



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 183ª – 1ª EMISSÃO – IF Nº 19L0906182**

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



Moore MSL Lima Lucchesi
Audidores e Contadores Ltda

Av. Vereador José Diniz, 3.707 4º andar.

Brooklin Paulista - CEP 04603-905

São Paulo – SP

T 55 (11) 5561 2230

C 55 (11) 9 9129 0433

E mssp@mooremsll.com.br

www.mooremsll.com.br

www.moorebrasil.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Investidores do
Patrimônio Separado da Série 183ª da 1ª emissão - Código – IF N° 19L0906182

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 183ª da 1ª emissão - Código – IF N° **19L0906182**, (“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.

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. Conseqüentemente, 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.
- 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 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.

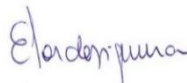
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses 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 MSL LIMA LUCCHESI
Auditores e Contadores Ltda
CRC2SP019874/O-3



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



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

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 183ª – IF 19L0906182
(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		13.123	2.733
Caixa e equivalentes de caixa		5.885	2.608
Direitos creditórios		7.238	125
Operações sem aquisição substancial de risco	4	7.238	125
NÃO CIRCULANTE		34.998	39.799
Direitos creditórios		34.998	39.799
Operações sem aquisição substancial de risco	4	34.998	39.799
TOTAL DO ATIVO		48.121	42.532

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 183ª – IF 19L0906182
(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		7.079	1
Captação de recursos		7.076	-
Obrigações por emissão de CRI	5	7.076	-
Obrigações tributárias		3	1
NÃO CIRCULANTE		41.042	42.531
Captação de recursos		35.143	39.631
Obrigações por emissão de CRI	5	35.143	39.631
Outras obrigações			
Participação residual do cedente	6	5.899	2.900
TOTAL DO PASSIVO		48.121	42.532

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 183ª – IF 19L0906182
(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		6.554	5.880
DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de CRI		(6.817)	(5.836)
RESULTADO BRUTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		(263)	44
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Custos da operação	7	(91)	(65)
Prestadores de serviços	8	(604)	-
Outras despesas administrativas		(7)	(7)
Despesas tributárias		(122)	(3)
Resultado financeiro	9	(130)	264
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	10	1.217	(233)
		263	(44)
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 183ª – IF 19L0906182
(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		
Recebimento de carteira/aporte	8.616	4.474
Pagamento de amortização e juros de CRI	(4.635)	(4.400)
Devolução de excedente	(158)	-
Pagamento de impostos	(37)	(2)
Pagamentos a fornecedores	(651)	(61)
Pagamentos de despesas diversas	(11)	(9)
Receitas financeiras	289	264
Despesas financeiras	(136)	(3)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	3.277	263
AUMENTO LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	3.277	263
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.608	2.345
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	5.885	2.608
Aumento líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	3.277	263

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 183ª – IF 19L0906182
(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 20/12/2019

Término em 21/12/2029.

b) Sumário das operações efetuadas

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliário do segmento residencial.

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios

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

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos

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

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

Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, o Aval e o Fundo de Reserva.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 183ª – IF 19L0906182
(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 183ª – IF 19L0906182
(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 183ª – IF 19L0906182
(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

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 183ª – IF 19L0906182
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

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 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 Cédulas de Créditos Bancárias, vinculados ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis imobiliários – CRI, sendo a 183ª série da 1ª emissão da

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

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 183ª – IF 19L0906182
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

Companhia, sob registro IF 19L0906182, emitidas por CALÇADA EMPREENDTMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.

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

Direitos creditórios a vencer

Faixas	30/06/2025	30/06/2024
Até 30 dias	133	125
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	2.105	-
Acima de 180 dias	39.998	39.799
Total	42.236	39.924

Essa operação não possui créditos vencidos ou inadimplentes nas datas de 30/06/2025 e 30/06/2024.

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

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

Alienação Fiduciária de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios, o Aval e o 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.

- 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

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 183ª – IF 19L0906182
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

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:

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

Série 183ª (série única)

Quantidade emitida: 30.000 (trinta mil)

Prazo de vencimento na emissão: 3.654 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 30.000

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

Taxa de juros efetiva: 12,00% a.a.

