



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 1ª - 84ª EMISSÃO - IF Nº 25J3111372**

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras Relativas ao Período de 03
Meses Findo em 31 de dezembro de 2025.



**Moore MSLL Lima
Lucchesi**
Audidores e Contadores Ltda
Av. Vereador José Diniz, 3.707 4º andar.
Brooklin Paulista - CEP 04603-905
São Paulo – SP
T 55 (11) 5561 2230
C 55 (11) 9 9129 0433
E mssp@mooremsll.com.br
www.mooremsll.com.br
www.moorebrasil.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Aos Administradores e Investidores do
Patrimônio Separado da Série 1ª da 84ª emissão - Código – IF N° 25J3111372
São Paulo - SP**

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 1ª da 84ª emissão - Código – IF N° **25J3111372** (“Patrimônio Separado”) emitido pela Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o período de 03 meses 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 período de 03 meses findo em 31 de dezembro 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.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período 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 31 de dezembro 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 período de 03 meses findo em 31 de dezembro 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 período 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, 27 de março de 2026.

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 84ª EMISSÃO
Série 1ª – IF 25J3111372
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
PERÍODO DE 03 MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Em milhares de reais)

ATIVO	Notas	31/12/2025
CIRCULANTE		3.951
Caixa e equivalentes de caixa		3.607
Direitos creditórios		344
Operações sem aquisição substancial de risco	4	344
NÃO CIRCULANTE		25.351
Direitos creditórios		25.351
Operações sem aquisição substancial de risco	4	25.351
TOTAL DO ATIVO		29.302

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 84ª EMISSÃO
Série 1ª – IF 25J3111372
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
PERÍODO DE 03 MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Em milhares de reais)

PASSIVO	Notas	31/12/2025
CIRCULANTE		227
Captação de recursos		226
Obrigações por emissão de CRI	5	226
Impostos e contribuições a recolher		1
NÃO CIRCULANTE		29.075
Captação de recursos		25.458
Obrigações por emissão de CRI	5	25.458
Outras obrigações		
Participação residual do cedente	7	3.617
TOTAL DO PASSIVO		29.302

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 84ª EMISSÃO
Série 1ª – IF 25J3111372
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
PERÍODO DE 03 MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
(Em milhares de reais)

	Notas	Período findo em 31/12/2025
RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		
Juros e atualização de recebíveis		449
DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		
Juros e atualização de CRI		(451)
RESULTADO BRUTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		(2)
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Custos da operação	8	(135)
Prestadores de serviços	9	(80)
Outras despesas administrativas		(10)
Despesas tributárias		(3)
Resultado financeiro	10	51
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	11	179
		<u>2</u>
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO
 PATRIMÔNIO SEPARADO DA 84ª EMISSÃO
 Série 1ª – IF 25J3111372
 (Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
 PERÍODO DE 03 MESES FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025
 (Em milhares de reais)

	Período findo em <u>31/12/2025</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS	
Subscrição de CRI	25.504
Pagamento de amortização e juros de CRI	(270)
Liberação de fundo de obras	(7.500)
Pagamento de cessão	(13.950)
Pagamento de impostos	(11)
Pagamento a fornecedores	(198)
Pagamento de despesas diversas	(6)
Pagamento de taxas diversas	(9)
Receitas financeiras	60
Despesas financeiras	(13)
	<hr/>
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	3.607
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	3.607
	<hr/> <hr/>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do período	3.607
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	3.607
	<hr/> <hr/>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o período de 03 meses findo em 31 de dezembro de 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 84ª EMISSÃO

Série 1ª – IF: 25J3111372

(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 período findo em 31 de dezembro de 2025.

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

a) Datas de início e término da emissão

Série 1ª (84ª emissão)

Início em 10/10/2025

Término em 17/06/2047

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) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o período

Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Ações e Aval

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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o período de 03 meses findo em 31 de dezembro de 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 84ª EMISSÃO

Série 1ª – IF: 25J3111372

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

A emissão das informações anuais individuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 01 de março de 2026.

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 período 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 o qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios da Companhia, 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.

