PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 161ª – 1ª EMISSÃO – IF Nº 19J0327167

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras Relativas ao Exercício Findo em 30 de junho de 2026.

Moore MSLL Lima Lucchesi
Auditores 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 161ª da 1ª emissão - Código – IF Nº 19J0327167
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 161ª da 1ª emissão - Código – IF Nº **19J0327167** ("Patrimônio Separado") emitido pela Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 30 de junho 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 30 de junho 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.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção à nota explicativa 4.b, que informa que o Patrimônio Separado apresenta R$ 44.698 mil em direitos creditórios vencidos ou inadimplentes. O cedente dos direitos creditórios não vem repassando a totalidade dos valores coletados, referentes aos recebíveis, para o Patrimônio Separado. Por esse motivo, uma provisão para perda dos direitos creditórios no valor de R$ 43.624 foi realizada pela Securitizadora. Além disso, o passivo do Patrimônio Separado excede o total do seu ativo nas demonstrações financeiras em R$ 42.561 mil, que indica a existência de incerteza significativa que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional e, portanto, que pode não ser capaz de realizar seus ativos e saldar seus passivos no curso normal do negócio do Patrimônio Separado.
Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Ênfase

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

Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

1- Lastro dos direitos creditórios (Notas explicativas nº 3 e 4)

O Patrimônio Separado possuí em 30 de junho 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 30 de junho 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 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, 24 de setembro de 2026.

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

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

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

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 161ª – IF 19J0327167
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E DE 2025

(Em milhares de reais)

ATIVO	**Notas**	**30/06/2026**	**30/06/2025**
CIRCULANTE		**2.148**	**23.826**
Caixa e equivalentes de caixa		1.074	786
Direitos creditórios		1.074	23.040
Operações sem aquisição substancial de risco	**4**	-	23.040
Direitos creditórios vencidos	**4**	44.698	-
(-) Provisão para perda esperada de créditos	**4c**	(43.624)	-
NÃO CIRCULANTE		**42.561**	**8.815**
Direitos creditórios		-	8.815
Operações sem aquisição substancial de risco	**4**	-	8.815
Participação residual do cedente	**6**	42.561	-
TOTAL DO ATIVO		**44.709**	**32.641**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 161ª – IF 19J0327167
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E DE 2025

(Em milhares de reais)

PASSIVO	**Notas**	**30/06/2026**	**30/06/2025**
CIRCULANTE		**44.709**	**23.023**
Captação de recursos		44.698	23.016
Obrigações por emissão de CRI	**5**	-	23.016
Créditos vencidos		44.698	-
Impostos e contribuições a recolher		11	7
NÃO CIRCULANTE		**-**	**9.618**
Captação de recursos		-	8.814
Obrigações por emissão de CRI	**5**	-	8.814
Outras obrigações			
Participação residual do cedente	**6**	-	804
TOTAL DO PASSIVO		**44.709**	**32.641**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 161ª – IF 19J0327167
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E DE 2025

(Em milhares de reais)

	Notas	30/06/2026	30/06/2025
RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de recebíveis		**12.843**	**4.789**
DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de CRI		**(12.868)**	**(5.184)**
RESULTADO BRUTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		**(25)**	**(395)**
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Custos da operação	**7**	**(107)**	**(116)**
Prestadores de serviços	**8**	**(171)**	**(98)**
Outras despesas administrativas		**(7)**	**(9)**
Despesas tributárias		**(13)**	**(10)**
Resultado financeiro	**9**	**122**	**5**
Provisão para perda esperada de créditos		**(43.624)**	**-**
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	**10**	**43.825**	**623**
		25	**395**
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 161ª – IF 19J0327167
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2026 E DE 2025

(Em milhares de reais)

	30/06/2026	30/06/2025
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de carteira/aporte	461	3.098
Pagamento de amortização e juros de CRI	-	(2.432)
Pagamento de impostos	(14)	(9)
Pagamento a fornecedores	(261)	(199)
Pagamento de despesas diversas	(7)	(12)
Receitas financeiras	134	63
Despesas financeiras	(25)	(67)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	**288**	**442**
AUMENTO LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	**288**	**442**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	786	344
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.074	786
Aumento líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	**288**	**442**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e de 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.
Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 161ª – IF 19J0327167
(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 2026.