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2026	7.076
2027	15.463
2028	14.071
2029	5.265
2030	344
Total	42.219

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

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 183ª – IF 19L0906182
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

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 18 de dezembro de 2024, houve Assembleia para deliberar sobre: (i) aprovação ou não da declaração do vencimento antecipado da CCB, nos termos da Cláusula 9.1, item “d” da CCB e consequentemente, do resgate antecipado dos CRI, conforme previsto na cláusula 9.2, item (ii) do Termo de Securitização, em razão do descumprimento, pela Devedora, da obrigação não pecuniária estabelecida na Cláusula 4.1.1., item “(i)”, alínea “a” da CCB, consistente da não apresentação do documento abaixo especificado:“(a) atraso na apresentação, pela Devedora, anualmente, em até 5 (cinco) meses contados da data de término de cada exercício social ou a data da efetiva divulgação, o que ocorrer primeiro, de cópia de suas demonstrações financeiras consolidadas auditadas, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023 (“Demonstrações Financeiras Auditadas da Devedora”). (ii) caso aprovada a matéria constante da Ordem do Dia (i) acima, autorização para a concessão de prazo adicional para a apresentação, pela Devedora, de cópia das Demonstrações Financeiras Auditadas da Devedora e da prorrogação do envio das demonstrações financeiras consolidadas auditadas da Devedora, preparadas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e com as regras emitidas pela CVM, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, de modo que ambas deverão ser enviadas até o dia 31 de julho de 2025; (iii) aprovação, a pedido da Devedora, da autorização para instituição do regime de multipropriedade em condomínio, sobre o imóvel designado como Prédio H (destinado a hotel), objeto da matrícula nº 426.361, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 8.585, Freguesia de Jacarepaguá e sua correspondente fração ideal de 34,3314/100 do respectivo terreno designado por Lote B do PAL 39144 (“Imóvel”), consistente nos 222 (duzentos e vinte e dois) quartos do hotel, conforme mencionados na AV-15 da matrícula do Imóvel, sendo 40 (quarenta) quartos por pavimento no 1º ao 5º pavimentos, numerados de 101 a 140 (1º pavimento), 201 a 240 (2º pavimento), 301 a 340 (3º pavimento), 401 a 440 (4º pavimento) e 501 a 540 (5º pavimento) e 22 (vinte e dois) quartos no 6º pavimento, numerados de 601 a 622 (“Quartos”), nos termos da

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 183ª – IF 19L0906182
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018 (“Lei nº 13.777”), da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”) e da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (“Lei nº 6.015”), com a abertura de 444 (quatrocentas e quarenta e quatro) matrículas, de forma que sob cada um dos Quartos conste 2 (duas) frações de tempo (“Frações de Tempo” e “Multipropriedade”, respectivamente), mediante o seu registro no competente cartório de registro de imóveis, nos termos do requerimento constante do Anexo II desta ata (“Requerimento”), e a consequente transposição da Alienação Fiduciária de Imóvel constante no R-14 da matrícula do Imóvel (constituída sobre a fração ideal correspondente a 81,9998601863018% do Imóvel (“Proporção Hotel Vogue”)) para cada uma das 444 (quatrocentas e quarenta e quatro) matrículas a serem abertas, referentes às Frações de Tempo, na mesma proporção hoje existente, ou seja, na fração ideal correspondente a 81,9998601863018% de cada Fração de Tempo, correspondente à Proporção Hotel Vogue, de modo que cada uma das matrículas das Frações de Tempo passe a garantir 1/444 (um, quatrocentos e quarenta e quatro avos) das Obrigações Garantidas, sendo certo que as Frações de Tempo permanecerão alienadas fiduciariamente à Securitizadora, em garantia das Obrigações Garantidas, na Proporção Hotel Vogue, até que seja celebrado o aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Termo de Securitização) mencionado na Ordem do Dia (vi) abaixo; (iv) prorrogação do prazo de vencimento final da CCB e, conseqüentemente, dos CRI em 60 (sessenta) meses, originalmente previstos para ocorrer, respectivamente, no dia 20 de dezembro de 2024 e no dia 21 de dezembro de 2024, alterando o vencimento final da CCB para o dia 20 de dezembro de 2029, e o vencimento final dos CRI, conseqüentemente, para o dia 21 de dezembro de 2029; (v) caso aprovada a matéria constante da Ordem do Dia (iii) acima e a matéria constante da Ordem do Dia (iv) acima, definição do pagamento, pela Devedora, de um prêmio extraordinário (waiver fee) de 1% (um por cento) sobre o saldo devedor atualizado dos CRI calculado nesta data, correspondente ao valor de R\$ 405.926,17 (quatrocentos e cinco mil, novecentos e vinte e seis reais e dezessete centavos) (“Prêmio Extraordinário”), o qual será incorporado ao saldo devedor dos CRI e pago seguindo o fluxo de pagamento das parcelas de amortização de principal, juros e demais encargos acessórios constante da tabela prevista no Termo de Securitização, observado eventual aditamento ao referido Termo de Securitização (uma vez aprovada a matéria constante da Ordem do Dia (ix) abaixo); (vi) caso aprovada a matéria constante da Ordem do Dia (iii), após instituída a Multipropriedade sobre o Imóvel, com o seu efetivo registro perante o cartório de registro de imóveis competente, com a abertura das 444 (quatrocentas e quarenta e quatro) matrículas das Frações de Tempo, em vistas da permuta/ dissolução de condomínio ou outra estrutura jurídica que tenha o condão de dividir as Frações de Tempo, de forma que a Hotel Vogue passe a ser titular de 100% (cem por cento) das futuras Frações de Tempo vinculadas aos quartos 101 a 140, 201 a 240, 401 a 440, 501 a 540, 601 a 618 e 622 (“Frações de Tempo Hotel Vogue”) e a SPE Pontual 4 Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 9.222.25710001-16 (“Pontual”) passe a ser titular de 100% (cem por cento) das futuras Frações de Tempo vinculadas aos Quartos 301 a 340 e aos Quartos 619, 620 e 621 (“Frações de Tempo Pontual” e “Divisão”, respectivamente), aprovação da celebração de aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Termo de Securitização) para prever, adicionalmente ao quanto disposto acima (“Aditamento AF de Imóvel”): (a) que a Hotel Vogue outorgue a alienação fiduciária das Frações de Tempo Hotel Vogue no que tange aos 18,0001398136982%, que anteriormente à Divisão eram detidos pela Pontual (“Proporção Adicional Hotel Vogue”), de forma que a Alienação Fiduciária de Imóvel constante no R-14 da matrícula do Imóvel, e transposta, na Proporção Hotel Vogue, para cada uma das Frações de Tempo passe a recair, não mais apenas sobre a Proporção Hotel Vogue inicial, mas sobre 100%

