



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 1ª – 70ª EMISSÃO – IF Nº 2412477779**

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras Relativas ao Exercício Findo
em 31 de março de 2026.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Aos Administradores e Investidores do
Patrimônio Separado da Série 1ª da 70ª emissão - Código – IF N° 2412477779**

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 1ª da 70ª emissão - Código – IF N° **2412477779** (“Patrimônio Separado”) emitido pela Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de março de 2026, 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 31 de março de 2026 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 possui em 31 de março de 2026 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 31 de março de 2026.

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:

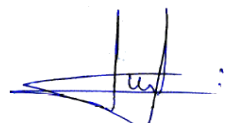
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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.
- Concluímos 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 da Companhia. Se concluímos 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.

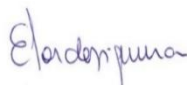
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto ou quando, em 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, 22 de junho de 2026.

MOORE MSL LIMA LUCCHESI
Audidores 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 70ª EMISSÃO
Série 1ª – IF: 24I2477779.
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E 2025
(Em milhares de reais)

ATIVO	Notas	31/03/2026	31/03/2025
CIRCULANTE		14.432	6.651
Caixa e equivalentes de caixa		62	1.203
Direitos creditórios		14.370	5.448
Operações sem aquisição substancial de risco	4	14.370	5.448
NÃO CIRCULANTE		178.210	84.112
Direitos creditórios		178.210	84.112
Operações sem aquisição substancial de risco	4	178.210	84.112
TOTAL DO ATIVO		192.642	90.763

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 70ª EMISSÃO
Série 1ª – IF: 24I2477779.
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E 2025
(Em milhares de reais)

PASSIVO	Notas	31/03/2026	31/03/2025
CIRCULANTE		9.221	4.512
Captação de recursos		9.174	4.497
Obrigações por emissão de CRI	5	9.174	4.497
Obrigações tributárias		22	11
Fornecedores a pagar		25	4
NÃO CIRCULANTE		183.421	86.251
Captação de recursos		183.258	84.989
Obrigações por emissão de CRI	5	183.258	84.989
Outras obrigações			
Participação residual do cedente	7	163	1.262
TOTAL DO PASSIVO		192.642	90.763

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
 PATRIMÔNIO SEPARADO DA 70ª EMISSÃO
 Série 1ª – IF: 24I2477779.
 (Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
 EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E 2025
 (Em milhares de reais)

	Notas	31/03/2026	31/03/2025
RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de recebíveis		26.258	5.563
DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de CRI		(26.245)	(5.555)
RESULTADO BRUTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		13	8
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Custos da operação	8	(307)	(194)
Prestadores de serviços	9	(617)	(481)
Outras despesas administrativas		(65)	(35)
Despesas tributárias		(29)	(7)
Resultado financeiro	10	34	28
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	11	971	681
		(13)	(8)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO
 PATRIMÔNIO SEPARADO DA 70ª EMISSÃO
 Série 1ª – IF: 24I2477779.
 (Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
 EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E 2025
 (Em milhares de reais)

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de carteira/aporte	12.218	84
Subscrição de CRI	88.667	92.067
Pagamento de amortização e juros de CRI	(11.969)	(8.137)
Pagamento de cessão	(85.732)	(52.690)
Devolução de excedente	-	(29.448)
Liberação de fundo de reserva	(3.378)	-
Pagamento de impostos	(22)	(21)
Pagamento a fornecedores	(836)	(610)
Pagamento de despesas diversas	(41)	(31)
Pagamento de taxas diversas	(59)	(33)
Outras entradas/saídas	2	1
Receitas financeiras	92	55
Despesas financeiras	(83)	(34)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	(1.141)	1.203
AUMENTO/DIMINUIÇÃO LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1.141)	1.203
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.203	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	62	1.203
Aumento/Diminuição líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	(1.141)	1.203

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 70ª Emissão

Série 1ª – IF: 2412477779.

(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 aos exercícios findos em 31 de março de 2026 e 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 (70ª Emissão)	23/09/2024	28/10/2027
2ª (70ª Emissão)	18/11/2025	28/10/2030

b) Sumário das operações efetuadas

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários 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

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

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 70ª Emissão

Série 1ª – IF: 2412477779.

