



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 1ª – 6ª EMISSÃO – IF 22J0268287
SÉRIE 2ª – 6ª EMISSÃO – IF 22J0268409**

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras Relativas ao Exercício Findo
em 30 de setembro de 2025.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Investidores do Patrimônio Separado da Série

1ª da 6ª emissão - Código – IF N° 22J0268287

2ª da 6ª emissão - Código – IF N° 22J0268409

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 1ª da 6ª emissão - Código – IF N° 22J0268287 (“Patrimônio Separado”) e Patrimônio Separado da Série 2ª da 6ª emissão - Código – IF N° 22J0268409 (“Patrimônio Separado”) emitido pela Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 30 de setembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de setembro de 2025 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 14.430/2022, e também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei 14.430/2022 e Resolução CVM nº 60/2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade.

Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção à nota explicativa 4.b, que informa que o Patrimônio Separado apresenta R\$ 21.800 mil em direitos creditórios vencidos ou inadimplentes. O cedente dos direitos creditórios não vem repassando a totalidade dos valores coletados, referentes aos recebíveis, para o Patrimônio Separado. Por esse motivo, uma provisão para perda dos direitos creditórios no valor de R\$ 145.620 foi realizada pela Securitizadora. Além disso, o passivo do Patrimônio Separado excede o total do seu ativo nas demonstrações financeiras em R\$ R\$ 145.771 mil. Essas condições indicam a existência de incerteza significativa que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional e, portanto, que pode não ser capaz de realizar seus ativos e saldar seus passivos no curso normal do negócio do Patrimônio Separado. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

1- Lastro dos direitos creditórios (Nota explicativa nº 3 e 4)

O Patrimônio Separado em 30 de setembro de 2025 possui saldos relevantes de direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- (i) Conciliação contábil da carteira;
- (ii) Recálculo do valor presente dos recebíveis com base nas taxas de juros e outras condições acordadas contratualmente;
- (iii) Validação da existência, em uma base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios;
- (iv) Análise da aderência das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (v) Confirmação de advogados.

Com base na abordagem e nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto referentes ao exercício findo em 30 de setembro de 2025.

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei 14.430/2022 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

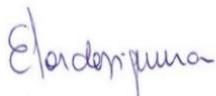
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto ou quando, em circunstância extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 22 de dezembro de 2025.

MOORE MSL LIMA LUCCHESI
Auditores e Contadores Ltda
CRC2SP019874/O-3



Sócio – Sergio Lucchesi Filho
Contador - CRC1SP101.025/O-0



Sócio – Eloi de Siqueira
Contador - CRC1SP207.586/O-3

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 6ª EMISSÃO
Série 1ª – IF 22J0268287
Série 2ª – IF 22J0268409
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais)

ATIVO	Notas	30/09/2025	30/09/2024
CIRCULANTE		8	13.912
Caixa e equivalentes de caixa		4	766
Direitos creditórios		4	13.146
Operações sem aquisição substancial de risco	4	21.900	13.146
Direitos creditórios vencidos	4	21.800	-
Provisão para perda esperada de créditos	4c	(43.696)	-
NÃO CIRCULANTE		145.771	106.428
Direitos creditórios		-	106.428
Operações sem aquisição substancial de risco	4	101.924	106.428
Provisão para perda esperada de créditos	4c	(101.924)	-
Outros créditos			
Participação residual do cedente	6	145.771	-
TOTAL DO ATIVO		145.779	120.340

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 6ª EMISSÃO
Série 1ª – IF 22J0268287
Série 2ª – IF 22J0268409
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais)

PASSIVO	Notas	30/09/2025	30/09/2024
CIRCULANTE		43.148	12.767
Captação de recursos		21.134	12.764
Obrigações por emissão de CRI	5	21.134	12.764
Credores vencidos		21.970	-
Outras obrigações		30	-
Impostos e contribuições a recolher		14	3
NÃO CIRCULANTE		102.631	107.573
Captação de recursos		102.631	106.764
Obrigações por emissão de CRI	5	102.631	106.764
Outras obrigações			
Participação residual do cedente	6	-	809
TOTAL DO PASSIVO		145.779	120.340

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 6ª EMISSÃO
Série 1ª – IF 22J0268287
Série 2ª – IF 22J0268409
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais)

	Notas	30/09/2025	30/09/2024
RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de recebíveis		28.684	17.968
DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de CRI		(28.944)	(16.745)
RESULTADO BRUTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		(260)	1.223
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Custos da operação	7	(228)	(139)
Prestadores de serviços	8	(96)	(86)
Outras despesas administrativas		(6)	(6)
Despesas tributárias		(8)	(54)
Resultado financeiro	9	25	155
Provisão para perda esperada de créditos		(145.620)	-
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	10	146.193	(1.093)
		260	(1.223)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO			-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 6ª EMISSÃO
Série 1ª – IF 22J0268287
Série 2ª – IF 22J0268409
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais)