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 183ª – IF 19L0906182
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

(cem por cento) das novas matrículas abertas para as Frações de Tempo Hotel Vogue, quais sejam aquelas vinculadas aos Quartos 101 a 140, 201 a 240, 401 a 440, 501 a 540, 601 a 618 e 622, sendo certo que as matrículas das Frações de Tempo Pontual terão sua liberação previstas no mesmo instrumento de aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel e condicionadas ao concomitante registro da alienação fiduciária da Proporção Adicional Hotel Vogue sobre todas as Frações de Tempo Hotel Vogue; e (b) o valor atribuído a cada Fração de Tempo Hotel Vogue e o percentual que cada Fração de Tempo Hotel Vogue, objeto de cada nova matrícula aberta, garantirá em relação à totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos indicados no Anexo III da presente ata, o qual considera a quantidade de diárias/ano atribuída a cada Fração de Tempo Hotel Vogue e a área privativa de cada Quarto ao qual a respectiva Fração de Tempo Hotel Vogue está relacionada, ou, alternativamente e à critério dos Titulares dos CRI, que cada uma das Frações de Tempo Hotel Vogue garanta 100% (cem por cento) das Obrigações Garantidas, permanecendo a Devedora obrigada até a quitação integral das Obrigações Garantidas, nos termos do parágrafo 2º, artigo 19, da Lei nº 9.514/97, sendo que com relação ao procedimental previsto acima (até que as Frações de Tempo Hotel Vogue sejam integralmente alienadas fiduciariamente em favor das Obrigações Garantidas dos CRI), a Pontual concordou e se obrigou, nos termos do Instrumento Particular de Acordo entre Coproprietários objeto do Anexo IV desta ata; (vii) caso aprovada a matéria constante da Ordem do Dia (iii) acima, aprovação da constituição, pela Hotel Vogue, de promessa de cessão fiduciária de 100% (cem por cento) dos recebíveis oriundos da venda das futuras Frações de Tempo Hotel Vogue (“Recebíveis Venda” e “Cessão Fiduciária de Recebíveis Venda”, respectivamente), sendo certo que no período compreendido entre o registro da Multipropriedade e o registro do Aditamento AF de Imóvel nas matrículas das Frações de Tempo Hotel Vogue, a Hotel Vogue não poderá ceder, prometer ceder, alienar, prometer alienar e/ou de qualquer forma onerar os direitos que detém sobre qualquer das Frações de Tempo (viii) caso aprovada a matéria constante da Ordem do Dia (vii) acima, após o registro do Aditamento AF de Imóvel, aprovação (a) da utilização de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) por Fração de Tempo Hotel Vogue ou 85% (oitenta e cinco por cento) do valor da compra e venda da Fração de Tempo Hotel Vogue, dos dois o que for maior decorrente desta venda (“VMD”), conforme apurados pela Securitizadora nos dias 01 e 15 de cada mês (ou no dia útil subsequente, caso a respectiva data caia em um dia não útil), sendo que no dia 01 são apurados os recebimentos relativos às vendas de Frações de Tempo Hotel Vogue realizadas entre os dias 15 do mês anterior e o último dia do mês anterior, e no dia 15, os recebimentos relativos às vendas de Frações de Tempo Hotel Vogue realizadas entre o 01 do mês atual e o dia 14 do mês atual, sendo que cada uma dessas datas será considerada uma data de corte (“Data de Corte”), cabendo ao Servicer (conforme definido abaixo) encaminhar à Securitizadora, em até 03 (três) dias úteis a contar de cada Data de Corte, um relatório de fechamento da carteira de recebíveis, contendo todas as vendas e recebimentos decorrentes das Frações de Tempo Hotel Vogue no respectivo período, sendo certo que a realização do pagamento de amortização extraordinária obrigatória dos CRI com os recebimentos apurados nas duas últimas Datas de Corte imediatamente anteriores a uma Data de Pagamento (conforme definida no Termo de Securitização) será realizado na Data de Pagamento subsequente às respectivas Datas de Corte, sem a incidência, neste caso, de qualquer multa de prépagamento, devendo, ainda ser respeitado o percentual mínimo de amortização ordinária obrigatória estabelecido para cada semestre (“Cash Sweep”), observada a ordem de prioridade de pagamentos descrita na cláusula 6.5. do Termo de Securitização, e (b) da devolução, se houver, do valor que sobejar ao VMD, desde que a Devedora esteja adimplente com o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, para a Hotel Vogue, em conta de livre