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 junho 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 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.

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)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 70ª Emissão

Série 1ª – IF: 2412477779.

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 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 março de 2026 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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 70ª Emissão

Série 1ª – IF: 2412477779.

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 70ª Emissão

Série 1ª – IF: 2412477779.

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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.

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 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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 70ª Emissão

Série 1ª – IF: 24I2477779.

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 Notas Comerciais, vinculados ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo a 1ª série da 70ª emissão da Companhia, sob registro IF 24I2477779, emitidas por REALIZA CONSTRUTORA 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	31/03/2026	31/03/2025
Até 30 dias	14.370	5.448
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	178.210	84.112
Total	192.580	89.560

Essa operação não possui créditos vencidos ou inadimplentes nas datas de 31 de março de 2026 e 2025.

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

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

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

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

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 CRI, buscando a melhor performance de liquidez do patrimônio separado.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 70ª Emissão

Série 1ª – IF: 2412477779.

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

- 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 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 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 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 (Sênior)

Quantidade emitida: 102.000 (cento e dois mil)

Prazo de vencimento na emissão: 1.130 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 102.000

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

Taxa de juros efetiva: 8,00% a.a.

Indexador de atualização: CDI

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

<u>Ano</u>	<u>Amortização R\$</u>
2027	4.764
2028	105.908
Total	110.672

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 70ª Emissão

Série 1ª – IF: 2412477779.

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Série 2ª (Sênior)

Quantidade emitida: 148.000 (cento e quarenta e oito mil)

Prazo de vencimento na emissão: 1.805 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 148.000

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

Taxa de juros efetiva: 3,00% a.a.

Indexador de atualização: CDI

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2027	4.410
2028	-
2029	-
2030	-
2031	77.350
Total	81.760

a) 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. As deliberações em Assembleia Geral são tomadas por titulares de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) representando, pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação. Exceto quanto as hipóteses de quórum qualificado do Termo de Securitização, com quórum específico para deliberação.

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, 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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 70ª Emissão

Série 1ª – IF: 2412477779.

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 07 de maio de 2025 houve assembleia para deliberar sobre: (i) aprovar a realização da integralização de 5.476 (cinco mil quatrocentos e setenta e seis) CRI, representativos de R\$ 5.300.000,00 (cinco milhões e trezentos mil reais), na data de 08 de maio de 2025, bem como o desembolso do Preço de Integralização de tais CRI à SPE Bossa, com a dispensa (a) de observância dos valores das tranches definidos na cláusula 4.8.5 do Termo de Emissão – Bossa, (b) de atendimento da condição adicional prevista na cláusula 4.8.7, item (i) e 4.10.1, item (xiv) do Termo de Emissão – Bossa, e (c) de cumprimento do disposto nas cláusulas 2.4 e 4.8 do Termo de Securitização. (ii) conceder a não declaração de vencimento antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, diante do Evento de Vencimento Antecipado disposto na Cláusula 7.5.1, item (xix), do Termo de Securitização, em descumprimento da Cláusula 4.7.5 dos Termos de Emissão e da Cláusula 11.2. do Termo de Securitização, referente ao desenquadramento da Razão de Garantia nos meses de março de 2025, abril de 2025 e maio de 2025, bem como o waiver para que a Razão de Garantia seja enquadrada somente em agosto de 2025.

Em 11 de setembro de 2025 houve assembleia para deliberar sobre: (i) Aprovar a possibilidade de integralização após o encerramento da Oferta dos CRI, e conseqüentemente, a exclusão da Cláusula 4.9.4 do Termo de Securitização, mediante a formalização do “Nono Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 70ª (Septuagésima) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.” (“Nono Aditamento”); e (ii) Aprovar (ii.a) a realização da integralização de 2.145 (dois mil, cento e quarenta e cinco) CRI, representativos na presente data de R\$ 2.299.229,75 (dois milhões, duzentos e noventa e nove mil, duzentos e vinte e nove reais e setenta e cinco centavos), bem como (ii.b) o desembolso do Preço de Integralização dos respectivos CRI à SPE Bossa, com a dispensa de observância das condições precedentes do desembolso subsequentes previstas nos itens “viii”, “ix”, “xii” e “xiii” da Cláusula 4.9.1 do Termo de Emissão Bossa e ao atendimento ao item “i” da Cláusula 4.9.1 do Termo de Emissão Bossa, com a dispensa de atendimento das condições precedentes do primeiro desembolso previstas nos itens “iii”, “iv”, “v” e “vi”, da Cláusula 4.8.7 do Termo de Emissão Bossa (“Critérios Dispensados”).

