



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 9ª – 1ª EMISSÃO – IF Nº 12E0031990**

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

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Investidores do
Patrimônio Separado da Série 9ª da 1ª emissão - Código – IF Nº 12E0031990

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 9ª da 1ª emissão - Código – IF Nº **12E0031990**, (“Patrimônio Separado”) emitido pela Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 30 de junho 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 junho 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.S

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.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção à nota explicativa 4.b, que informa que o Patrimônio Separado apresenta R\$ 4.665 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\$ 4.563 foi realizada pela Securitizadora. Além disso, o passivo do Patrimônio Separado excede o total do seu ativo nas demonstrações financeiras em R\$ R\$ 4.465 mil (R\$ 148 em 2024). 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.

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 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 junho de 2025 possuía 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 junho 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 circunstâncias 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, 19 de setembro de 2025.

MOORE MSLL 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 1ª EMISSÃO
Série 9ª – IF 12E0031990
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais)

ATIVO	Notas	30/06/2025	30/06/2024
CIRCULANTE		204	3.534
Caixa e equivalentes de caixa		102	440
Direitos creditórios		102	3.094
Operações sem aquisição substancial de risco	4	-	3.094
Direitos creditórios vencidos	4	4.665	-
(-) Provisão para perdas esperadas de créditos	4c	(4.563)	-
NÃO CIRCULANTE		4.465	148
Direitos creditórios		-	-
Operações sem aquisição substancial de risco	4	-	-
Participação residual do cedente	6	4.465	148
TOTAL DO ATIVO		4.669	3.682

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 9ª – IF 12E0031990
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais)

PASSIVO	Notas	30/06/2025	30/06/2024
CIRCULANTE		4.669	3.682
Captação de recursos		4.665	3.680
Obrigações por emissão de CRI	5	-	3.680
Vencimento antecipado de CRI		4.665	-
Impostos e contribuições a recolher		4	2
NÃO CIRCULANTE		-	-
Captação de recursos		-	-
Obrigações por emissão de CRI	5	-	-
Outras obrigações			
Participação residual do cedente	6	-	-
TOTAL DO PASSIVO		4.669	3.682

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 9ª – IF 12E0031990
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais)

	Notas	30/06/2025	30/06/2024
RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de recebíveis		1.665	476
DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de CRI		(1.091)	(543)
RESULTADO BRUTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		574	(67)
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Custos da operação	7	(85)	(77)
Prestadores de serviços	8	(79)	(7)
Outras despesas administrativas		(93)	(6)
Despesas tributárias		(6)	(27)
Resultado financeiro	9	29	79
Provisão para perda de créditos		(4.563)	-
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	10	4.223	105
		(574)	67
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 9ª – IF 12E0031990
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais)

	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Pagamento de amortização e juros de CRI	(106)	(411)
Pagamento de impostos	(6)	(2)
Pagamentos a fornecedores	(156)	(78)
Pagamentos de despesas diversas	(94)	(9)
Receitas financeiras	30	53
Despesas financeiras	(6)	(1)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(338)	(448)
DIMINUIÇÃO LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(338)	(448)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	440	888
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	102	440
Diminuição líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	(338)	(448)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 9ª – IF 12E0031990
(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 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 junho de 2025.

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

a) Datas de início e término da emissão

Início em 28/05/2012

Término em 28/10/2024.

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:

A Fiança, a Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Reserva, o Regime Fiduciário, o Coobrigação da Cedente, o Seguro Performance, quando denominadas em conjunto.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 9ª – IF 12E0031990
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

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 setembro 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 o 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.

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

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 9ª – IF 12E0031990
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

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 junho 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.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 9ª – IF 12E0031990
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

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 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.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 9ª – IF 12E0031990
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

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 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 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 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.

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 9ª série da 1ª emissão da Companhia, sob registro IF 12E0031990, emitidas por XV de Novembro Empreendimentos Imobiliários SPE-01 LTDA.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 9ª – IF 12E0031990
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

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

Direitos creditórios a vencer

Faixas	30/06/2025	30/06/2024
Até 30 dias	-	2
De 31 a 60 dias	-	-
De 61 a 90 dias	-	-
De 91 a 120 dias	-	3.092
De 121 a 150 dias	-	-
De 151 a 180 dias	-	-
Acima de 180 dias	-	-
Total	-	3.094

Direitos creditórios vencidos

Faixas	30/06/2025	30/06/2024
Até 30 dias	-	-
Entre 31 a 60 dias	-	-
Entre 61 a 90 dias	-	-
Entre 91 a 120 dias	-	-
Entre 121 a 150 dias	-	-
Entre 151 a 180 dias	-	-
Acima de 180 dias	4.665	-
Total	4.665	-

- 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, bem como os recebíveis depositados nos autos do processo mencionado no item 4, alínea “a” acima, e o valor de mercado atualizado do imóvel e, no caso específico, o acordo homologado em juízo, também mencionado no item 4, alínea “a”.