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o período de 03 meses findo em 31 de dezembro de 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 84ª EMISSÃO

Série 1ª – IF: 25J3111372

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 CRI/CRA, 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 31 de dezembro 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”)

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o período de 03 meses findo em 31 de dezembro de 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 84ª EMISSÃO

Série 1ª – IF: 25J3111372

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 econômicos 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 Imobiliários 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 destacam a observância da legislação aplicável aos CRI 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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o período de 03 meses findo em 31 de dezembro de 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 84ª EMISSÃO

Série 1ª – IF: 25J3111372

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 mandatório 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 da entidade 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 - recebíveis imobiliários

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 CRI 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.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreadas em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes das Nota Comercial, vinculados ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo a 1ª série da 84ª emissão da Companhia, sob registro IF 25J3111372, emitidas por ENCORE EMPREENDIMENTOS SPE S.A.

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o período de 03 meses findo em 31 de dezembro de 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 84ª EMISSÃO

Série 1ª – IF: 25J3111372

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

<u>Faixas</u>	<u>31/12/2025</u>
Até 30 dias	140
De 31 a 60 dias	-
De 61 a 90 dias	-
De 91 a 120 dias	-
De 121 a 150 dias	-
De 151 a 180 dias	-
Acima de 180 dias	25.555
Total	25.695

Essa operação não possui créditos vencidos ou inadimplentes na data de 31/12/2025.

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

Na análise da Emissora, não há provisão a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio separado.

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Cessão Fiduciária, Alienação Fiduciária de Ações e Aval.

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

Os procedimentos de cobrança adotados pela Emissora 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 CRI, buscando a melhor performance de liquidez do patrimônio separado.

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

Não ocorreram eventos de pré-pagamento nessa série.

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 entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios

A emissora 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 Imobiliários – CRI

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os CRI são títulos de crédito nominativos, de livre

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o período de 03 meses findo em 31 de dezembro de 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 84ª EMISSÃO

Série 1ª – IF: 25J3111372

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro. Os CRI 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:

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

Série 1ª

Quantidade emitida: 30.804 (trinta mil, oitocentos e quatro)

Prazo de vencimento na emissão: 7.920 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 30.804

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

Taxa de juros efetiva: 14,00% a.a.

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2026	226
2027	1.195
2028	1.139
2029	1.086
2030	1.035
2031	986
2032	940
2033	896
2034	854
2035	814
2036	775
2037	739
2038	704
2039	671
2040	640
2041	610
2042	581
2043	554
2044	528
2045	503
2046	479
2047	9.729
TOTAL	25.684

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o período de 03 meses findo em 31 de dezembro de 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 84ª EMISSÃO

Série 1ª – IF: 25J3111372

(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 Imobiliários (CRI) 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, referentes 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 Geral (AG), serão excluídos os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que eventualmente possua 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 situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral (AG).

6. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o período

Em 29 de dezembro de 2025, houve assembleia para deliberar sobre: (i) A inclusão dos recebíveis decorrentes dos lotes listados abaixo, que fazem parte do empreendimento desenvolvido no imóvel de matrícula n.º 41.760, do Registro de imóveis da Comarca de Araquari/SC (“Empreendimento”), para complementação da garantia de cessão fiduciária outorgada no âmbito da emissão dos CRI, mediante a celebração do “Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios”; (ii) A celebração do “Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações da Encore Empreendimentos SPE S.A. em Garantia” prevendo a alteração da Cláusula 1.5 e a inclusão da Cláusula 7.1.1 do Contrato de Alienação Fiduciária para especificar: (ii.1) que o gravame de alienação fiduciária, assim como as restrições impostas às ações, referem-se somente às ações detidas pela acionista Abecker Urbanismo Ltda.; (ii.2) que a Emissora tem ciência do acordo de acionistas da Encore Empreendimentos SPE S.A. e do seu teor, passando a cláusula 1.5 e a cláusula 7.1.1 do Contrato de Alienação Fiduciária a vigerem com as seguintes redações: “1.5. Averbação no Estatuto Social da Devedora. A Devedora deverá registrar em seu Estatuto Social e em seu Livro de Registro de Ações o Gravame constituído por este Contrato e por qualquer aditivo a este Contrato, mediante alteração ao Estatuto Social da Devedora e do Livro de Registro de Ações, a ser devidamente arquivada junto à Junta Comercial competente em até 30 (trinta) dias corridos contados desta data prorrogáveis por igual período, na hipótese de a Fiduciante comprovar estar cumprindo ou diligenciando para cumprir tempestivamente eventuais exigências formuladas, refletindo as seguintes disposições na cláusula de capital social do Estatuto Social da Sociedade: “(i) TODAS AS AÇÕES EMITIDAS PELA SOCIEDADE (as “Ações”), que sejam ou venham a ser, a qualquer tempo, de titularidade de ABECKER URBANISMO LTDA. e de seus sucessores, a qualquer título, FORAM ALIENADAS FIDUCIARIAMENTE, bem como foram cedidos fiduciariamente todos os valores pagos e a pagar pela Sociedade relativos às Ações, ou seja,