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 183ª – IF 19L0906182
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

movimentação por ela indicada, líquido de eventuais tributos, no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados do recebimento de cada relatório de fechamento da carteira de recebíveis pelo Servicer; (ix) caso aprovadas as matérias constantes da Ordem do Dia (iv), (v) e (viii) acima, aprovação da alteração: (a) do cronograma de pagamentos do valor principal e juros da CCB (com seu consequente reflexo no anexo I da Escritura de Emissão de CCI (conforme definida no Termo de Securitização)), e (b) da tabela de amortização dos CRI, constantes, respectivamente, do anexo I da CCB e do anexo I do Termo de Securitização, para considerar a prorrogação do prazo de vencimento final da CCB e dos CRI, conforme matéria constante da Ordem do Dia (iv) acima; bem como o estabelecimento das amortizações semestrais mínimas, considerando o mecanismo de Cash Sweep e observados os ajustes que devem ser promovidos em relação à amortização indicados no Anexo V desta ata (de forma que sejam devidas determinadas amortizações semestrais mínimas), de modo que o cronograma de pagamentos da CCB e dos CRI passem a vigorar de acordo, respectivamente, com o disposto nos Anexos VI e VII desta ata; (x) caso aprovada as matérias constantes da Ordem do dia (iii), (vi), (vii) e (viii) acima, aprovação para que, após o registro do Aditamento AF de Imóvel, fique autorizado à Devedora realizar promessa de cessão dos recebíveis oriundos da venda das Frações de Tempo Hotel Vogue, em lotes de valor igual ou superior a R\$15.000.000,00 (quinze milhões de reais), devendo o valor devido pelo cessionário dos recebíveis, a título de preço de cessão, pago na conta do patrimônio separado dos CRI (“Preço de Cessão”), por conta e ordem da Hotel Vogue, para compor o VMD e utilizado para a amortização extraordinária antecipada compulsória parcial do saldo devedor da CCB, sendo certo, no entanto, que a liberação da cessão fiduciária e da alienação fiduciária sobre a respectiva Fração de Tempo Hotel Vogue estará condicionada a verificação, pela Securitizadora, do depósito integral do VMD da referida Fração de Tempo Hotel Vogue na conta do patrimônio separado. Assim, caso os recursos decorrentes do Preço de Cessão sejam insuficientes para o pagamento integral do VMD de respectiva Fração de Tempo Hotel Vogue, aprovação para que a Devedora complemente, com recursos próprios, o valor necessário para atingir o VMD e obter a liberação das garantias que oneram a respectiva Fração de Tempo Hotel Vogue; (xi) caso aprovada a matéria constante da Ordem do Dia (iii) acima, tendo em vista que a Devedora pretende, após o registro do Aditamento AF de Imóvel, alienar as futuras Frações de Tempo Hotel Vogue a terceiros, aprovação da celebração de aditamento à CCB, ao Termo de Securitização, bem como aos demais documentos da operação que venham a ser necessários, incluindo, mas não se limitando, aos instrumentos que formalizam as Garantias (conforme definidas no Termo de Securitização), para incluir as regras aplicáveis no caso de venda, conforme parâmetros mínimos listados no Anexo VIII desta ata; (xii) aprovação (a) da contratação de empresa, a ser indicada e aprovada em futura assembleia de investidores dos CRI, para atuar como responsável pelo acompanhamento das vendas das futuras Frações de Tempo Hotel Vogue, incluindo os serviços de conciliação do recebimento da carteira de recebíveis cedida em garantia no âmbito da operação (“Servicer”), a qual fará jus a uma remuneração, a ser acordada oportunamente; e (b) consequentemente, após a contratação do Servicer, da alteração do anexo VII da CCB e da cláusula 8.1. do Contrato de Cessão (conforme definido no Termo de Securitização) para incluir, dentre as despesas recorrentes, a remuneração devida ao Servicer; (xiii) aprovação da utilização dos recursos integrantes do Fundo de Reserva e que sobejarem ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva para o pagamento das Despesas (conforme descritas na CCB), incluindo a despesa recorrente acima mencionada referente à remuneração do Servicer, o que acarretará a necessidade de incremento do Fundo de Despesas, visto que as despesas com o Servicer passarão a fazer parte das despesas da operação, dos custos e despesas decorrentes da renegociação dos CRI com o assessor legal, bem como o