Data	Saldo Devedor	Garantias					Saldo Devedor não coberto
		Saldo Disponível	Fluxos Futuros	Imóvel	Acordo Judicial	Depósitos Judiciais	
30/06/2025	4.665	102	-	-	-	-	4.563

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 9ª – IF 12E0031990
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Saldo de créditos a receber não coberto	4.563	-
% de provisão para perdas esperadas	100%	-
Provisão para perdas esperadas de créditos	4.563	-

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

A Fiança, a Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária, o Fundo de Reserva, o Regime Fiduciário, o Coobrigação da Cedente, o Seguro Performance, quando denominadas em conjunto.

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 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 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:

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 9ª – IF 12E0031990
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

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

Série 9ª (série única)

Quantidade emitida: 36 (trinta e seis)
Prazo de vencimento na emissão: 3.652 dias
Valor global da série na data da emissão: R\$ 11.000
Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 306
Taxa de juros efetiva: 12,04% a.a.
Indexador de atualização: IGPM/FGV
Periodicidade de Indexação: Mensal
Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2026	4.665
Total	4.665

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 nº. 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 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 cálculo do quórum de deliberação da Assembleia especial de investidores.

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

Em 13 de fevereiro de 2025 houve assembleia para deliberar: (i) Aprovação pelo(s) Titular(es) dos CRI da contratação de assessor legal pela Emissora, na qualidade de representante do Patrimônio

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 9ª – IF 12E0031990
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

Separado, conforme os termos da proposta apresentada no Anexo II à presente ata, pelo Porto Puerto Advogados Associados, inscritos no CNPJ/MF nº 05.886.050/0001-31 (“Porto Puerto”), para a adoção de todas as medidas judiciais e extrajudiciais, incluindo a excussão das garantias constituídas no âmbito do CRI, em face da Devedora para a recuperação do crédito decorrente do CRI, e consequente satisfação integral da dívida, decorrente do Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários, celebrado entre XV de Novembro Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob n.º 09.420.565/0001-00 e Habitasec Securitizadora S.A, inscrita no CNPJ sob n.º 09.304.427/0001-58, em 28 de maio de 2012, (“Contrato de Cessão”), nos termos da Cláusula 6.1 do mesmo, em razão da inadimplência do pagamento do valor R\$ 3.749.945,05 (três milhões, setecentos e quarenta e nove mil, novecentos e quarenta e cinco reais e cinco centavos) referente à Amortização de Principal e Juros devidos e não pagos em 28 de outubro de 2024 (“Obrigações Garantidas”) data base 12/02/2025, cujo valor será acrescido os encargos moratórios; (ii) Caso aprovada a matéria constante no item (i) da Ordem do Dia, aprovação de contratação da empresa Localize, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.668.485/0001-09 (“Localize”), para a realização de pesquisa patrimonial da Cedente, da Devedora e dos Fiadores do CRI, para viabilizar a recuperação integral da dívida decorrente dos Direitos Creditórios cedidos à Securitizadora, conforme previsto no Contrato de Cessão, nos termos da proposta disposta no Anexo III à presente ata; (iii) Aprovação da constituição do fundo de despesas (“Fundo de Despesas”) no valor mínimo correspondente a 12 (doze) meses de despesas do CRI, perfazendo na presente data o montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), que conterà recursos necessários para pagamento das despesas recorrentes, ordinárias, vencidas e vincendas por parte da Devedora do CRI, previstas nas cláusulas 13.1 e seguintes do Termo de Securitização, conforme provisão no Anexo IV da presente ata; (iv) Caso aprovada a matéria constante no item (i) da Ordem do Dia, aprovação da constituição do fundo de contingência (“Fundo de Contingência”) no valor inicial de R\$ 214.421,41 (duzentos e quatorze mil, quatrocentos e vinte e um reais e quarenta e um centavos), correspondente ao saldo existente na presente data na conta do Patrimônio Separado do CRI, para pagamentos dos custos decorrentes da excussão das garantias e a proteção dos interesses dos Titulares de CRI e prestadores de serviços, incluindo honorários do Assessor Legal e Localize nomeados na presente assembleia, assim como emolumentos cartoriais, taxas, honorários com despachante, pagamentos de ITBI, reembolsos e quaisquer outras despesas necessárias para consecução do crédito devido, sendo certo que, o Fundo de Contingência será constituído com o valor suficiente ao pagamento da totalidade das despesas computadas até a entrega dos ativos aos Titulares de CRI, e ainda com reserva para provisão dos processos contenciosos existentes, para cobrir despesas não planejadas, como custos legais, despesas de manutenção ou qualquer outra necessidade que possa surgir de forma inesperada através (i) da arrecadação dos valores futuros advindos do fluxo financeiro dos Direitos Creditórios e, (ii) aporte pelo(s) Titular(es) de CRI, posto que uma vez identificado durante o período mencionado, a insuficiência de recursos, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da solicitação da Emissora nesse sentido, com cópia para o Agente Fiduciário, independente de deliberação em Assembleia; (v) Caso aprovada a matéria constante no item (i) acima da Ordem do Dia, aprovação para que todo excedente do fluxo financeiro advindo dos Direitos Creditórios do CRI seja direcionado para a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, mediante a criação pela Emissora de eventos de Amortização Extraordinária; (vi) Aprovação para, que em decorrência de demanda adicional à Emissora, será devida a remuneração por hora homem de trabalho, equivalente à R\$ 650,00 (seiscentos e cinquenta reais), relacionada a quaisquer atividades acerca da presente Emissão, que não representem a regular prestação de serviços relacionados à administração do Patrimônio Separado (“Remuneração Hora Homem”), tais como, a participação da Emissora em reuniões, conferências telefônicas ou virtuais, assembleias gerais extraordinárias