	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de carteira/aporte	5.612	17.218
Pagamento de amortização e juros de CRI	(6.103)	(18.382)
Pagamento de impostos	(3)	(4)
Pagamento a fornecedores	(264)	(203)
Pagamento de despesas diversas	(22)	(21)
Receitas financeiras	34	169
Despesas financeiras	(16)	(67)
	<hr/>	<hr/>
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(762)	(1.290)
	<hr/>	<hr/>
DIMINUIÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(762)	(1.290)
	<hr/>	<hr/>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	766	2.056
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4	766
Diminuição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(762)	(1.290)
	<hr/>	<hr/>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 6ª Emissão

Série 1ª – IF 22J0268287

Série 2ª – IF 22J0268409

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A HABITASEC SECURITIZADORA S.A (“Emissora”) foi constituída em 19 de dezembro de 2007, sendo seus atos de constituição arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, em 28 de dezembro de 2007.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis e em cumprimento ao disposto no art. 28 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 e da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, a Habitasec constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2025.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

a) Datas de início e término da emissão

<u>Série</u>	<u>Início</u>	<u>Término</u>
1ª (6ª emissão)	05/10/2022	24/10/2034
2ª (6ª emissão)	05/10/2022	24/10/2034

b) Sumário das operações efetuadas

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliário do segmento residencial.

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios

A operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o curso.

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos

A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos.

e) Mecanismos de retenção de risco utilizados na estrutura da securitização, tais como garantias reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos durante o exercício

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 6ª Emissão

Série 1ª – IF 22J0268287

Série 2ª – IF 22J0268409

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

A Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo Despesas, Fundo Reserva e o Seguro.

2. Base de preparação

As informações anuais individuais do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota 3), de acordo com os requerimentos do art. 50 da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, com o Ofício CVM/SIN/SNC 02/2019 e com a Instrução CVM 489 no que se refere aos instrumentos financeiros referentes aos Certificados de Recebíveis.

A emissão das informações anuais individuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 01 de outubro de 2025.

Moeda funcional e moeda de apresentação: estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

Uso de estimativas e julgamentos: A preparação das informações anuais individuais exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua.

Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados

As principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras estão abaixo, aplicadas de modo consistente no exercício apresentado.

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, contas bancárias e investimentos de curto prazo com liquidez imediata e com baixo risco de variação no valor de mercado, sendo demonstrados pelo custo acrescido de juros auferidos.

b) Ativos financeiros não derivativos

Os ativos financeiros são classificados no seu reconhecimento inicial. A sua classificação depende da finalidade para a qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios do Patrimônio Separado, os quais são classificados nas seguintes categorias:

- (i) Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e
- (ii) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 6ª Emissão

Série 1ª – IF 22J0268287

Série 2ª – IF 22J0268409

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)

Representados por aplicações financeiras e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

c) Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de Certificados de Recebíveis, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

d) Outros ativos e passivos circulantes

Os demais ativos e passivos são demonstrados ao custo, incluindo os rendimentos e as variações monetárias auferidas e, quando aplicável, o efeito do seu ajuste para o valor justo ou de realização.

e) Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados. Em relação ao Patrimônio em Separado, na data de 30 de setembro de 2025 não havia processos de qualquer natureza movidos contra a Emissora, cuja probabilidade de perdas fosse avaliada pela Administração e por seus consultores jurídicos como provável ou possível.

f) Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 6ª Emissão

Série 1ª – IF 22J0268287

Série 2ª – IF 22J0268409

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos e ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

g) Resultado

Receita de Títulos e Valores Mobiliários

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômico-financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Despesa de Títulos e Valores Mobiliários

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

Resultado das operações sujeito ao regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da securitizadora, dentre os quais se

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 6ª Emissão

Série 1ª – IF 22J0268287

Série 2ª – IF 22J0268409

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

destacam a observância da legislação aplicável aos Certificados de Recebíveis e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no período, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar as expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

h) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela Emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados à tributação a título de Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

i) Informação por segmento

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 – Informações por Segmento - que é equivalente ao IFRS 8 – Segmentos Operacionais. O CPC 22 é mandatário para as demonstrações financeiras cujos exercícios se encerram a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes do Patrimônio Separado que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que o Patrimônio Separado opera com um único segmento, o de securitização de recebíveis imobiliários e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

j) Crédito tributário

O imposto de renda retido na fonte nos resgates de aplicações financeiras do Patrimônio Separado é classificado como antecipação e compensado pela Emissora na apuração do seu imposto devido.

4. Informações sobre os direitos creditórios - certificado de recebíveis

Representam valores de operações de aquisição de certificado de recebíveis, efetuadas de acordo com a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, que dispõe, entre outros, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de Certificado de Recebíveis emitido nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto os com regime fiduciário com coobrigação.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 6ª Emissão

Série 1ª – IF 22J0268287

Série 2ª – IF 22J0268409

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreadas em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes das Contrato de locação, vinculados ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis imobiliários – CRI, sendo a 1ª e 2ª série da 6ª emissão da Companhia, sob registro IF 22J0268287 e 22J0268409 emitidas por Industria Cerâmica Fragnani LTDA.

b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, que considera o valor nominal dos direitos creditórios ajustado a valor presente, utilizando a taxa de retorno da cessão de crédito:

Direitos creditórios a vencer

Faixas	30/09/2025	30/09/2024
Até 30 dias	2.115	235
De 31 a 60 dias	1.726	-
De 61 a 90 dias	1.830	-
De 91 a 120 dias	1.782	-
De 121 a 150 dias	1.808	1.564
De 151 a 180 dias	1.797	1.743
Acima de 180 dias	112.766	116.032
Total	123.824	119.574

Direitos creditórios vencidos

Faixas	30/09/2025	30/09/2024
Até 30 dias	3.003	-
Entre 31 e 60 dias	3.053	-
Entre 61 e 90 dias	3.031	-
Entre 91 e 120 dias	3.032	-
Entre 121 e 150 dias	3.029	-
Entre 151 e 180 dias	2.991	-
Acima de 180 dias	3.661	-
Total	21.800	-

c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício

Nas situações de vencimento antecipado e de inadimplência por mais de 3 meses de operação, a diretoria autorizou constituir uma provisão de 100% do saldo de créditos a receber não cobertos por qualquer garantia. São considerados como garantias o saldo do disponível que a operação apresenta na data, os prováveis recebíveis de fluxos futuros trazidos a valor presente e o valor de mercado atualizado do imóvel.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 6ª Emissão

Série 1ª – IF 22J0268287

Série 2ª – IF 22J0268409

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Data	Saldo Devedor	Garantias			Saldo Devedor não coberto
		Saldo Disponível	Fluxos Futuros	Imóvel	
30/09/2025	145.624	4	-	-	145.620

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

A Fiança, a Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo Despesas, Fundo Reserva e o Seguro.

e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos

Os procedimentos de cobrança adotados pela Securitizadora têm início após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo de pagamento previsto dos Certificados de Recebíveis, buscando a melhor performance de liquidez do patrimônio separado.

f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Não ocorreram eventos de pré-pagamento nestas séries.

g) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por Patrimônio Separado que reteve substancialmente os riscos e benefícios

A Securitizadora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de certificados de titularidade dos investidores.

5. Informações sobre o passivo da emissão - recursos de Certificados de Recebíveis

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis. Os Certificados de Recebíveis são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os Certificados de Recebíveis emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 6ª Emissão

Série 1ª – IF 22J0268287

Série 2ª – IF 22J0268409

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

a) Características da(s) série(s) da presente emissão

Série 1ª

Quantidade emitida: 76.125 (setenta e seis mil, cento e vinte e cinco)

Prazo de vencimento na emissão: 4.402 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 76.125

Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 1

Taxa de juros efetiva: 8,50% a.a.

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2026	14.233
2027	14.487
2028	11.531
2029	5.822
2030	6.313
2031	6.830
2032	7.385
2033	8.030
2034	8.715
2035	759
Total	84.105

Série 2ª

Quantidade emitida: 55.875 (cinquenta e cinco mil, oitocentos e setenta e cinco)

Prazo de vencimento na emissão: 4.402 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 55.875

Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 1

Taxa de juros efetiva: 3,50% a.a.

Indexador de atualização: 100% DI

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2026	6.901
2027	6.792
2028	5.407
2029	2.729
2030	2.960
2031	3.202
2032	3.462
2033	3.765
2034	4.086
2035	356
Total	39.660

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 6ª Emissão

Série 1ª – IF 22J0268287

Série 2ª – IF 22J0268409

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

b) Principais direitos políticos a cada classe de certificados

Aos investidores cabe o direito de voto, onde cada Certificado de Recebíveis corresponde a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei 6.404/1976.

Em 23 de dezembro de 2021 foi publicada a RESOLUÇÃO CVM Nº 60, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga as Instruções CVM nºs. 414, de 30 de dezembro de 2004, 443, de 8 de dezembro de 2006, 600, de 1º de agosto de 2018, e 603, de 31 de outubro de 2018.

Dentre as principais disposições desta resolução estão os seguintes tópicos, referente à Assembleia especial de investidores:

- Competência da assembleia: deliberações que competem privativamente à assembleia especial de investidores;
- Convocação e instalação da assembleia especial de investidores;
- Deliberações da assembleia especial de investidores;

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia especial de investidores, serão excluídos os Certificados de Recebíveis que eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em cálculo do quórum de deliberação da Assembleia especial de investidores.

c) Sumário das principais deliberações de assembleia especial de investidores durante o exercício