Em 30 de setembro de 2025 houve assembleia para deliberar sobre: (i) Aprovar a liberação dos recursos dispostos no Fundo de Reserva pelo valor R\$ 1.053.559,95 (um milhão, cinquenta e três mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e noventa e cinco centavos) para a conta do Banco Itaú, agência 3166, conta 50817-0, de titularidade da Realiza Construtora Ltda, inscrita no CNPJ 16.991.176/0001-92, realizada na [data], não ensejando os efeitos de um Evento de Vencimento Antecipado, diante do descumprimento da Cláusula 4.8.1.5 dos Termos de Emissão e da Cláusula 11.6.2 do Termo de Securitização, em virtude do desenquadramento do Fundo de Reserva abaixo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), conforme previsto na Cláusula 4.8.1 dos Termos de Emissão e na Cláusula 11.6.4 do Termo de Securitização (“Valor do Fundo de Reserva”); e (ii) Caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia, conceder 60 (sessenta) dias, a contar da presente data desta assembleia, para que seja realizado a recomposição ao Valor do Fundo de Reserva.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 70ª Emissão

Série 1ª – IF: 24I2477779.

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Em 17 de novembro de 2025 houve assembleia para deliberar sobre: (i) Aprovar (a) a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários, da 2ª (segunda) série (“CRI da Segunda Série” e, quando em conjunto com os CRI da Primeira Série, apenas os “CRI”), da 70ª (septuagésima) emissão da Securitizadora, os quais serão lastreados em créditos imobiliários representados pelas CCI (conforme será definido no Termo de Securitização) decorrentes da (a.1) emissão, pela RESIDENCIAL REALIZA EMPREENDIMENTO UBERLÂNDIA II SPE - LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de Uberlândia, Estado de Minas Gerais, na Avenida Rondon Pacheco, nº 2369, Lídice, Loja 1, CEP 38.400-050, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 37.581.090/0001-61 (“SPE Bossa”), de notas comerciais escriturais, em série única, da sua 3ª (terceira) emissão, para colocação privada (“Notas Comerciais Bossa da Segunda Série”), nos termos do “Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, para Colocação Privada, da 3ª (Terceira) Emissão da Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia II SPE - Ltda.”, a ser celebrado entre a SPE Bossa, a Securitizadora, a REALIZA CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.991.176/0001-92 (“Avalista Pessoa Jurídica” ou “Realiza”), a DANIELA CRISTINA DO NASCIMENTO inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda (“CPF”) sob o nº 043.350.456-03 (“Daniela”), o JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO JÚNIOR inscrito no CPF sob o nº 013.476.516-83 (“José Humberto Júnior”), o LUIZ GUSTAVO DO NASCIMENTO inscrito no CPF sob o nº 014.158.526-93 (“Luiz Gustavo”), o JOSÉ HUMBERTO DO NASCIMENTO inscrito no CPF sob o nº 273.518.316-53 (“José Humberto” e, quando em conjunto com a Daniela, o José Humberto Júnior e o Luiz Gustavo, os “Avalistas Pessoas Físicas” e, quando em conjunto com a Avalista Pessoa Jurídica, apenas os “Avalistas”), com a anuência dos cônjuges respectivos, a REALIZA EMPREENDIMENTO GOIÂNIA I SPE – LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 42.589.669/0001-00 (“SPE Varandas Park”), a REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS III SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 36.982.375/0001-41 (“SPE Unique Tower”); REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS VII SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 41.150.416/0001-73 (“SPE Varandas Boa Vista”); RESIDENCIAL REALIZA EMPREENDIMENTO UBERLÂNDIA I SPE - LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.134.660/0001-75 (“SPE Varandas Carioca”); a REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS X SPE – LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 42.892.678/0001-76 (“SPE Varandas Joy”); RESIDENCIAL REALIZA EMPREENDIMENTO UBERLÂNDIA III SPE - LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 37.581.249/0001-48 (“SPE Terraço Sky” e, quando em conjunto com a SPE Unique Tower, a SPE Varandas Boa Vista, a SPE Varandas Joy, a SPE Varandas Carioca, as “Demais SPEs Emitentes” e “Termo de Emissão Bossa da Segunda Série”, respectivamente); (a.2) emissão por outras sociedades controladas pela Realiza (“SPEs Emitentes”, e, quando referidas na qualidade de emitentes e, em conjunto com a SPE Bossa, as “Devedoras”) emitirão notas comerciais escriturais, em série única, para colocação privada, em montante que, somado ao valor das Notas Comerciais Bossa da Segunda Série, poderá totalizar até R\$ 148.000.000,00 (cento e quarenta e oito milhões de reais) (“Novas Notas Comerciais da Segunda Série” e, quando em conjunto com as Notas Comerciais Bossa da Segunda Série, apenas as “Notas Comerciais da Segunda Série”), de acordo com o disposto nos respectivos termos de emissão das Novas Notas Comerciais da Segunda Série, a serem celebrados entre as SPEs Emitentes, a Securitizadora, os Avalistas (“Outros Termos de Emissão da Segunda Série”, e, quando referidos em conjunto com o Termo de Emissão Bossa da Segunda Série, os “Lastros da Segunda Série” ou os “Termos de Emissão da Segunda Série”); e, por conseguinte os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da Segunda Série serão vinculados, pela Securitizadora, aos CRI da Segunda Série mediante a celebração do “Décimo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 70ª