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 183ª – IF 19L0906182
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

pagamento das despesas já contratadas no âmbito da operação, as quais serão acrescidas, conforme o caso, dos impostos e tributos, conforme previsto em cada proposta/instrumento próprio celebrado e/ou nos documentos da emissão dos CRI. Após a utilização dos recursos do Fundo de Reserva para a realização dos pagamentos acima mencionados, e após realizados todos os registros decorrentes da instituição da Multipropriedade, e dos aditamentos e instrumentos que formalizam as Garantias, conforme constantes desta assembleia, aprovação da utilização dos recursos integrantes do Fundo de Reserva e que sobejarem ao Valor Mínimo do Fundo de Reserva para o pagamento de amortização de principal e juros da CCB; e (xiv) aprovação do estabelecimento do prazo de até 60 (sessenta) dias contados da presente data para que a Devedora (a) apresente os documentos de comprovação da destinação dos recursos oriundos da CCB já utilizados em cada um dos empreendimentos alvo atualmente elencados na CCB (empreendimento Apogee Residence, empreendimento SPE Pontal II – Recreio – RJ e empreendimento SPE Pedro Corrêa), bem como (b) indique, e submeta à deliberação dos investidores no âmbito de nova assembleia de investidores de CRI, a ser convocada, os novos empreendimentos a serem objeto da destinação dos recursos oriundos da CCB ainda não comprovados (“Novos Empreendimentos”), e a consequente aprovação, se for o caso da alteração (b.1) do item 8 do Quadro II da CCB e do “Anexo II – Descrição dos Empreendimentos Alvo”, para inclusão, no objeto da “Destinação dos Recursos”, dos Novos Empreendimentos, e (b.2) do “Anexo VI – Cronograma Físico Financeiro” da CCB, para fazer constar no cronograma físico-financeiro os Novos Empreendimentos, bem como a participação da Devedora na sociedade proprietária dos imóveis correspondentes aos Novos Empreendimentos, sendo certo que as comprovações de gastos, custos e despesas de natureza imobiliária atinentes à construção, expansão, desenvolvimento ou reforma referentes aos Novos Empreendimentos somente poderão considerar aqueles incorridos em data posterior à celebração da ata da assembleia que aprovar a inclusão dos Novos Empreendimentos.

Em 19 de dezembro de 2024, foi celebrado o Termo de Rerratificação da Ata de Assembleia realizada em 18/12/2024 para corrigir o Cronograma de Pagamentos do Valor Principal e Juros da CCB.

Em 30 de janeiro de 2025 houve assembleia para deliberar: (i) alteração do procedimento a ser realizado pela Hotel Vogue junto ao cartório de registro de imóveis competente para a instituição da Multipropriedade, a extinção do condomínio existente sobre o Imóvel com a divisão das Frações de Tempo entre os coproprietários e a celebração e registro do aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, previstos, respectivamente, nos itens “iii” e “vi” da Ordem do Dia da ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 183ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 18 de dezembro de 2024, conforme rerratificada em 19 de dezembro de 2024 por meio do Termo de Rerratificação da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 183ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 18 de dezembro de 2024 (“Assembleia 18/12/2024”), de forma que todos os atos perante o registro de imóveis competente sejam realizados concomitantemente, passando tal procedimento a funcionar da seguinte forma: “(iii) aprovar, a pedido da Devedora, a autorização para instituição do regime de multipropriedade em condomínio, sobre o imóvel designado como Prédio H (destinado a hotel), objeto da matrícula nº 426.361, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 8.585, Freguesia de Jacarepaguá e sua correspondente