Assembleia 24 de abril de 2025: (i) Aprovar o perdão, e consequentemente, a não declaração do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e por consequência, dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1, item (i), do Termo de Emissão e 6.1.1 do Termo de Securitização, em razão do inadimplemento da obrigação pecuniária, referente ao não pagamento das amortizações ordinárias, exclusivamente, nos meses de (a) Fevereiro de 2025, para o CRI da 1ª Série, no valor de R\$ 1.062.923,57 (um milhão, sessenta e dois mil, novecentos e vinte três reais e cinquenta e sete centavos) e da 2ª Série, no valor de R\$ 516.498,36 (quinhentos e dezesseis mil, quatrocentos e noventa e oito reais e trinta e seis centavos) e; (b) Março de 2025, para o CRI da 1ª Série, no valor de R\$ 1.201.979,21 (um milhão, duzentos e um mil, novecentos e setenta e nove reais e vinte um centavos) e da 2ª Série, no valor de R\$ 583.135,66 (quinhentos e oitenta e três mil, cento e trinta e cinco reais e sessenta e seis centavos) (“Parcelas Inadimplidas”); (ii) Aprovar o perdão, e consequentemente, a não declaração do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e por consequência, dos CRI, conforme previsto nas 2 Cláusulas 8.1. item (xi) do Termo de Emissão e 6.1.1. do Termo de Securitização, em razão do desenquadramento do Valor Mínimo Mensal nos meses de janeiro, fevereiro e março, o qual deve perfazer o quantum, por 02 (duas) vezes consecutivas, dentro do período dos últimos 12 (doze) meses, uma vez que, os valores apurados nas respectivas Datas de Verificação, foram inferiores ao montante de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), respectivamente, conforme dispõe item (7), subitem (ii), constante no Anexo – Fórmulas,

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 6ª Emissão

Série 1ª – IF 22J0268287

Série 2ª – IF 22J0268409

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

do Termo de Emissão, nos termos da Cláusula 10.3. do Termo de Securitização, 7.3 do Termo de Emissão e da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI realizada em 22 de agosto de 2024. (iii) Aprovar o perdão, e conseqüentemente, a não declaração do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e por conseqüência, dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1. item (i) do Termo de Emissão e 6.1.1. do Termo de Securitização em razão do inadimplemento da obrigação pecuniária decorrente da não realização do aporte do Fundo de Reserva nos termos da cláusula 8.7.4 do Termo de Securitização e 5.7.4 do Termo de Emissão, no valor de R\$ 1.316.248,70 (um milhão, trezentos e dezesseis mil, duzentos e quarenta e oito reais e setenta centavos), permanecendo o desenquadramento no período de fevereiro e de março de 2025, nos termos da cláusula 8.7.4 do Termo de Securitização e 5.7.4 do Termo de Emissão. (iv) Aprovar o perdão, e conseqüentemente, a não declaração do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e por conseqüência, dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1. item (xi) do Termo de Emissão e 6.1.1. do Termo de Securitização em razão do desenquadramento, conforme apurado em março, do Índice de Liquidez nos meses de dezembro de 2024 e janeiro, fevereiro e março de 2025, nos termos da Cláusula 7.6 do Termo de Emissão e 10.4 do Termo de Securitização. (v) Aprovar o perdão, e conseqüentemente, a não declaração do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e por conseqüência, dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1. item (ii) do Termo de Emissão e 6.1.1. das seguintes obrigações não pecuniárias: a) Nos termos das Cláusulas 2.1 do Termo de Emissão e 3.16 do Termo de Securitização, o envio dos Documentos de Destinação por meio do Relatório Semestral concernente ao segundo semestre de 2024, previsto no Itens 8 e 9 do Anexo de Destinação de Recurso constante no Termo de Emissão e Termo de Securitização. b) Nos termos das Cláusulas 5.8. e 5.8.2 do Termo de Emissão e 8.8. do Termo de Securitização, envio dos comprovantes de pagamento dos prêmios, concernente à respectiva Apólice de Seguro renovada em novembro de 2024. c) Nos termos da Cláusula 11.1, item (i), subitem (a) do Termo de Emissão, eventual não envio das Demonstrações Financeiras, concernente ao exercício social findo de 2024 até a data da presente assembleia. 3 (vi) Aprovar a concessão de prazo adicional, a ser deliberado em assembleia pelos Titulares de CRI presentes, para a regularização das obrigações constantes nas ordens do dia (ii) (iii), (iv) e (v). (vii) Aprovar a incorporação das Parcelas Inadimplidas junto ao Saldo Devedor das Notas Comerciais e CRI, sem a incidência de Encargos Moratórios, bem como aprovar a concessão prévia de carência para pagamento dos Juros Remuneratórios, exclusivamente, concernente ao período de abril de 2025 das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, de modo que, este será incorporado, alterando-se, portanto, constante no Anexo do Cronograma de Pagamentos do Termo de Emissão e do Anexo Cronograma de Pagamento do Termo de Securitização. (viii) Ratificar a contratação do Assessor Legal para representar os Titulares dos CRI no âmbito da Sessão de Pré-Mediação a ser realizada em 14 de abril de 2025, às 14h, Procedimento MED2025-000000000148, conforme convite enviado pela Secretaria1 MedArbRB e recepcionado em 28 de março de 2025 pela Securitizadora, conforme proposta do Assessor Legal disponibilizada no site da Securitizadora. (ix) Autorizar a contratação de Assessor Legal para formalização de aditamentos e ajustar os documentos da operação, às custas do Patrimônio Separado, considerando os termos e condições aprovados, sem prejuízo a outros ajustes formais ou procedimentais para que a Emissora e o Agente Fiduciário, possam praticar todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações aprovadas presente assembleia.