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 70ª Emissão

Série 1ª – IF: 2412477779.

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

(Septuagésima) Emissão, em 2 (Duas) Séries, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.” (“Décimo Aditamento ao Termo de Securitização”), sendo que, os CRI da Segunda Série serão distribuídos por meio de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, a ser registrada perante a CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VIII, alínea “a”, da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, da Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos nos artigos 11 e 13, da Resolução da CVM nº de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Oferta da Segunda Série”), de acordo com os termos e condições previstos no “Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, em 2 (Duas) Séries, da 70ª (Septuagésima) Emissão da Habitasec Securitizadora S.A.”, a ser celebrado entre a SPE Bossa, as Demais SPEs Emitentes, os Avalistas, a Securitizadora e a ATIVA INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE TÍTULOS, CÂMBIO E VALORES, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder” e “Contrato de Distribuição da Segunda Série”, respectivamente); e (b) a realização de pequenos aprimoramentos e atualização de determinadas disposições contratuais para compatibilizar as redações do Termo de Securitização e dos demais Documentos da Operação (conforme definido no Termo de Securitização) com as alterações previstas no âmbito da Oferta da Segunda Série, a partir desta data. Os CRI da Segunda Série objeto da Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI (conforme abaixo definido), terão as seguintes características: (a) Emissão: os CRI representam a 70ª (Septuagésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora; (b) Série: a Emissão será realizada em 2 (duas) séries; (c) Data de Emissão: (a) a data de emissão dos CRI da Primeira Série foi o dia 23 de setembro de 2024 (“Data de Emissão da Primeira Série”); e (b) a data de emissão dos CRI da Segunda Série será o dia 18 de novembro de 2025 (“Data de Emissão da Segunda Série” e, quando em conjunto com a Data de Emissão da Primeira Série, as “Datas de Emissão”); (d) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão é de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão da Segunda Série, sendo que: (i) R\$ 102.167.182,03 (cento e dois milhões, cento e sessenta e sete mil, cento e oitenta e dois reais e três centavos) relativos aos CRI da Primeira Série; e (ii) até R\$ 148.000.000,00 (cento e quarenta e oito milhões de reais) relativos aos CRI da Segunda Série (sendo o item “ii” doravante denominados “Valor Total da Segunda Série”). Quando tal deliberação foi tomada, o Montante Mínimo da Primeira Série (conforme será definido no Décimo Aditamento ao Termo de Securitização) já fora distribuído no âmbito da Oferta da Primeira Série (conforme será definido no Décimo Aditamento ao Termo de Securitização), considerando a possibilidade de encerramento da Oferta da Primeira Série com Distribuição Parcial da Primeira Série (conforme será definido no Décimo Aditamento ao Termo de Securitização). Sem prejuízo do previsto acima, o Valor Total da Segunda Série poderá ser diminuído caso a Oferta da Segunda Série seja encerrada com Distribuição Parcial da Segunda Série (conforme abaixo definido), observado o Montante Mínimo da Segunda Série (conforme abaixo definido); (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), nas respectivas Datas de Emissão; (f) Prazo e Data de Vencimento: (i) os CRI da Primeira Série terão prazo de 1.130 (mil, cento e trinta) dias corridos contados da Data de Emissão da Primeira Série, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento da Primeira Série (conforme será definido no Décimo Aditamento ao Termo de Securitização); e (ii) os CRI da Segunda Série terão prazo de vencimento de 1.805 (mil oitocentos e cinco) dias corridos contados da Data de Emissão da Segunda Série, vencendo, portanto, na Data de Vencimento da Segunda Série (conforme será definido no