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 9ª – IF 12E0031990
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

convocadas, presenciais ou virtuais, a elaboração e/ou revisão de notificações, acompanhamento de registros, execução de garantias, acompanhamento de processos judiciais, e demais questões relacionadas ao evento de vencimento antecipado e liquidação do Patrimônio Separado que sejam necessárias, cujo pagamento deverá ocorrer em até 5 (cinco) dias úteis contados da apresentação da nota fiscal por parte da Emissora. A Referida Remuneração Hora Homem será atualizada anualmente a partir da presente data, pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda, na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo. Referida remuneração não inclui as despesas eventualmente incorridas pela Emissora para efetivação da solicitação, tais como, publicações, registros, contratação de assessor legal, etc; (vii) Aprovação, para que em caso de necessidade de realização de assembleias gerais extraordinárias, ou celebração de aditamentos ou instrumentos legais relacionados ao CRI, seja devido ao Agente Fiduciário uma remuneração adicional equivalente à R\$ 300,00 (trezentos reais) por homem-hora dedicado a revisão e verificação de tais documentos, a ser paga no prazo de 5 (cinco) dias após a entrega, pelo Agente Fiduciário, à Emissora do relatório de horas. Para fins de conceito de assembleias gerais extraordinárias, engloba-se todas as atividades relacionadas à assembleia e não somente a análise da minuta e participação presencial ou virtual da mesma. Assim, nessas atividades, incluem-se, mas não se limitam a (a) análise de edital; (b) participação em calls ou reuniões; (c) conferência de quórum de forma prévia a assembleia; (d) conferência de procuração de forma prévia a assembleia; e (e) aditivos e contratos, sendo os honorários homemhora atualizadas anualmente pela variação positiva acumulada do IPCA, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data de sua aprovação, calculadas pro rata die, se necessário e caso aplicável; (viii) Caso aprovada a matéria constante no item (i) acima da Ordem do Dia, aprovação das seguintes condições que passarão a vigor a partir da presente data e vinculam o(s) Titular(es) de CRI: (a) Os trâmites de execução respeitarão os termos previstos na Lei 9514/97, incluindo o que ela estabelece sobre leilões e, no caso de sua frustração, a consolidação definitiva da propriedade em nome da credora fiduciária, sendo que, caso ocorra, será realizada nova assembleia para que os Titulares de CRI decidam a melhor forma de recebimento dos referidos ativos em nome próprio, tão logo seja possível (“AGT consolidação”). Após a AGT de consolidação, caso (i) não existam recursos suficientes no Fundo de Contingência, e o referido aporte tenha sido comprovadamente solicitado em tempo hábil ao(s) Titular(es) de CRI, que deverão realizar no prazo de 03 (três) dias úteis da solicitação da Securitizadora, para arcar com as despesas inerentes à entrega dos bens imóveis ao(s) Titular(es) de CRI, ou (ii) caso eles tenham se recusado a receber ou deixem de indicar os critérios de entrega, ou se mantenham inertes, fica a Securitizadora autorizada, imediatamente após a data de realização da assembleia, a levar os referidos imóveis à Leilão e entregar o produto deste ou na recusa de recebimento, a consignar judicialmente, sem prejuízo, ainda, da Securitizadora cobrar judicialmente quaisquer custos incorridos para este fim; (b) Securitizadora e o Agente Fiduciário não serão responsáveis pela administração dos bens imóveis excutidos, especialmente, mas não se limitando, em relação a gestão das obrigações propter rem, seja em relação a levantamento de débitos condominiais, débitos fiscais de IPTU com a geração de extratos e guias de pagamentos, durante os procedimentos para consolidação da propriedade previstos na Lei 9.514/97 e até a entrega ao(s) Titular(es) de CRI, a qual se dará na forma acima, e ainda, não será responsável pela elaboração direta de defesas em demandas administrativas, defesas ou ajuizamento de ações judiciais, gestão de locações e quaisquer outros assuntos que envolvam os bens imóveis, devendo tudo ser realizado através de escritórios externos e administradores de imóveis, às custas do fundo de contingência, ou mediante aporte pelos Titular(es) de CRI para tais finalidades; e (c) O(s) Titular(es) de CRI, se obrigam a manter a Securitizadora indene, a qualquer tempo, em relação a todo e qualquer ônus que venha a recair