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

a) Datas de início e término da emissão

Início em 22/10/2019

Término em 23/12/2026

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 colaterização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício

A Alienação Fiduciária dos Imóveis, Garantia fidejussória, Fundo Reserva e Fundo de Despesas.

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 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 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.

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 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

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

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

Ativos não financeiros

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

g) Resultado

Receita de Títulos e Valores Mobiliários

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

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

Despesa de Títulos e Valores Mobiliários

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

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

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

Resultado das operações sujeito ao regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da securitizadora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos Certificados de Recebíveis e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no período, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar as expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

h) Imposto de renda e contribuição social

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

i) Informação por segmento

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 – Informações por Segmento - que é equivalente ao IFRS 8 – Segmentos Operacionais. O CPC 22 é 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 lastreada em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes das Escrituras de Debêntures, vinculados ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis imobiliários – CRI, sendo a 0161ª série da 1ª emissão da Companhia, sob registro IF 19J0327167, emitidas por Incorporadora E Construtora Pibb 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	**30/06/2026**	**30/06/2025**
Até 30 dias	-	122
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	-	15.866
Acima de 180 dias	-	15.867
Total	**-**	**31.855**

Direitos creditórios vencidos

Faixas	**30/06/2026**	**30/06/2025**
Até 30 dias	11.636	-
Entre 31 e 60 dias	33.062	-
Entre 61 e 90 dias	-	-
Entre 91 e 120 dias	-	-
Entre 121 e 150 dias	-	-
Entre 151 e 180 dias	-	-
Acima de 180 dias	-	-
Total	**44.698**	**-**

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

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

Data	**Saldo Devedor**	**Garantias**			**Saldo Devedor não coberto**
		Saldo Disponível	**Fluxos Futuros**	**Imóvel**	
30/06/2026	44.698	1.074	-	-	43.624

	30/06/2026
Saldo de créditos a receber não coberto	43.624
% de provisão para perdas esperadas	100%
Provisão para perdas esperadas de créditos	(43.624)

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

A Alienação Fiduciária dos Imóveis, Garantia fidejussória, Fundo Reserva e Fundo de Despesas.

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

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

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

Não ocorreram eventos de pré-pagamento nessa série.

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

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

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

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

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

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

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

Série 161ª (série única)

Quantidade emitida: 50.000 (cinquenta mil)
Prazo de vencimento na emissão: 2.619 dias
Valor global da série na data da emissão: R$ 50.000
Valor nominal unitário na data da emissão: R$ 1

Taxa de juros efetiva: 5,70% a.a.
Indexador de atualização: 100% DI
Periodicidade de Indexação: Mensal
Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R$
2027	44.698
Total	**44.698**

b) Principais direitos políticos a cada classe de certificados

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

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

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

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

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

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

Em 30 de outubro de 2025 houve assembleia para deliberar sobre: Aprovar a não declaração do vencimento antecipado da Debênture e, consequentemente, o resgate total dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 4.15.1, itens (a) e (x) da Escritura de Emissão de Debênture, caracterizado pelos seguintes descumprimentos pecuniários: (a) inadimplência do pagamento das parcelas da amortização ordinárias previstas para ocorrer em novembro e dezembro de 2024 e junho de 2025; (b) inadimplência do pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios previstas para ocorrer em janeiro, abril à outubro de 2025; (c) descumprimento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva que perdura desde maio de 2024 até o presente momento, nos termos da Cláusula