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 70ª Emissão

Série 1ª – IF: 2412477779.

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Décimo Aditamento ao Termo de Securitização); (g) Quantidade Total de CRI: são emitidos até 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, sendo: (i) 102.000 (cento e dois mil) CRI da Primeira Série; e (ii) 148.000 (cento e quarenta e oito mil) CRI da Segunda Série (sendo o item “ii” doravante denominado “Quantidade Total da Segunda Série”). Quando tal deliberação foi tomada, o Montante Mínimo da Primeira Série já fora distribuído no âmbito da Oferta da Primeira Série, sem prejuízo da possibilidade de encerramento da Oferta da Primeira Série com Distribuição Parcial da Primeira Série. Todavia, a Quantidade Total da Segunda Série poderá ser diminuída caso a Oferta da Segunda Série seja encerrada com Distribuição Parcial da Oferta da Segunda Série, observado o Montante Mínimo da Segunda Série; (h) Distribuição Parcial da Oferta da Segunda Série: no âmbito da Oferta da Segunda Série, será admitida a possibilidade de Distribuição Parcial da Segunda Série, nos termos dos artigos 73 e 74, da Resolução CVM 160 (“Distribuição Parcial da Oferta da Segunda Série”), sendo que a manutenção da Oferta da Segunda Série será condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 500 (quinhentos CRI da Segunda Série, correspondendo ao montante total de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) (“Montante Mínimo da Segunda Série”); (i) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário dos CRI da respectiva Série não será atualizado monetariamente; (j) Remuneração da Segunda Série: sobre o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes, em cada período de capitalização, a 100% (cem por cento) da variação acumulada da Taxa DI-Over, acrescidos exponencialmente de sobretaxa (spread) de 3,0000% (três inteiros por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração da Segunda Série”). A Remuneração da Segunda Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Décimo Aditamento ao Termo de Securitização; (k) Amortização Programada: sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado em parcela única (bullet), na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série; (l) Pagamento da Remuneração dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos no Termo de Securitização, a Remuneração será paga em parcela única (bullet), na Data de Vencimento dos CRI da Segunda Série; (m) Preço de Integralização dos CRI da Segunda Série: os CRI da Segunda Série serão integralizados, na primeira data de integralização dos CRI da Segunda Série, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, e, nas demais datas de integralização dos CRI da Segunda Série, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série acrescido da Remuneração dos CRI da Segunda Série, calculada a partir da primeira data de integralização dos CRI da Segunda Série e até a data da respectiva integralização dos CRI da Segunda Série (“Preço de Integralização dos CRI da Segunda Série”); (n) Subscrição e Integralização: a subscrição e integralização dos CRI da Segunda Série, observará os procedimentos previstos no regulamento de operações da B3, conforme aplicáveis. Os CRI da Segunda Série, serão integralizados em tranches, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização, podendo ocorrer em data posterior a data de subscrição; (o) Lastro dos CRI: trata-se de uma emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais emitidas nos termos dos Termos de Emissão e representados integralmente pelas CCI; (p) Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI da Segunda Série, sendo que, como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização), foram ou serão constituídas as Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); (q) Encargos Moratórios: sem prejuízo da Remuneração da Segunda Série, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da Remuneração da Segunda Série e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado das Notas

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 70ª Emissão

Série 1ª – IF: 2412477779.