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 183ª – IF 19L0906182
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

fração ideal de 34,3314/100 do respectivo terreno designado por Lote B do PAL 39144 (“Imóvel”), consistente nos 222 (duzentos e vinte e dois) quartos do hotel, conforme mencionados na AV-15 da matrícula do Imóvel, sendo 40 (quarenta) quartos por pavimento no 1º ao 5º pavimentos, numerados de 101 a 140 (1º pavimento), 201 a 240 (2º pavimento), 301 a 340 (3º pavimento), 401 a 440 (4º pavimento) e 501 a 540 (5º pavimento) e 22 (vinte e dois) quartos no 6º pavimento, numerados de 601 a 622 (“Quartos”), nos termos da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018 (“Lei nº 13.777”), da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”) e da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (“Lei nº 6.015”), com a abertura de 444 (quatrocentas e quarenta e quatro) matrículas, de forma que sob cada um dos Quartos conste 2 (duas) frações de tempo, sendo uma fração com direito de uso e gozo de, no mínimo, 182 (cento e oitenta e duas) diárias por ano e a outra fração com o direito de uso e gozo de, no mínimo, 183 (cento e oitenta e três) diárias por ano (“Frações de Tempo” e “Multipropriedade”, respectivamente), mediante o seu registro no competente cartório de registro de imóveis, nos termos do requerimento constante do Anexo II da ata da Assembleia 18/12/2024 (“Requerimento”);“(vi) caso aprovada a matéria constante da Ordem do Dia (iii), (a) concomitantemente à instituição da Multipropriedade sobre o Imóvel, com o seu efetivo registro perante o cartório de registro de imóveis competente, com a abertura das 444 (quatrocentas e quarenta e quatro) matrículas das Frações de Tempo, e condicionada ao registro junto ao cartório de imóveis competente, na mesma data, do Aditamento AF de Imóvel (conforme adiante definido), autorizar a extinção do condomínio existente entre as coproprietárias do Imóvel, Hotel Voguee SPE Pontual 4 Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 19.222.257/0001-16 (“Pontual”), nos termos da escritura constante do Anexo B desta assembleia, considerando as frações ideais detidas por cada uma das condôminas, sendo a Hotel Vogue a fração ideal de 81,9998601863018% e a Pontual a fração ideal de 18,0001398136982% das Frações de Tempo acima discriminadas, com o condão de efetivar a divisão das Frações de Tempo de forma que a Hotel Vogue passe a ser titular exclusiva de ambas as Frações de Tempo (ou seja, de 100% (cem por cento) das Frações de Tempo) vinculadas aos Quartos 101 a 140, 201 a 240, 401 a 440, 501 a 540, 601 a 618 e 622 (“Frações de Tempo Hotel Vogue”) e a Pontual passe a ser titular exclusiva de ambas as Frações de Tempo (ou seja, de 100% (cem por cento) das Frações de Tempo) vinculadas aos Quartos 301 a 340 e aos Quartos 619, 620 e 621 (“Frações de Tempo Pontual” e “Divisão”, respectivamente); e (b) concomitantemente ao registro da Divisão, aprovar a celebração e registro de aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Termo de Securitização) (“Aditamento AF de Imóvel”), nos termos da minuta constante do Anexo C desta assembleia, para prever: (b.1) que a Alienação Fiduciária de Imóvel constante no R-14 da matrícula do Imóvel (constituída sobre a fração ideal correspondente a 81,9998601863018% do Imóvel (“Proporção Hotel Vogue”)), após a Divisão passa a recair sobre 100% (cem por cento) das novas matrículas abertas para as Frações de Tempo Hotel Vogue, quais sejam aquelas vinculadas aos Quartos 101 a 140, 201 a 240, 401 a 440, 501 a 540, 601 a 618 e 622; e (b.2) o valor atribuído a cada Fração de Tempo Hotel Vogue para fins de primeiro leilão no âmbito da alienação fiduciária e o percentual que cada Fração de Tempo Hotel Vogue, objeto de cada nova matrícula aberta, garantirá em relação à totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos indicados no Anexo III da ata da Assembleia 18/12/2024, o qual considera a quantidade de diárias/ano atribuída a cada Fração de Tempo Hotel Vogue e a área privativa de cada Quarto ao qual a respectiva Fração de Tempo Hotel Vogue está relacionada, ou, alternativamente e à critério dos Titulares dos CRI, que cada uma das Frações de Tempo Hotel Vogue garanta 100% (cem por cento) das Obrigações Garantidas, permanecendo a Devedora obrigada até a quitação integral das Obrigações