Assembleia de 05 de maio de 2025: (i) Aprovar o perdão, e conseqüentemente, a não declaração do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e por conseqüência, dos CRI,

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 6ª Emissão

Série 1ª – IF 22J0268287

Série 2ª – IF 22J0268409

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

conforme previsto nas Cláusulas 8.1, item (i), do Termo de Emissão e 6.1.1 do Termo de Securitização, em razão do inadimplemento da obrigação pecuniária, referente ao não pagamento das amortizações ordinárias, exclusivamente, nos meses de (a) Fevereiro de 2025, para o CRI da 1ª Série, no valor de R\$ 1.062.923,57 (um milhão, sessenta e dois mil, novecentos e vinte três reais e cinquenta e sete centavos) e da 2ª Série, no valor de R\$ 516.498,36 (quinhentos e dezesseis mil, quatrocentos e noventa e oito reais e trinta e seis centavos) e; (b) Março de 2025, para o CRI da 1ª Série, no valor de R\$ 1.201.979,21 (um milhão, duzentos e um mil, novecentos e setenta e nove reais e vinte um centavos) e da 2ª Série, no valor de R\$ 583.135,66 (quinhentos e oitenta e três mil, cento e trinta e cinco reais e sessenta e seis centavos) (“Parcelas Inadimplidas”); (ii) Aprovar o perdão, e conseqüentemente, a não declaração do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e por conseqüência, dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1. item (xi) do Termo de Emissão e 6.1.1. do Termo de Securitização, em razão do desenquadramento do Valor Mínimo Mensal nos meses de janeiro, fevereiro e março, o qual deve perfazer o quantum, por 02 (duas) vez consecutivas, dentro do período dos últimos 12 (doze) meses, uma vez que, os valores apurados nas respectivas Datas de Verificação, foram inferiores ao montante de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), respectivamente, conforme dispõe item (7), subitem (ii), constante no Anexo – Fórmulas, do Termo de Emissão, nos termos da Cláusula 10.3. do Termo de Securitização, 7.3 do Termo de Emissão e da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI realizada em 22 de agosto de 2024. (iii) Aprovar o perdão, e conseqüentemente, a não declaração do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e por conseqüência, dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1. item (i) do Termo de Emissão e 6.1.1. do Termo de Securitização em razão do inadimplemento da obrigação pecuniária decorrente da não realização do aporte do Fundo de Reserva nos termos da cláusula 8.7.4 do Termo de Securitização e 5.7.4 do Termo de Emissão, no valor de R\$ 1.316.248,70 (um milhão, trezentos e dezesseis mil, duzentos e quarenta e oito reais e setenta centavos), permanecendo o desenquadramento no período de fevereiro e de março de 2025, nos termos da cláusula 8.7.4 do Termo de Securitização e 5.7.4 do Termo de Emissão. (iv) Aprovar o perdão, e conseqüentemente, a não declaração do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e por conseqüência, dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1. item (xi) do Termo de Emissão e 6.1.1. do Termo de Securitização em razão do desenquadramento, conforme apurado em março, do Índice de Liquidez nos meses de dezembro de 2024 e janeiro, fevereiro e março de 2025, nos termos da Cláusula 7.6 do Termo de Emissão e 10.4 do Termo de Securitização. (v) Aprovar o perdão, e conseqüentemente, a não declaração do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e por conseqüência, dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1. item (ii) do Termo de Emissão e 6.1.1. das seguintes obrigações não pecuniárias: a) Nos termos das Cláusulas 2.1 do Termo de Emissão e 3.16 do Termo de Securitização, o envio dos Documentos de Destinação por meio do Relatório Semestral concernente ao segundo semestre de 2024, previsto no Itens 8 e 9 do Anexo de Destinação de Recurso constante no Termo de Emissão e Termo de Securitização. b) Nos termos das Cláusulas 5.8. e 5.8.2 do Termo de Emissão e 8.8. do Termo de Securitização, envio dos comprovantes de pagamento dos prêmios, concernente à respectiva Apólice de Seguro renovada em novembro de 2024. c) Nos termos da Cláusula 11.1, item (i), subitem (a) do Termo de Emissão, eventual não envio das Demonstrações Financeiras, concernente ao exercício social findo de 2024 até a data da presente assembleia. (vi) Aprovar a concessão de prazo adicional, a ser deliberado em assembleia pelos Titulares de CRI presentes, para a regularização das obrigações constantes nas ordens do dia (ii) (iii), (iv) e (v). (vii) Aprovar a incorporação das Parcelas Inadimplidas junto ao Saldo Devedor das Notas Comerciais e CRI, sem a incidência de Encargos

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 6ª Emissão

Série 1ª – IF 22J0268287

Série 2ª – IF 22J0268409

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Moratórios, bem como aprovar a concessão prévia de carência para pagamento dos Juros Remuneratórios, exclusivamente, concernente ao período de abril de 2025 das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, de modo que, este será incorporado, alterando-se, portanto, constante no Anexo do Cronograma de Pagamentos do Termo de Emissão e do Anexo Cronograma de Pagamento do Termo de Securitização. (viii) Ratificar a contratação do Assessor Legal para representar os Titulares dos CRI no âmbito da Sessão de Pré-Mediação a ser realizada em 14 de abril de 2025, às 14h, Procedimento MED2025-00000000148, conforme convite enviado pela Secretaria1 MedArbRB e recepcionado em 28 de março de 2025 pela Securitizadora, conforme proposta do Assessor Legal disponibilizada no site da Securitizadora. (ix) Autorizar a contratação de Assessor Legal para formalização de aditamentos e ajustar os documentos da operação, às custas do Patrimônio Separado, considerando os termos e condições aprovados, sem prejuízo a outros ajustes formais ou procedimentais para que a Emissora e o Agente Fiduciário, possam praticar todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações aprovadas presente assembleia.

