HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
CNPJ/ME Nº 09.304.427/0001-58
NIRE: 35.3.0035206.8

EDITAL DE 1ª (PRIMEIRA) CONVOCAÇÃO PARA ASSEMBLEIA GERAL DE TITULARES DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DAS 1ª E 2ª SÉRIES, DA 6ª EMISSÃO DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Por esse edital, ficam convocados os Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª e 2ª Séries da 6ª Emissão da **HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, sociedade por ações com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, São Paulo, SP, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.304.427/0001-58 ("CRI", "Titulares dos CRI", "Emissão", e "Securitizadora", respectivamente), bem como o Agente Fiduciário, em consonância ao estabelecido na cláusula 15.3.1. do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, nos termos da Resolução n.º 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM 60") para se reunirem em Assembleia Geral de Titulares dos CRI ("Assembleia"), em 1ª (primeira) convocação, a realizar-se no dia **01 de dezembro de 2026, às 14:00 horas**, de forma exclusivamente digital, inclusive para fins de contabilização de votos, sem a possibilidade de participação presencial, **por meio de vídeo conferência na plataforma digital *Microsoft Teams***, cujo acesso será disponibilizado individualmente para os Titulares dos CRI devidamente habilitados nos termos deste edital, previamente à realização da Assembleia.

Os Titulares dos CRI deverão deliberar sobre a seguinte ordem do dia:

(i) A declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequente, resgate antecipado 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, previsto na cláusula 8.1., item (iv) do Termo de Emissão.

(ii) A declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequente, resgate antecipado total dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1., item (i), do Termo de Emissão e 6.1.1. do Termo de Securitização, diante do descumprimento de **obrigação pecuniária**, caracterizado como um dos Eventos de Vencimento Antecipado consistente:

(ii.1) na falta de pagamento das Despesas Recorrentes, referente às despesas em aberto até a Data de Verificação de novembro de 2026, no valor de R$ 119.122,24 (cento e dezenove mil, cento e vinte e dois reais e vinte e quatro centavos), nos termos da cláusula 9.2. e seguintes do Termo de Emissão.

(ii.2) na falta de pagamento da Amortização das Notas Comerciais devidos em 24 de fevereiro e 24 de março de 2025, por conseguinte, da Amortização dos CRI, devidos em 25 de fevereiro e 25 de março de 2025, ("Amortizações 2025");

(ii.3) na falta de pagamento da Remuneração e Amortização das Notas Comerciais devidos a partir de março de 2025 até junho de 2026, por conseguinte, da Remuneração e Amortização dos CRI, devidos no mesmo período ("PMT's");

(ii.4) na falta de pagamento da Remuneração e Amortização das Notas Comerciais devidos em 22 de setembro de 2026, por conseguinte, da Remuneração e Amortização dos CRI, devidos em 23 de setembro de 2026, no valor de R$ 2.916.500,04 (dois milhões, novecentos e dezesseis mil, quinhentos reais e quatro centavos) ("PMT Setembro/26");

(ii.5) na falta de pagamento da Remuneração e Amortização das Notas Comerciais devidos em 22 de outubro de 2026, por conseguinte, da Remuneração e Amortização dos CRI, devidos em 23 de outubro de 2026, no valor de R$ 2.904.349,54 (dois milhões, novecentos e quatro mil, trezentos e quarenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos) ("PMT Outubro/26" quando em conjunto com Amortizações 2025, "PMT's" e "PMT Setembro/26", simplesmente "PMT's Inadimplidas");

(ii.6) na falta de recomposição do Fundo de Despesas, referente aos meses de janeiro de 2025 a outubro de 2026, em montante suficiente para atendimento do Valor do Fundo de Despesas, qual seja, o valor de R$ 45.573,56 (quarenta e cinco mil, quinhentos e setenta e três reais e cinquenta e seis centavos), nos termos da cláusula 5.6.3. do Termo de Emissão e 8.6.3. do Termo de Securitização.