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Comerciais e/ou pagamento do Valor Nominal Unitário, os débitos em atraso e não pagos pelas Devedoras, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração da respectiva Série, aos Encargos Moratórios; (r) Público-Alvo da Oferta da Segunda Série: os CRI da Segunda Série serão distribuídos publicamente aos Investidores; (s) Opção de Lote Adicional: não será admitido o exercício da opção de lote adicional nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160 no âmbito da Oferta da Segunda Série; (t) Plano de Distribuição da Oferta da Segunda Série: a Oferta da Segunda Série será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49, da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição da Segunda Série (conforme será definido no Décimo Aditamento ao Termo de Securitização) destinada aos Investidores Profissionais, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores Profissionais acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI da Segunda Série, por qualquer número de Investidores. A Oferta da Segunda Série será realizada por meio da intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação; e (u) Demais Características: as demais condições e características específicas dos CRI da Segunda Série estarão descritas e detalhadas no Décimo Aditamento ao Termo de Securitização, observadas as condições dispostas acima. (ii) sujeita à aprovação da matéria constante no item (i) da ordem do dia, aprovar a celebração do “Sétimo Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (“Sétimo Aditamento à Escritura de Emissão de CCI” e, quando referido em conjunto com o Décimo Aditamento ao Termo de Securitização, os “Aditamentos da Segunda Série”), de modo a prever: (a) a emissão das cédulas de crédito imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais Bossa da Segunda Série e das Novas Notas Comerciais da Segunda Série (em conjunto, as “CCI”), para vinculação aos CRI da Segunda Série, nos termos a serem previstos no Sétimo Aditamento à Escritura de Emissão de CCI; e (b) a realização de pequenos aprimoramentos e atualização de determinadas disposições contratuais para compatibilizar as redações do instrumento com as alterações previstas no item (i), a partir desta data; e (iii) autorizar que a Emissora e o Agente Fiduciário possam praticar todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações aprovadas na presente Assembleia, inclusive a contratação e remuneração de Assessor Legal para formalização dos instrumentos necessários à consecução da Oferta da Segunda Série, incluindo, mas não se limitando a, elaboração dos Lastros da Segunda Série, o Contrato de Distribuição da Oferta da Segunda Série, os documentos de aceitação da Oferta da Segunda Série e quaisquer instrumentos necessários ao aperfeiçoamento da Oferta da Segunda Série, bem como a celebração dos Aditamentos da Oferta da Segunda Série e dos demais Documentos da Operação, conforme seja aplicável, às custas do Patrimônio Separado e realizar todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações aprovadas na presente Assembleia, considerando os termos e condições aprovados, sem prejuízo a outros ajustes formais ou procedimentais necessários. Autorizar, ainda, o pagamento, pelo Patrimônio Separado, de faturas em aberto emitidas por assessores legais contratados anteriormente, relativas à prestação de serviços jurídicos no interesse do Patrimônio Separado.

Em 17 de dezembro de 2025 houve assembleia para deliberar sobre: (i) A não declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e por consequência dos CRI, nos termos dos Termos de Emissão, consubstanciado no (a) desenquadramento do Fundo de Despesas no mês

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 70ª Emissão

Série 1ª – IF: 2412477779.