Assembleia de 09 de maio de 2025: (i) Aprovar o perdão, e conseqüentemente, a não declaração do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e por conseqüência, dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1, item (i), do Termo de Emissão e 6.1.1 do Termo de Securitização, em razão do inadimplemento da obrigação pecuniária, referente ao não pagamento das amortizações ordinárias, exclusivamente, nos meses de (a) Fevereiro de 2025, para o CRI da 1ª Série, no valor de R\$ 1.062.923,57 (um milhão, sessenta e dois mil, novecentos e vinte três reais e cinquenta e sete centavos) e da 2ª Série, no valor de R\$ 516.498,36 (quinhentos e dezesseis mil, quatrocentos e noventa e oito reais e trinta e seis centavos) e; (b) Março de 2025, para o CRI da 1ª Série, no valor de R\$ 1.201.979,21 (um milhão, duzentos e um mil, novecentos e setenta e nove reais e vinte um centavos) e da 2ª Série, no valor de R\$ 583.135,66 (quinhentos e oitenta e três mil, cento e trinta e cinco reais e sessenta e seis centavos) (“Parcelas Inadimplidas”); (ii) Aprovar o perdão, e conseqüentemente, a não declaração do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e por conseqüência, dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1. item (xi) do Termo de Emissão e 6.1.1. do Termo de Securitização, em razão do desenquadramento do Valor Mínimo Mensal nos meses de janeiro, fevereiro e março, o qual deve perfazer o quantum, por 02 (duas) vez consecutivas, dentro do período dos últimos 12 (doze) meses, uma vez que, os valores apurados nas respectivas Datas de Verificação, foram inferiores ao montante de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), respectivamente, conforme dispõe item (7), subitem (ii), constante no Anexo – Fórmulas, do Termo de Emissão, nos termos da Cláusula 10.3. do Termo de Securitização, 7.3 do Termo de Emissão e da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI realizada em 22 de agosto de 2024. (iii) Aprovar o perdão, e conseqüentemente, a não declaração do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e por conseqüência, dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1. item (i) do Termo de Emissão e 6.1.1. do Termo de Securitização em razão do inadimplemento da obrigação pecuniária decorrente da não realização do aporte do Fundo de Reserva nos termos da cláusula 8.7.4 do Termo de Securitização e 5.7.4 do Termo de Emissão, no valor de R\$ 1.316.248,70 (um milhão, trezentos e dezesseis mil, duzentos e quarenta e oito reais e setenta centavos), permanecendo o desenquadramento no período de fevereiro e de março de 2025, nos termos da cláusula 8.7.4 do Termo de Securitização e 5.7.4 do Termo de Emissão. (iv) Aprovar o perdão, e conseqüentemente, a não declaração do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e por conseqüência, dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1. item (xi) do Termo

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 6ª Emissão

Série 1ª – IF 22J0268287

Série 2ª – IF 22J0268409

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

de Emissão e 6.1.1. do Termo de Securitização em razão do desenquadramento, conforme apurado em março, do Índice de Liquidez nos meses de dezembro de 2024 e janeiro, fevereiro e março de 2025, nos termos da Cláusula 7.6 do Termo de Emissão e 10.4 do Termo de Securitização. (v) Aprovar o perdão, e conseqüentemente, a não declaração do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e por conseqüência, dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1. item (ii) do Termo de Emissão e 6.1.1. das seguintes obrigações não pecuniárias: a) Nos termos das Cláusulas 2.1 do Termo de Emissão e 3.16 do Termo de Securitização, o envio dos Documentos de Destinação por meio do Relatório Semestral concernente ao segundo semestre de 2024, previsto no Itens 8 e 9 do Anexo de Destinação de Recurso constante no Termo de Emissão e Termo de Securitização. b) Nos termos das Cláusulas 5.8. e 5.8.2 do Termo de Emissão e 8.8. do Termo de Securitização, envio dos comprovantes de pagamento dos prêmios, concernente à respectiva Apólice de Seguro renovada em novembro de 2024. c) Nos termos da Cláusula 11.1, item (i), subitem (a) do Termo de Emissão, eventual não envio das Demonstrações Financeiras, concernente ao exercício social findo de 2024 até a data da presente assembleia. (vi) Aprovar a concessão de prazo adicional, a ser deliberado em assembleia pelos Titulares de CRI presentes, para a regularização das obrigações constantes nas ordens do dia (ii) (iii), (iv) e (v). (vii) Aprovar a incorporação das Parcelas Inadimplidas junto ao Saldo Devedor das Notas Comerciais e CRI, sem a incidência de Encargos Moratórios, bem como aprovar a concessão prévia de carência para pagamento dos Juros Remuneratórios, exclusivamente, concernente ao período de abril de 2025 das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, de modo que, este será incorporado, alterando-se, portanto, constante no Anexo do Cronograma de Pagamentos do Termo de Emissão e do Anexo Cronograma de Pagamento do Termo de Securitização. (viii) Ratificar a contratação do Assessor Legal para representar os Titulares dos CRI no âmbito da Sessão de Pré-Mediação a ser realizada em 14 de abril de 2025, às 14h, Procedimento MED2025-00000000148, conforme convite enviado pela Secretaria1 MedArbRB e recepcionado em 28 de março de 2025 pela Securitizadora, conforme proposta do Assessor Legal disponibilizada no site da Securitizadora. (ix) Autorizar a contratação de Assessor Legal para formalização de aditamentos e ajustar os documentos da operação, às custas do Patrimônio Separado, considerando os termos e condições aprovados, sem prejuízo a outros ajustes formais ou procedimentais para que a Emissora e o Agente Fiduciário, possam praticar todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações aprovadas presente assembleia.