4.11.4 da Escritura de Emissão de Debêntures; (d) descumprimento do Fundo de Despesas que ficou desenquadrado pelo período de maio de 2024 à fevereiro de 2025, sendo reenquadrado em março de 2025 nos termos da Cláusula 4.11.3 da Escritura de Emissão de Debêntures, todavia restou desenquadrado novamente não havendo cumprimento pela Devedora neste sentido de julho de 2025 à presente assembleia; e (e) ausência de observação ao mínimo de 250% (duzentos e cinquenta por cento) do saldo devedor dos CRI ao que tange a Razão de Garantia, pelo período de maio de 2024 até o presente momento, nos termos da Cláusula 4.14.1.1 da Escritura de Emissão de Debênture; (ii) Aprovar que os descumprimentos pecuniários acima elencados, sejam tratados em Assembleia Especial dos Titulares dos CRI posteriormente a esta, cujo objeto será a reestruturação do CRI; (iii) Aprovar a não declaração do vencimento antecipado da Debênture e, consequentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 4.15.1, item (b) da Escritura de Emissão de Debênture, caracterizado pelos seguintes descumprimentos não pecuniários: (a) Concernente ao envio pela Devedora a Emissora e ao Servicer dos relatórios, tabelas, espelhos de venda e quaisquer outras informações, até o 3º (terceiro) Dia Útil de cada mês seguinte em relação ao mês anteriormente anterior, caracterizando o descumprimento pelo período de fevereiro de 2025 até a presente data, os termos da Cláusula 4.2 da Cessão Fiduciária de Recebíveis; (b) Concernente ao envio pela Devedora a Emissora e ao Agente Fiduciário, Relatórios de Destinação de Recursos e Cronograma Indicativo, descrevendo os valores e percentuais destinados soa Imóveis Alvos, de modo a comprovar a destinação de recursos e seu status, nos termos da Cláusula 3.5 da Escritura de Emissão de Debêntures, ocorre que não foi recepcionado nenhum Relatório de Destinação de Recursos e Cronograma Indicativo, desde janeiro de 2020 até o presente momento; (c) Concernente ao envio pela Devedora e seus Fiadores, do balanço patrimonial, as demonstrações financeiras e demais demonstrações contábeis, referente aos exercícios financeiros encerrados em 2019 a 2024, se mantendo descumprido até a presente data nos termos da Cláusula 5.1, item (xvii) da Escritura de Emissão de Debêntures; e (d) Concernente ao envio pela Devedora a Emissora e ao Agente Fiduciário, da declaração de não vencimento antecipado semestral, de modo a atestar a ocorrência ou não de qualquer Hipótese de Vencimento Antecipado, referente ao período de abril de 2020 a abril de 2025, se mantendo descumprido até a presente data, conforme previsto na Cláusula 4.15.3 da Escritura de Emissão de Debêntures. (iv) Aprovar a não declaração do vencimento antecipado da Debênture e, consequentemente, o resgate total dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 4.15.1, item (a) da Escritura de Emissão de Debênture, caracterizado pela ausência do recebimento na Conta do Patrimônio Separado do montante equivalente a 100% (cem por cento) do Valor de Venda dos imóveis abaixo listados: (v) Aprovar a proposta de acordo constante do Anexo II da presente ata, formulada pela Sra. Mirella Grimaldi Fonsêca, ao que concerne a compra da unidade 2101, Torre 1, Tipo Ado Empreendimento Manhattan Summer Park, objeto da matrícula, cujo o valor perfaz o quantum R$ 60.420,00 (sessenta mil, quatrocentos e vinte reais), por conseguinte a Emissora seguirá com a entrega do Instrumento Particular de Financiamento para Aquisição de Imóvel, Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária, entre Outras Avenças devidamente assinado, juntamente com o Termo de Quitação e Liberação de Alienação Fiduciária da unidade descrita acima, em 3 (três) dias utéis a contar da assinatura desta assembleia.

Em 16 de junho de 2026 houve assembleia para deliberar sobre: (i) Aprovar a declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, nos