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 183ª – IF 19L0906182
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

Garantidas, nos termos do parágrafo 2º, artigo 19, da Lei nº 9.514/97;” (ii) alteração do objeto da garantia a ser outorgada pela Hotel Vogue prevista no item “vii” da Ordem do Dia da ata da Assembleia 18/12/2024, de forma a incluir a cessão fiduciária de 100% (cem por cento) dos recebíveis oriundos de qualquer outra forma de exploração das futuras Frações de Tempo Hotel Vogue, que não a venda, incluindo, mas não se limitando decorrentes de eventual locação, cessão a terceiros ou disponibilização em pool, passando a deliberação a vigor da seguinte forma: “(vii) caso aprovada a matéria constante da Ordem do Dia (iii) acima, aprovar a constituição, pela Hotel Vogue, de promessa de cessão fiduciária de 100% (cem por cento) dos recebíveis oriundos da venda das futuras Frações de Tempo Hotel Vogue (“Recebíveis Venda” e “Cessão Fiduciária Recebíveis Venda”, respectivamente) e da promessa de cessão fiduciária de 100% (cem por cento) dos recebíveis oriundos de qualquer outra forma de exploração das futuras Frações de Tempo Hotel Vogue, que não a venda, incluindo, mas não se limitando decorrentes de eventual locação, cessão a terceiros ou disponibilização em pool (“Recebíveis Exploração” e “Cessão Fiduciária Recebíveis Exploração”, respectivamente), sendo certo que no período compreendido entre o registro da Multipropriedade e o registro do Aditamento AF de Imóvel nas matrículas das Frações de Tempo Hotel Vogue, a Hotel Vogue não poderá ceder, prometer ceder, alienar, prometer alienar e/ou de qualquer forma onerar os direitos que detém sobre qualquer das Frações de Tempo;”

Em 30 de janeiro de 2025 houve Assembleia para deliberar sobre: (i) alteração do procedimento a ser realizado pela Hotel Vogue junto ao cartório de registro de imóveis competente para a instituição da Multipropriedade, a extinção do condomínio existente sobre o Imóvel com a divisão das Frações de Tempo entre os coproprietários e a celebração e registro do aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel, previstos, respectivamente, nos itens “iii” e “vi” da Ordem do Dia da ata da Assembleia Especial de Investidores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 183ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 18 de dezembro de 2024, conforme rerratificada em 19 de dezembro de 2024 por meio do Termo de Rerratificação da Ata da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 183ª Série da 1ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A., realizada em 18 de dezembro de 2024 (“Assembleia 18/12/2024”), de forma que todos os atos perante o registro de imóveis competente sejam realizados concomitantemente, passando tal procedimento a funcionar da seguinte forma: “(iii) aprovar, a pedido da Devedora, a autorização para instituição do regime de multipropriedade em condomínio, sobre o imóvel designado como Prédio H (destinado a hotel), objeto da matrícula nº 426.361, do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 8.585, Freguesia de Jacarepaguá e sua correspondente fração ideal de 34,3314/100 do respectivo terreno designado por Lote B do PAL 39144 (“Imóvel”), consistente nos 222 (duzentos e vinte e dois) quartos do hotel, conforme mencionados na AV-15 da matrícula do Imóvel, sendo 40 (quarenta) quartos por pavimento no 1º ao 5º pavimentos, numerados de 101 a 140 (1º pavimento), 201 a 240 (2º pavimento), 301 a 340 (3º pavimento), 401 a 440 (4º pavimento) e 501 a 540 (5º pavimento) e 22 (vinte e dois) quartos no 6º pavimento, numerados de 601 a 622 (“Quartos”), nos termos da Lei nº 13.777, de 20 de dezembro de 2018 (“Lei nº 13.777”), da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“Código Civil”) e da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (“Lei nº 6.015”), com a abertura de 444 (quatrocentas e quarenta e quatro) matrículas, de forma que sob cada um dos Quartos conste 2 (duas) frações de tempo, sendo uma fração com direito de uso e gozo de, no mínimo, 182 (cento e oitenta e duas) diárias por ano e a outra fração com o direito de uso e gozo de, no mínimo, 183

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 183ª – IF 19L0906182
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