(ii.7) na falta de recomposição do Fundo de Reserva, referente aos meses de janeiro de 2025 a outubro de 2026, em montante suficiente para atendimento do Valor do Fundo de Reserva, qual seja, o valor atual de R$ 5.939.429,11 (cinco milhões, novecentos e trinta e nove mil, quatrocentos e vinte e nove reais e onze centavos), nos termos da cláusula 5.7.3 do Termo de Emissão e 8.7.3. do Termo de Securitização;

(iii) Em caso de reprovação do item (ii) acima, ou seja, não declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequente, não resgate antecipado total dos CRI, deliberar sobre a concessão do prazo adicional a ser deliberado pelos Titulares dos CRI presentes na Assembleia **(iii.1)** para pagamento das Despesas Recorrentes; **(iii.2)** para regularização das PMT's Inadimplidas; **(iii.3)** para recomposição do Fundo de Despesas; e **(iii.4)** para recomposição do Fundo de Reserva, sob pena de convocação de nova Assembleia para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

(iv) A declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequentemente, o resgate antecipado total dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1., item (ii), do Termo de Emissão e 6.1.1. do Termo de Securitização, diante do descumprimento de obrigação **não pecuniária**, caracterizado como um dos Eventos de Vencimento Antecipado consistente:

(iv.1) no descumprimento da obrigação de atendimento do Valor Mínimo Mensal, constatado na Data de Verificação dos meses de dezembro de 2024 a outubro de 2026, nos termos da cláusula 10.1. do Termo de Securitização.

(iv.2) no descumprimento da obrigação de atendimento do Índice de Liquidez, constatado na Data de Verificação dos meses de janeiro de 2025 a outubro de 2026, nos termos da cláusula 10.4. do Termo de Securitização.

(iv.3) no descumprimento da obrigação de atendimento do Índice Financeiro, constatado na Data de Verificação dos meses de maio dos anos de 2024 a 2026, nos termos da cláusula 10.4. do Termo de Securitização.

(iv.4) no descumprimento da obrigação de envio do Relatório Semestral acompanhado dos Documentos de Destinação, referentes aos semestres encerrados em agosto de 2025, janeiro e agosto de 2026, nos termos das cláusulas 2.1. do Termo de Emissão e 3.16. do Termo de Securitização.

(iv.5) no descumprimento da obrigação de envio das projeções (i.e. balanço, DRE e fluxo de caixa) para os exercícios sociais seguintes, incluindo, as premissas utilizadas para referidas projeções, para os exercícios encerrados nos anos de 2025 e 2026, nos termos da cláusula 11.1., item (xx) do Termo de Emissão.

(iv.6) no descumprimento da obrigação de envio dos balancetes financeiros trimestrais consolidados da Devedora e da Fragnani Empreendimentos, referentes aos trimestres encerrados nos anos de 2025 e 2026, nos termos da cláusula 11.1., item (xx) do Termo de Emissão.

(iv.7) no descumprimento da obrigação de envio das demonstrações financeiras consolidados da Devedora e da Fragnani Empreendimentos, referentes aos anos de 2024 e 2025, nos termos da cláusula 11.1., item (xix) do Termo de Emissão.

(iv.8) no descumprimento da obrigação de envio das apólices de seguro renovadas, referentes aos anos de 2025 e 2026, nos termos da cláusula 8.8. do Termo de Securitização.

(iv.9) no descumprimento da obrigação de envio das declarações de imposto de renda dos Garantidores pessoa física, referentes aos exercícios encerrados nos anos de 2025 e 2026, nos termos da cláusula 11.1., item (ii) subitem (c) do Termo de Emissão.

(v) Em caso de reprovação do item (iv) acima, ou seja, não declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais e, consequente, não resgate antecipado total dos CRI, deliberar sobre a concessão do prazo adicional a ser deliberado pelos Titulares dos CRI presentes na Assembleia **(v.1)** para reestabelecimento do Valor Mínimo Mensal; **(v.2)** para reestabelecimento do Índice de Liquidez; **(v.3)** para reestabelecimento do Índice Financeiro; **(v.4)** para envio do Relatório Semestral acompanhado dos Documentos de Destinação; **(v.5.)** para envio das projeções (i.e. balanço, DRE e fluxo de caixa); **(v.6)** para envio dos balancetes financeiros trimestrais consolidados da Devedora e da Fragnani Empreendimentos; **(v.7)** para envio demonstrações financeiras consolidados da Devedora e da Fragnani Empreendimentos; **(v.8)** para envio das apólices de seguro renovadas; **(v.9)** para envio das declarações de imposto de renda dos Garantidores pessoa física, sob pena de convocação de nova Assembleia para deliberar sobre a declaração do vencimento antecipado das Notas Comerciais e o consequente resgate antecipado total dos CRI.