Assembleia 19 de maio de 2025: (i) A declaração ou não do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e por conseqüência, dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1, item (i), do Termo de Emissão e 6.1.1 do Termo de Securitização, em razão do inadimplemento da obrigação pecuniária, referente ao não pagamento das amortizações ordinárias, exclusivamente, nos meses de (a) Fevereiro de 2025, para o CRI da 1ª Série, no valor de R\$ 1.062.923,57 (um milhão, sessenta e dois mil, novecentos e vinte três reais e cinquenta e sete centavos) e da 2ª Série, no valor de R\$ 516.498,36 (quinhentos e dezesseis mil, quatrocentos e noventa e oito reais e trinta e seis centavos) e; (b) Março de 2025, para o CRI da 1ª Série, no valor de R\$ 1.201.979,21 (um milhão, duzentos e um mil, novecentos e setenta e nove reais e vinte um centavos) e da 2ª Série, no valor de R\$ 583.135,66 (quinhentos e oitenta e três mil, cento e trinta e cinco reais e sessenta e seis centavos) (“Parcelas Inadimplidas”); (ii) A declaração ou não do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e por conseqüência, dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1. item (xi) do Termo de Emissão e 6.1.1. do Termo de Securitização, em razão do desenquadramento do Valor Mínimo Mensal nos meses de janeiro, fevereiro e março, o qual deve perfazer o quantum, por 02

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 6ª Emissão

Série 1ª – IF 22J0268287

Série 2ª – IF 22J0268409

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

(duas) vez consecutivas, dentro do período dos últimos 12 (doze) meses, uma vez que, os valores apurados nas respectivas Datas de Verificação, foram inferiores ao montante de R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais), respectivamente, conforme dispõe item (7), subitem (ii), constante no Anexo – Fórmulas, do Termo de Emissão, nos termos da Cláusula 10.3. do Termo de Securitização, 7.3 do Termo de Emissão e da Assembleia Geral dos Titulares dos CRI realizada em 22 de agosto de 2024. (iii) A declaração ou não do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e por consequência, dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1. item (i) do Termo de Emissão e 6.1.1. do Termo de Securitização em razão do inadimplemento da obrigação pecuniária decorrente da não realização do aporte do Fundo de Reserva nos termos da cláusula 8.7.4 do Termo de Securitização e 5.7.4 do Termo de Emissão, no valor de R\$ 1.316.248,70 (um milhão, trezentos e dezesseis mil, duzentos e quarenta e oito reais e setenta centavos), permanecendo o desenquadramento no período de fevereiro e de março de 2025, nos termos da cláusula 8.7.4 do Termo de Securitização e 5.7.4 do Termo de Emissão. (iv) A declaração ou não do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e por consequência, dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1. item (xi) do Termo de Emissão e 6.1.1. do Termo de Securitização em razão do desenquadramento, conforme apurado em março, do Índice de Liquidez nos meses de dezembro de 2024 e janeiro, fevereiro e março de 2025, nos termos da Cláusula 7.6 do Termo de Emissão e 10.4 do Termo de Securitização. (v) A declaração ou não do vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e por consequência, dos CRI, conforme previsto nas Cláusulas 8.1. item (ii) do Termo de Emissão e 6.1.1. das seguintes obrigações não pecuniárias: a) Nos termos das Cláusulas 2.1 do Termo de Emissão e 3.16 do Termo de Securitização, o envio dos Documentos de Destinação por meio do Relatório Semestral concernente ao segundo semestre de 2024, previsto no Itens 8 e 9 do Anexo de Destinação de Recurso constante no Termo de Emissão e Termo de Securitização. b) Nos termos das Cláusulas 5.8. e 5.8.2 do Termo de Emissão e 8.8. do Termo de Securitização, envio dos comprovantes de pagamento dos prêmios, concernente à respectiva Apólice de Seguro renovada em novembro de 2024. c) Nos termos da Cláusula 11.1, item (i), subitem (a) do Termo de Emissão, eventual não envio das Demonstrações Financeiras, concernente ao exercício social findo de 2024 até a data da presente assembleia. (vi) Caso não seja declarado o vencimento antecipado, aprovar a concessão de prazo adicional, a ser deliberado em assembleia pelos Titulares de CRI presentes, para a regularização das obrigações constantes nas ordens do dia (i), (ii) (iii), (iv) e (v). (vii) Aprovar a incorporação das Parcelas Inadimplidas junto ao Saldo Devedor das Notas Comerciais e CRI, sem a incidência de Encargos Moratórios, bem como aprovar a concessão prévia de carência para pagamento dos Juros Remuneratórios, exclusivamente, concernente ao período de abril de 2025 das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, de modo que, este será incorporado, alterando-se, portanto, constante no Anexo do Cronograma de Pagamentos do Termo de Emissão e do Anexo Cronograma de Pagamento do Termo de Securitização. (viii) Autorizar a contratação de Assessor Legal para formalização de aditamentos e ajustar os documentos da operação, às custas do Patrimônio Separado, considerando os termos e condições aprovados, sem prejuízo a outros ajustes formais ou procedimentais para que a Emissora e o Agente Fiduciário, possam praticar todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações aprovadas presente assembleia.