(cento e oitenta e três) diárias por ano (“Frações de Tempo” e “Multipropriedade”, respectivamente), mediante o seu registro no competente cartório de registro de imóveis, nos termos do requerimento constante do Anexo II da ata da Assembleia 18/12/2024 (“Requerimento”);” “(vi) caso aprovada a matéria constante da Ordem do Dia (iii), (a) concomitantemente à instituição da Multipropriedade sobre o Imóvel, com o seu efetivo registro perante o cartório de registro de imóveis competente, com a abertura das 444 (quatrocentas e quarenta e quatro) matrículas das Frações de Tempo, e condicionada ao registro junto ao cartório de imóveis competente, na mesma data, do Aditamento AF de Imóvel (conforme adiante definido), autorizar a extinção do condomínio existente entre as coproprietárias do Imóvel, Hotel Vogue e SPE Pontual 4 Empreendimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 19.222.257/0001-16 (“Pontual”), nos termos da escritura constante do Anexo B desta assembleia, considerando as frações ideais detidas por cada uma das condôminas, sendo a Hotel Vogue a fração ideal de 81.9998601863018% e a Pontual a fração ideal de 18,0001398136982% das Frações de Tempo acima discriminadas, com o condão de efetivar a divisão das Frações de Tempo de forma que a Hotel Vogue passe a ser titular exclusiva de ambas as Frações de Tempo (ou seja, de 100% (cem por cento) das Frações de Tempo) vinculadas aos Quartos 101 a 140, 201 a 240, 401 a 440, 501 a 540, 601 a 618 e 622 (“Frações de Tempo Hotel Vogue”) e a Pontual passe a ser titular exclusiva de ambas as Frações de Tempo (ou seja, de 100% (cem por cento) das Frações de Tempo) vinculadas aos Quartos 301 a 340 e aos Quartos 619, 620 e 621 (“Frações de Tempo Pontual” e “Divisão”, respectivamente); e (b) concomitantemente ao registro da Divisão, aprovar a celebração e registro de aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóvel (conforme definido no Termo de Securitização) (“Aditamento AF de Imóvel”), nos termos da minuta constante do Anexo C desta assembleia, para prever: (b.1) que a Alienação Fiduciária de Imóvel constante no R-14 da matrícula do Imóvel (constituída sobre a fração ideal correspondente a 81,9998601863018% do Imóvel (“Proporção Hotel Vogue”)), após a Divisão passa a recair sobre 100% (cem por cento) das novas matrículas abertas para as Frações de Tempo Hotel Vogue, quais sejam aquelas vinculadas aos Quartos 101 a 140, 201 a 240, 401 a 440, 501 a 540, 601 a 618 e 622; e (b.2) o valor atribuído a cada Fração de Tempo Hotel Vogue para fins de primeiro leilão no âmbito da alienação fiduciária e o percentual que cada Fração de Tempo Hotel Vogue, objeto de cada nova matrícula aberta, garantirá em relação à totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos indicados no Anexo III da ata da Assembleia 18/12/2024, o qual considera a quantidade de diárias/ano atribuída a cada Fração de Tempo Hotel Vogue e a área privativa de cada Quarto ao qual a respectiva Fração de Tempo Hotel Vogue está relacionada, ou, alternativamente e à critério dos Titulares dos CRI, que cada uma das Frações de Tempo Hotel Vogue garanta 100% (cem por cento) das Obrigações Garantidas, permanecendo a Devedora obrigada até a quitação integral das Obrigações Garantidas.

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

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

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 183ª – IF 19L0906182
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Caixa e equivalente de caixa	5.885	2.608
Demais ativos atualizados	42.236	39.924
Passivos atualizados	(42.222)	(39.632)
	<u>5.899</u>	<u>2.900</u>

7. Custos da operação

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

Serviços	Nome	Função	Forma de Remuneração	30/06/2025	30/06/2024
Emolumentos da B3	Brasil Bolsa Balcão	Registrador	Mensal	(1)	(1)
Escrituração de CRI	Itaú Corretora de Valores S/A	Escriturador	Mensal	(2)	(1)
Gestão de operações	Habitasec Securitizadora S/A	Gestor	Mensal	(34)	(34)
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM Ltda	Fidúcia	Anual	(46)	(23)
Custódia	Vórtx DTVM Ltda	Custodiante	Anual	(8)	(6)
				<u>(91)</u>	<u>(65)</u>

8. Prestadores de serviços

	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Serviços advocatícios	(600)	-
Serviços de administração de contratos	(4)	-
	<u>(604)</u>	<u>-</u>

9. Resultado financeiro

	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
Receita de aplicações financeiras	289	267
Floating	(10)	(1)
Despesas bancárias	(1)	(1)
Prêmio	(406)	-
Multa e juros	(2)	(1)
	<u>(130)</u>	<u>264</u>

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.

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

Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 183ª – IF 19L0906182
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

11. Classificação de risco da emissão

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

12. Relacionamento com os auditores independentes

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

13. Eventos subsequentes

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 30 de 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.