(vi) A declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais, e consequente, resgate antecipado total dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1., itens (ii), (viii) e (xv) do Termo de Emissão e 6.1.1. do Termo de Securitização, diante do descumprimento de obrigação caracterizado como um dos Eventos de Vencimento Antecipado pela não constituição da garantia de Alienação Fiduciária de Imóveis sobre os Imóveis Regularização, objetos das matrículas 22.644 (atual 37.976) e 22.645 (atual 37.977) do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Limeira/SP.

(vii) Em caso de reprovação do item (vi) acima, ou seja, não declarado o vencimento antecipado das Notas Comerciais, e, consequente, não resgate antecipado total dos CRI, deliberar sobre a concessão do prazo adicional a ser deliberado pelos Titulares dos CRI presentes na Assembleia, para constituição da garantia de Alienação Fiduciária dos Imóveis Regularização pela Devedora.

Em conformidade com a Resolução CVM 60, a Assembleia será realizada de modo exclusivamente digital, por meio de plataforma eletrônica, cujo acesso será disponibilizado pela Securitizadora àqueles que enviarem correio eletrônico (*e-mail*) para juridico@habitasec.com.br, agentefiduciario@vortx.com.br e mtr@vortx.com.br, identificando no título, a operação, **[CRI - 6E1-2S - FRAGNANI III – AGT]** com os documentos de representação, com no mínimo 02 dias de antecedência da data da Assembleia. **Para fins de verificação da regular representação, serão aceitos como documentos de representação**: **(a)** pessoa física – cópia digitalizada do documento de identidade do titular de CRI, ou caso representado por procurador, cópia digitalizada da respectiva procuração acompanhada do documento de identidade do outorgante, contendo sua foto e assinatura, bem como do documento de identidade do outorgado, contendo sua assinatura e foto, sendo que a procuração deverá estar com firma reconhecida sobre a assinatura, abono ou assinatura eletrônica; **(b)** demais participantes – a) cópia do estatuto ou contrato social ou documento equivalente, acompanhado de documento societário que comprove a representação legal do Titular de CRI, e cópia digitalizada de documento de identidade do respectivo representante legal; **(c)** caso representado por procurador, cópia digitalizada da procuração acompanhada do documento de identidade do outorgante, contendo sua foto e assinatura, bem como do documento de identidade do outorgado, contendo sua assinatura e foto, sendo que a procuração deverá estar com firma reconhecida sobre a assinatura, abono ou assinatura eletrônica; e **(d)** com relação aos Titulares dos CRI que forem fundos de investimento, a representação destes na Assembleia caberá à instituição administradora ou gestora, observado o disposto no regulamento do fundo. Nesse caso, o representante da administradora ou gestora do fundo, além dos documentos societários acima mencionados relacionados à gestora ou à administradora, deverá apresentar também a cópia do regulamento atualizado do fundo, devidamente registrado no órgão competente.

Informações Adicionais

Após o horário de início da Assembleia, os Titulares de CRI que tiverem sua presença verificada em conformidade com os procedimentos detalhados na seção “Procedimento de Habilitação”, acima, poderão proferir seu voto na plataforma eletrônica de realização da Assembleia, verbalmente ou por meio do chat que ficará salvo para fins de apuração de votos. A Securitizadora deixa registrado, para fins de esclarecimento, que o quórum de instalação da Assembleia em primeira convocação, será com a presença dos titulares que representem, no mínimo, dois terços do valor global dos títulos e, em segunda convocação, independentemente da quantidade de beneficiários presentes, nos termos da cláusula 15.3.4. do Termo de Securitização. Sendo certo que, não será permitida Instrução de Voto para presente assembleia.

Conforme Resolução CVM nº 60, a Emissora disponibilizará acesso simultâneo a eventuais documentos apresentados durante a Assembleia que não tenham sido apresentados anteriormente e a Assembleia será integralmente gravada.

Os termos ora utilizados iniciados em letras maiúsculas que não estiverem aqui definidos têm o significado que lhes foi atribuído no "Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, das 1ª e 2ª Séries, da 6ª Emissão, da Habitasec Securitizadora S.A.", celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário e posteriormente aditado ("Termo de Securitização").

São Paulo, 10 de novembro de 2026.