Assembleia suspensa e reaberta em 28 de agosto, 18 de setembro, 09 de outubro, 23 de outubro e 06 de novembro com reabertura em 19 de novembro de 2025, para deliberar sobre: (i) Declarar, ou não declarar, o vencimento antecipado não automático das Notas Comerciais, e,

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 6ª Emissão

Série 1ª – IF 22J0268287

Série 2ª – IF 22J0268409

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

consequentemente, 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 6ª Emissão

Série 1ª – IF 22J0268287

Série 2ª – IF 22J0268409

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 Devedora, 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 Fagnani 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. Participação residual do cedente

Representado pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e pela diferença entre o valor dos demais ativos e dos passivos atualizados do Patrimônio Separado.

Em 30 de setembro de 2025 e 2024 a participação residual do cedente apresentava os seguintes saldos:

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 6ª Emissão

Série 1ª – IF 22J0268287

Série 2ª – IF 22J0268409

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
Caixa e equivalentes de caixa	4	766
Demais ativos atualizados	4	119.574
Passivos atualizados	(145.779)	(119.531)
	<u>(145.771)</u>	<u>809</u>

7. Custos da operação

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta com os serviços relacionados a seguir:

Serviços	Nome	Função	Forma de Remuneração	30/09/2025	30/09/2024
Emolumentos da B3	Brasil Bolsa Balcão	Registrador	Mensal	(13)	(13)
Escrituração de CRI	Itaú Corretora de Valores S/A	Escriturador	Mensal	(2)	(2)
Escrituração de CRI	Oliveira Trust DTVM	Escriturador	Anual	(14)	(14)
Gestão de operações	Habitafácil Part e Neg Imob Ltda	Gestor	Mensal	(77)	(61)
Administração de carteira	Neo Serv Adm e Rec Créd Ltda	Administração	Mensal	(26)	(11)
Custodiante	Oliveira Trust DTVM	Custódia	Trimestral	(3)	(3)
Custodiante	Oliveira Servicer	Custódia	Trimestral	(7)	(6)
Agente fiduciário	Vórtx DTVM Ltda	Fidúcia	Anual	(86)	(29)
				<u>(228)</u>	<u>(139)</u>

8. Prestadores de Serviços

	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
Serviços advocatícios	(96)	(5)
Serviços de assessoria e consultoria	-	-
Serviços de anúncios e publicações	-	(32)
Serviços de assembleias	-	(49)
	<u>(96)</u>	<u>(86)</u>

9. Resultado financeiro

	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
Receita de aplicações financeiras	33	169
Despesas bancárias	(1)	(1)
Multa e juros	(5)	(9)
Floating	(2)	(4)
	<u>25</u>	<u>155</u>

10. Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário

Conforme orientação do Ofício nº2/2019/CVM/SIN/SNC, item II, a operação de securitização deve ter resultado igual a zero. A presente conta demonstra o valor (a maior ou a menor), que deve ser considerado para que a orientação do mencionado ofício seja cumprida. Uma vez que essa operação apresenta regime fiduciário e coobrigação por parte do tomador, o valor positivo significa que a operação gerou excedente para seu tomador. Caso a operação apresente valor negativo, significa que a operação está em default, seja pecuniário ou de garantia.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 6ª Emissão

Série 1ª – IF 22J0268287

Série 2ª – IF 22J0268409

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

11. Classificação de risco da emissão

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

12. Relacionamento com os auditores independentes

A Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa Moore MSLL Lima Lucchesi Auditores e Contadores Ltda, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

13. Eventos subsequentes

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2025, quer vinculados a situações eventualmente existentes antes, ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações financeiras.

14. Outras informações

Em 09 de abril de 2025 foi publicado Fato Relevante acerca da suspensão do vencimento antecipado por parte dos credores das requerentes.

Em 22 de maio de 2025 foi publicado Fato Relevante para deliberar acerca da declaração ou não do vencimento antecipado das Notas Comerciais.