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o período de 03 meses findo em 31 de dezembro de 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 84ª EMISSÃO

Série 1ª – IF: 25J3111372

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

direitos de crédito, de qualquer natureza, presentes e futuros, detidos por quaisquer dos acionistas contra a Companhia, seja em função da titularidade de cotas do capital social da Companhia, seja por qualquer outra razão, tais como, mas não limitado a, os adiantamentos para futuro aumento de capital, bem como os frutos, rendimentos, vantagens, distribuições e proventos em dinheiro, distribuição de lucros, juros sobre capital próprio e remuneração a título de pro labore, e outras vantagens de cunho patrimonial similares, relacionados às Ações (coletivamente, e em conjunto com as Ações, os “Garantia Fiduciária”), em favor da HABITASEC SECURITIZADORA S.A. (“Fiduciária”), para garantir a totalidade das Obrigações Garantidas (conforme definidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, definido a seguir) assumidas para com essa última oriundas do Instrumento Particular da 1ª (primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em 1 (uma) Série, para Colocação Privada, da Encore Empreendimento SPE S.A., celebrado entre HABITASEC SECURITIZADORA S.A., a Companhia e a Fiduciante em 10 de outubro de 2025, e do TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, EM SÉRIE ÚNICA, DA 84ª (OCTOGÉSIMA QUARTA) EMISSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA HABITASEC SECURITIZADORA S.A., LASTREADOS EM CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS DEVIDOS PELA ENCORE EMPREENDIMENTOS SPE S.A. (“Termo de Securitização”), datado de 10 de outubro de 2025, de acordo com Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia (o “Contrato de Alienação Fiduciária de Ações”) datado de 10 de outubro de 2025, arquivado na sede da Companhia. (ii) A ACIONISTA ABECKER NÃO PODERÁ CEDER, CONFERIR, TRANSFERIR OU ONERAR, A QUALQUER TÍTULO, SUAS AÇÕES, sem prejuízo dos demais direitos da Fiduciária de acordo com o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações (iii) O exercício, pela acionista Abecker, do direito de voto referente às Ações nas assembleias gerais da Companhia que tenham por objeto deliberar sobre qualquer das matérias descritas abaixo estará SUJEITO À AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DA FIDUCIÁRIA, NOS TERMOS DO CONTRATO: (i) relativas a atos eventualmente previstos no Termo de Emissão cuja realização pela Companhia, nos termos deste, dependam da prévia e expressa anuência da Fiduciária; (ii) outorga de opção de compra de Ações; (iii) criação de nova espécie ou classe de Ações, se admitida; (iv) desdobramento ou grupamento de Ações; (v) contratação de dívidas, incluindo mútuos de qualquer natureza; (vi) concessão de mútuos de qualquer natureza; (vii) alienação, oneração ou transferência, a qualquer título, de ativos não circulantes da Companhia; (viii) redução do capital social; (ix) mudança de objeto social; (x) mudanças na política de distribuição de lucros; (xi) distribuição de rendimentos, frutos, lucros ou vantagens, a qualquer título; (xii) dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Companhia assim como quaisquer requerimentos para a sua falência ou recuperação judicial ou extrajudicial; (xiii) cisão da Companhia, sua incorporação ou fusão, bem como a incorporação por ela de outras sociedades, inclusive de Ações ou ações, de bens ou patrimônios; (xiv) participação em grupo de Companhia e aquisição de participações em outras sociedades; (xv) alteração no Estatuto Social da Companhia, que implique em qualquer alteração de titularidade das Ações ou no valor nominal das Ações; (xvi) celebração, aditamento, novação, cessão, transferência, exoneração de responsabilidades ou obrigações, renúncia, rescisão ou qualquer outra alteração dos compromissos de compra e venda e/ou compromissos de promessa de compra e venda das unidades imobiliárias do Empreendimento, ou de quaisquer direitos ou obrigações de quaisquer das partes oriundos de tais Contratos, por qualquer forma ou a qualquer título, observado o previsto no Termo de Emissão; (xvii) qualquer operação, envolvendo alienação ou promessa de alienação, conferência, transferência, desmembramento, demolição, alteração ou oneração, a qualquer título, das unidades imobiliárias do Empreendimento e/ou de suas respectivas benfeitorias e construções, observado o disposto na alínea “v” acima, ou quaisquer consentimentos a operações, envolvendo qualquer dessas matérias; (xviii) celebração, aditamento ou qualquer alteração de acordo de acionistas com relação às Ações representativas do capital social da Companhia, e todas as deliberações que, nos termos da lei, possam acarretar o direito ao recesso ao acionista dissidente. (iv) Os Acionistas, ratificam as disposições que os imóveis a que terão direito TARPOON PARTICIPAÇÕES LTDA., ORION CONSTRUÇÕES & PARTICIPAÇÕES LTDA., e ZIPPERER PARTNERS PARTICIPAÇÕES LTDA., serão disponibilizados pela COMPANHIA quando concluídas as fases do empreendimento, mediante a devolução do Capital Social investido, com entrega de bens a valores contábeis ou mediante a realização de evento de Cisão Parcial da COMPANHIA, observadas as determinações societárias, contábeis e fiscais, transferindo-se parcela patrimonial a que fazem direito TARPOON PARTICIPAÇÕES LTDA.; ORION CONSTRUÇÕES & PARTICIPAÇÕES LTDA.; e, ZIPPERER PARTNERS PARTICIPAÇÕES LTDA., que terão suas participações, quando recebidas as totalidades dos lotes do empreendimento que fizerem jus, extintas/liquidadas na COMPANHIA, e que a tributação imobiliária referente à transmissão dos imóveis, tais quais, ITBI e emolumentos será arcada por ABECKER e WOLF CONSULTORIA IMOBILIÁRIA; razão pela qual, a HABITASEC SECURITIZADORA S.A. declarou o seu conhecimento de todas essas disposições, que constam no