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

de novembro de 2025 nos termos da Cláusula 11.8. do Termo de Securitização; e (b) desenquadramento da Razão de Garantia Consolidada nos meses de agosto, setembro, outubro, novembro e dezembro de 2025 nos termos dos Termos de Emissão e da Cláusula 11.2 do Termo de Securitização; (ii) A não declaração do vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários e por consequência dos CRI, nos termos dos Termos de Emissão, em razão do não envio do Relatório de Destinação de Recursos concernente ao mês de setembro de 2025. (iii) Concessão de prazo de 60 (sessenta) dias a contar desta assembleia para que o Valor do Fundo de Reserva seja reenquadrado, observando os prazos de cura já previstos nos Termos de Emissão para o cumprimento da obrigação, e conforme previsto na Cláusula 11.6.4 do Termo de Securitização. (iv) Caso aprovado o item (i), a concessão de prazo de 60 (sessenta) dias a contar desta assembleia para que o Valor do Fundo de Despesas seja reenquadrado conforme previsto nos Termos de Emissão e na Cláusula 11.8. do Termo de Securitização. (v) Caso aprovado o item (i), a concessão de prazo de 60 (sessenta) dias a contar desta assembleia para que a Razão de Garantia Consolidada seja reenquadrada conforme previsto nos Termos de Emissão e na Cláusula 11.2 do Termo de Securitização. (vi) Autorização para que os Novos Créditos Imobiliários no Termo de Emissão Varandas Joy sejam adquiridos com dispensa dos Critérios de Elegibilidade previstos nos itens (ii) e (viii) da Cláusula 3.7. e Cláusula 4.8 do Termo de Emissão Varandas Joy, consubstanciado na ausência de conclusão da diligência jurídica relativa às SPES Emitentes e enquadramento da Razão de Garantia. (vii) Autorização para que o Desembolso previsto no Termo de Emissão Varandas Joy ocorra com a dispensa das Condições Precedentes do Desembolso nos termos do item (xii) da Cláusula 4.6.2 da Termo de Emissão Varandas Joy, consubstanciado na ausência de inadimplemento das obrigações pela Devedora.

Em 02 de Janeiro de 2026 houve assembleia para deliberar sobre: (i) A dispensa de atendimento, para a realização do desembolso do Preço de Integralização, da condição precedente prevista no item (ii) da Cláusula 4.10.3 e item (viii) da Cláusula 4.11.1 do Termo de Emissão da Segunda Série, relativa: (a) à aprovação do plano empresarial para financiamento do projeto “Varandas da Mata”, com desembolso correspondente a R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), de modo que esta condição precedente deve ser considerada para futuras integralizações quando o Projeto Varandas da Mata tiver o Plano Empresarial contratado; e (b) a verificação da averbação da ata da Aprovação Societária da Bossa perante a JUCEMG. (ii) Caso aprovado a matéria constante no item (i) da Ordem do Dia, aprovar a concessão de prazo de 180 (cento e oitenta) dias para cumprimento do subitem (b) a contar da presente assembleia.

Em 13 de Fevereiro de 2026 houve assembleia para deliberar sobre: (i) Ratificação da Amortização Extraordinária Facultativa do Primeiro Termo de Emissão Bossa nos termos da Cláusula 5.2 do Primeiro Termo de Emissão Bossa e a respectiva Amortização Facultativa da 1ª (primeira) Série dos CRI nos termos da Cláusula 7.7 e 7.7.1 do Termo de Securitização, no valor de R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) ocorrida em 11 de fevereiro de 2026, sem a comunicação prévia a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, nos termos da Cláusula 5.2.1 do Termo de Securitização. (ii) Alteração da Cláusula 5.2.1 do Primeiro Termo de Emissão Bossa para prever que a Amortização Extraordinária Facultativa possa ocorrer em até 3 (três) vezes por mês, quais sejam nos dias 10 e 20 de cada mês e na respectiva Data de Pagamento, sendo que, casos as datas indicadas anteriormente não sejam em Dia Útil, o evento será criado no Dia Útil subsequente, restando claro que (a) a Securitizadora deverá identificar, no Patrimônio Separado, os recursos suficientes para a sua criação; e (b) as Devedoras deverão comunicar a Securitizadora em, no mínimo, 4 (quatro) Dias Úteis de antecedência do evento (“Novo Mecanismo de Amex”). Em decorrência do Novo Mecanismo de Amex, as Devedoras não

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 70ª Emissão

Série 1ª – IF: 2412477779.

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

precisarão cumprir com a obrigação da comunicação prévia a Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, em, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da data da Amortização Extraordinária Facultativa, conforme o disposto nos Termos de Emissão e do Termo de Securitização.