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 9ª – IF 12E0031990
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

sobre a Securitizadora, em razão da Emissão, seja de que natureza for, especialmente em relação a passivos sobre os bens imóveis objetos das Alienações Fiduciárias, e ainda em relação aos processos judiciais consumeristas já existentes no âmbito da referida emissão, no qual a Securitizadora figura no polo passivo e, quaisquer outros que porventura venham a existir, como execuções fiscais de IPTU, execuções de condomínio, ou outros, comparecendo os Titulares de CRI para a realização de aporte, mediante chamada da Securitizadora, no prazo de 03(três) dias úteis, uma vez observada a insuficiência de recursos do Patrimônio Separado para este fim, seja para custeio de condenações judiciais, sucumbências e outras despesas necessárias no âmbito dos processos, se obrigando, igualmente, a reembolsar quaisquer custos comprovadamente incorridos pela Securitizadora, somadas as disposições previstas no Termo de Securitização, especialmente nas Cláusulas 13.1, 13.2, 13.3, 13.4 e 13.5, independentemente de aprovações prévias em Assembleia; (ix) Aprovação de ratificação e ciência da ausência de formalização dos Aditamentos decorrentes das Assembleias realizadas ao longo da Emissão, listadas no Anexo V a presente ata (“Pendências Documentais”), bem como da não constituição das Garantias previstas, especificamente a formalização Alienação Fiduciária de Imóvel e seu respectivo aditivo e registro no RGI competente. Tal circunstância se deu em razão da Devedora não ter concluído, até a presente data, os trabalhos e diligências necessários para a formalização e constituição das referidas garantias, conforme estipulado nos termos do Contrato de Cessão e nas disposições acordadas nas Assembleias realizadas. Em razão dessa circunstância, o(s) Titular(es) dos CRI reconhecem que a Securitizadora e o Agente Fiduciário estão isentos da responsabilidade, cobrança, ou obrigação em relação à formalização dos instrumentos e garantias referidos, permanecendo indenizados quanto a essa situação.

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 junho de 2025 e 2024 a participação residual do cedente apresentava os seguintes saldos:

	30/06/2025	30/06/2024
Caixa e equivalente de caixa	102	440
Demais ativos atualizados	102	3.095
Passivos atualizados	(4.669)	(3.683)
	(4.465)	(148)

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	30/06/2025	30/06/2024
Emolumentos da B3	Brasil Bolsa Balcão	Registrador	Mensal	-	(1)
Escrituração de CRI	Itaú Corretora de Valores S/A	Escriturador	Mensal	(1)	(1)
Gestão de operações	Habitafácil Part. e Neg. Imob. Ltda	Gestor	Mensal	(42)	(34)
Agente Fiduciário	Pentágono S/A DTVM	Fidúcia	Anual	(34)	(33)
Custódia	Pentágono S/A DTVM	Custodiante	Anual	(8)	(8)
				(85)	(77)

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 9ª – IF 12E0031990
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

8. Prestadores de Serviços

	30/06/2025	30/06/2024
Serviços de honorários advocatícios	(71)	(7)
Serviços de recuperação de ativos	(8)	-
	(79)	(7)

9. Resultado financeiro

	30/06/2025	30/06/2024
Receita de aplicações financeiras	30	80
Despesas bancárias	(1)	(1)
	29	79

10. 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.

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 junho de 2025, quer vinculados a situações eventualmente existentes antes, ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações financeiras.

14. Outras informações

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