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o período de 03 meses findo em 31 de dezembro de 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 84ª EMISSÃO

Série 1ª – IF: 25J3111372

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Acordo de Acionistas da Companhia em vigor, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.” “7.1.1. A Fiduciária declara ter ciência da existência do acordo de acionistas da Companhia que foi firmado pelos acionistas da Companhia em 03 de outubro de 2025 assim como do seu teor e suas disposições.” (iii) Aprovadas as deliberações acima, a autorização para que a Emissora proceda com a assinatura e celebração dos aditivos mencionados nos itens “i” e “ii” acima.

7. 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 31 de dezembro de 2025 a participação residual do cedente apresentava o seguinte saldo:

	31/12/2025
Caixa e equivalentes de caixa	3.607
Demais ativos atualizados	25.695
Passivos atualizados	(25.685)
	3.617

8. 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	Período findo em 31/12/2025
Emolumentos da B3	Brasil Bolsa Balcão	Registrador	Mensal	(5)
Escrituração de CRI	Gobekli Tepe Estrut. Ltda	Escriturador	Eventual	(88)
Gestão de operações	Habitafácil Part. e Neg. Imob. Ltda	Gestor	Mensal	(1)
Emissão CRI	Habitasec Securitizadora S/A	Emissor	Eventual	(3)
Distribuição	Habitasec Securitizadora S/A	Coordenador líder	Eventual	(3)
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S/A	Fidúcia	Eventual	(25)
Agente Fiduciário	Oliveira Trust Servicer S/A	Registrador	Eventual	(3)
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM S/A	Registrador	Eventual	(2)
Agente Custodiante	Oliveira Trust Servicer S/A	Custódia	Anual	(3)
Agente Custodiante	Oliveira Trust DTVM S/A	Custódia	Anual	(2)
				(135)

9. Prestadores de Serviços

	Período findo em 31/12/2025
Honorários advocatícios	(70)
Serviços de assessoria e consultoria	(10)
	(80)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o período de 03 meses findo em 31 de dezembro de 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

PATRIMÔNIO SEPARADO DA 84ª EMISSÃO

Série 1ª – IF: 25J3111372

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

10. Resultado financeiro

	Período findo em 31/12/2025
Receita de aplicações financeiras	60
Despesas bancárias	(1)
Floating	(8)
	51

11. Resultado de operações sujeitas a 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.

12. Classificação de risco da emissão

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

13. 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.

14. Eventos subsequentes

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 quer vinculados a situações eventualmente existentes antes, ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações financeiras.

15. Outras informações

Não foram identificadas outras informações relevantes, além daquelas já divulgadas, ao completo entendimento dessas demonstrações financeiras.
