necessárias à defesa dos interesses da Emissão e do inadimplemento de todas as despesas da Emissão, em razão das sucessivas suspensões da assembleia sem



deliberações pelos Titulares dos CRI, bem como, o risco de crédito decorrente da eventual não manutenção da suficiência das garantias outorgadas na Emissão, e da impossibilidade de recuperação dos custos e despesas eventualmente antecipados.

**8.2.** O Agente Fiduciário e a Emissora consignam que não são responsáveis por verificar se o administrador/gestor ou procurador do(s) Titular(es) dos CRI, ao tomar a decisão no âmbito desta assembleia, age de acordo com as instruções de seu investidor final, observando seu regulamento, contrato de administração/gestão ou procuração, conforme aplicável.

**8.3.** As deliberações desta assembleia ocorrem por mera liberalidade do(s) Titular(es) dos CRI, não importando em renúncia de quaisquer direitos e privilégios previstos nos Documentos da Operação, bem como não exoneram quaisquer das partes quanto ao cumprimento de todas e quaisquer obrigações previstas nos referidos documentos, exceto em relação a renúncias e/ou exonerações expressamente tratadas nesta ata de assembleia.

**8.4.** O Agente Fiduciário e a Emissora informam que o(s) Titular(es) dos CRI são integralmente responsáveis pela validade e efeitos dos atos realizados e das decisões tomadas por eles no âmbito desta assembleia, razão pela qual reitera que não são responsáveis por quaisquer despesas, custos ou danos que venham eventualmente incorrer em decorrência dos atos praticados nos termos desta assembleia, desde que em estrita observação às decisões tomadas pela comunhão do(s) Titular(es) dos CRI. Assim, reforçam que o(s) Titular(es) dos CRI são responsáveis integralmente por quaisquer despesas, custos ou danos que o Agente Fiduciário e/ou a Emissora, sem culpa ou dolo, venham a incorrer em razão desse processo decisório. O Agente Fiduciário e a Emissora permanecem responsáveis pelo cumprimento de todas as obrigações atribuídas a eles nos Documentos da Operação e na legislação aplicável.

**8.5.** Adicionalmente, os representantes do(s) Titular(es) dos CRI aqui presentes declaram para todos os fins e efeitos de direito, que os contratos de administração/gestão ou procurações, celebrados com ou outorgados pelo(s) Titular(es) dos CRI, conforme o caso, encontram-se vigentes e não foram rescindidos ou revogados pelo respectivo Titular dos CRI, responsabilizando-se pelos atos praticados na presente assembleia.

**8.6.** Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído nos Documentos da Operação.

**8.7.** A Emissora informa que a presente assembleia atende todos os requisitos e orientações de procedimentos necessários à sua realização, conforme previsto na Resolução CVM 60.

**8.8.** As partes aqui presentes reconhecem a autenticidade, integridade, validade e eficácia desta assembleia, conforme o disposto nos artigos 219 e 220 do Código Civil Brasileiro, em formato eletrônico e/ou assinada pelas partes por meio de certificados eletrônicos emitidos pela ICP-Brasil ou não, conforme o disposto no artigo 10, § 2º, da Medida Provisória nº 2.220-2/2001, sendo certo que a data de assinatura desta ata é a data indicada abaixo, não obstante a data em que a última das assinaturas digitais for realizada.



**8.9.** Por fim, os presentes autorizam a divulgação no website da Emissora e o encaminhamento à CVM da presente ata em forma sumária, com a omissão da assinatura e qualificação do(s) Titular(es) dos CRI sendo dispensada, neste ato, sua publicação em jornal de grande circulação.

**9. ENCERRAMENTO:** nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e lavrada a presente ata, que depois de lida e aprovada, foi assinada digitalmente pelo Presidente, pela Secretária, e por todos os presentes, conforme Lista de Presença anexa.

São Paulo, 23 de abril de 2026.

*(O restante desta página foi intencionalmente deixado em branco. Segue página de assinaturas.)*



(Página de assinaturas da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª e 2ª Séries da 6ª Emissão (IF 22J0268287 e 22J0268409) da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 23 de abril de 2026.)

**Mesa:**

<p>DocuSigned by: <i>Andrey Atie Abdallahi Hallak Gabriel</i> 475C73FAE33045D...</p> <hr/> <p><b>Andrey Atie</b> <i>Presidente</i></p>	<p>DocuSigned by: <i>Cristiane Monique Araújo Martins</i> Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS:41278778802 CPF: 41278778802 Data/Hora da Assinatura: 23/04/2026   12:04:09 PDT O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia C: BR Emissor: AC BR RFB G4 2E221E813E01490...</p> <hr/> <p><b>Cristiane Monique Araújo Martins</b> <i>Secretária</i></p>
<p>DocuSigned by: <i>Guilherme Gabriel Barbosa</i> Assinado por: GUILHERME GABRIEL BARBOSA CPF: 30514551801 Data/Hora da Assinatura: 23/04/2026   11:54:48 PDT O: ICP-Brasil, OU: AC OAB C: BR Emissor: AC OAB G3 DD36502F156456...</p>	<p>DocuSigned by: <i>Cristiane Monique Araújo Martins</i> Assinado por: CRISTIANE MONIQUE ARAUJO MARTINS:41278778802 CPF: 41278778802 Data/Hora da Assinatura: 23/04/2026   12:04:14 PDT O: ICP-Brasil, OU: VideoConferencia C: BR Emissor: AC BR RFB G4 2E221E813E01490...</p>

---

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

*Emissora*

Nome: Guilherme Gabriel Barbosa  
Cargo: Procurador

Nome: Cristiane Monique Araújo Martins  
Cargo: Procuradora

<p>Assinado por: <i>LITZA FLORES SESTER</i> 8E8F0B2F0DA04DA...</p>	<p>DocuSigned by: <i>Andrey Atie Abdallahi Hallak Gabriel</i> 475C73FAE33045D...</p>
--	--

---

**Vórtx Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda**

*Agente Fiduciário*

Nome: Litza Flores Sester  
Cargo: Procuradora

Nome: Andrey Atie  
Cargo: Procurador