Em 06 de março de 2026 houve assembleia para deliberar sobre: (i) Autorização para que o Valor do Fundo de Reserva seja recomposto, pela Devedora, no período máximo de 90 (noventa) dias a contar desta assembleia (“Período sem Cobertura”), de modo que a Emissora deixe de proceder com a verificação do Valor do Fundo de Reserva durante o Período sem Cobertura, afastando-se a observância da Cláusula 11.6.2 do Termo de Securitização e da configuração de Evento de Vencimento Antecipado nos termos da Cláusula 7.5.1, item (i), do Termo de Securitização.

Em 21 de março de 2026 houve assembleia para deliberar sobre: (i) A não declaração de Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais e, conseqüentemente, dos CRI, conforme Cláusula 6.1 (i) dos Termos de Emissão, em razão do desenquadramento da Razão de Garantia Consolidada entre os meses de fevereiro a abril de 2026, nos termos da Cláusula 4.7.5 das Notas Comerciais, sendo necessário o aporte de R\$ 30.065.046,51 (trinta milhões, sessenta e cinco mil e quarenta e seis reais e cinquenta e um centavos) para recomposição. (ii) Caso aprovado o item (i) da ordem do dia, a concessão de prazo adicional de 180 (cento e oitenta) dias para recomposição da Razão de Garantia Consolidada por meio de aporte da Devedora; (iii) A não declaração de Evento de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais, conseqüentemente, dos CRI, conforme Cláusula 6.1 (xx) dos Termos de Emissão e 7.5.1 do Termo de Securitização, em razão do descumprimento não pecuniário caracterizados pela apresentação intempestiva das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 2025, em 13 de maio de 2026, conforme previsto na Cláusula 7.1 (a1) das Notas Comerciais. (iv) Caso aprovado o item (iii) da ordem do dia, a concessão de prazo adicional para apresentação dos documentos de 15 dias contados da presente assembleia; (v) Concessão de waiver para aquisição pela Securitizadora da Quarta Emissão de Notas Comerciais da Residencial Realiza Empreendimento Uberlândia II SPE – Ltda, sem o atendimento da Razão de Garantia Consolidada e a Razão de Garantia – Integralizações, conforme disposto no item viii do Anexo II do TS.

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 março de 2026 e 2025 a participação residual do cedente apresentava os seguintes saldos:

	31/03/2026	31/03/2025
Caixa e equivalentes de caixa	62	1.203
Demais ativos atualizados	192.580	89.560
Passivos atualizados	(192.479)	(89.501)
	163	1.262

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 70ª Emissão

Série 1ª – IF: 2412477779.

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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	31/03/2026	31/03/2025
Emolumentos da B3	Brasil Bolsa Balcão	Registrador	Mensal	(31)	(28)
Escrituração de CRI	Itau Corretora de Valores	Escriturador	Mensal	(3)	(1)
Estruturação de CRI	Habitasec Securitizadora S/A	Estruturador	Eventual	(57)	(57)
Gestão de operações	Habitafácil Part e Neg Imob Ltda	Gestor	Mensal	(83)	(27)
Coordenador líder	Habitafácil Part e Neg Imob Ltda	Distribuidor	Eventual	-	(17)
Coordenador líder	Habitasec Securitizadora S/A	Distribuidor	Eventual	(23)	(17)
Coordenador líder	Ativa Investimentos S/A	Distribuidor	Eventual	(39)	-
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM Ltda	Fidúcia	Anual	(71)	(47)
				(307)	(194)

9. Prestadores de Serviços

	31/03/2026	31/03/2025
Honorários advocatícios	(372)	(405)
Serviços de engenharia	(52)	(76)
Assessoria e/ou consultoria	(193)	-
	(617)	(481)

10. Resultado financeiro

	31/03/2026	31/03/2025
Receita de aplicações financeiras	92	55
Despesas bancárias	(2)	(3)
Floating	(51)	(20)
Multas e juros	(1)	(4)
Ágio/Deságio na subscrição de CRI	(4)	-
	34	28

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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 70ª Emissão

Série 1ª – IF: 2412477779.

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 MSL 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 março de 2026, 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.