termos da Cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 4.15.1, itens (a) e (x) da Escritura de Emissão de Debêntures, caracterizado pelos seguintes descumprimentos pecuniários: inadimplência no pagamento das parcelas de Juros Remuneratórios previstas para ocorrer em janeiro de 2025 e de abril de 2025 a maio de 2026, conforme Cronograma de Pagamentos previsto na Ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 12 de novembro de 2024; inadimplência no pagamento das parcelas de Amortização Ordinária previstas para ocorrer em novembro de 2024, dezembro de 2024, junho de 2025 e dezembro de 2025, conforme Ata da Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada em 12 de novembro de 2024; desenquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, correspondente a R$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), que perdura desde março de 2023 até a presente data, nos termos da Cláusula 4.11.4 da Escritura de Emissão de Debêntures; desenquadramento da Razão de Garantia, que deve corresponder a no mínimo 250% (duzentos e cinquenta por cento) do saldo devedor dos CRI, entre (i) a soma dos valores dos Imóveis Summer Park, dos Imóveis Manhattan Beach Riviera, dos Recebíveis e das Quotas Alienadas Fiduciariamente, e (ii) o saldo devedor das Debêntures, o qual restou desenquadrado de maio de 2024 até a presente data, nos termos da Cláusula 4.14.1.1 da Escritura de Emissão de Debêntures; descumprimento da obrigação de repasse dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 4.15.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, qual seja, a transferência dos recursos oriundos do pagamento dos Direitos Creditórios, devidos integralmente e pagos diretamente à Emissora, exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 4.3 do Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; desenquadramento do valor do Fundo de Despesas, nos períodos de outubro de 2023 a fevereiro de 2025 e de julho de 2025 até a presente data, nos termos da Cláusula 4.11.3. da Escritura de Emissão de Debêntures; (ii) Aprovar a declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 4.15.1 (a) da Escritura de Emissão de Debêntures, tendo já decorrido o prazo de cura de 5 (cinco) Dias Úteis previsto na referida Cláusula, em razão do descumprimento de direcionamento dos Créditos Cedidos Fiduciariamente para a Conta do Patrimônio Separado, no termos das Cláusulas 4.3, 4.3.1, 4.4 do Contrato de Cessão Fiduciária, e, consequente não pagamento, conforme acima indicado, dos Juros Remuneratórios e Amortizações Ordinárias; (iii) Aprovar a declaração do vencimento antecipado das Debêntures e, consequentemente, o resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1, item (i) do Termo de Securitização, em razão da verificação de Eventos de Vencimento Antecipado previstos na Cláusula 4.15.1 da Escritura de Emissão de Debêntures, caracterizados pelos seguintes descumprimentos não pecuniários: descumprimento da obrigação de envio, pela Devedora à Emissora e ao Servicer, dos relatórios, tabelas, espelhos de venda e quaisquer outras informações, até o 3º (terceiro) Dia Útil de cada mês subsequente em relação ao mês anterior, caracterizado pelo Cláusula 4.2 da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios ("Relatório Gerencial"); descumprimento da obrigação de envio, pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário, dos Relatórios de Destinação de Recursos e documentos comprobatórios, trimestralmente, até o último dia dos meses de janeiro, abril, julho e outubro de cada ano, acompanhados do Cronograma Físico e Financeiro da Obra dos Imóveis Alvo e do Relatório de Medição de Obras, nos termos da Cláusula 3.5 e seguintes da Escritura de Emissão de Debêntures ("Relatório de Destinação de Recursos") desde a Data da Emissão até a presente data; e descumprimento da obrigação de celebração dos respectivos Termos de Cessão Fiduciária, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da celebração de cada Novo Contrato de Cessão de Direito de Uso

com o respectivo cessionário, não tendo sido identificados tais envios desde a Data de Emissão até a presente data, nos termos da Cláusula 1.4 do Contrato de Cessão Fiduciária ("Termos de Cessão Fiduciária"); descumprimento da obrigação de envio da declaração atestando a ocorrência ou não das Hipóteses de Vencimento Antecipado, bem como os documentos necessários para comprovação dos eventos, referente ao envio das Declarações referentes aos anos de 2020 a 2026, nos termos da Cláusula 4.15.3. da Escritura de Emissão de Debêntures; descumprimento da obrigação de envio das demonstrações financeiras da Devedora do exercício e as demais demonstrações contábeis exigidas em lei, e conforme práticas contábeis adotadas no Brasil, na forma da Cláusula 5.1 (xvii) da Escritura de Emissão de Debêntures; (iv) Caso aprovados os itens "(i)" a "(iii)" da Ordem do Dia, aprovar a contratação do Assessor Legal Madrona Sociedade de Advogados, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.976.490/0001-36, para a adoção de todas as medidas de cobrança, judiciais e extrajudiciais, em face da Devedora e demais garantidores, bem como de todas as medidas necessárias para a satisfação integral da dívida decorrente das debêntures, incluindo a excussão das garantias fiduciárias e demais constituídas no âmbito dos CRI, conforme proposta de honorários a ser apresentada em até 30 dias, contados da data de assinatura da Assembleia , sendo certo que o custeio será feito pelo Patrimônio Separado da Emissão. (v) Sendo aprovada a matéria constante nos itens (i) a (iii), aprovar que todo excedente do fluxo financeiro advindo das Garantias prestadas em favor das Obrigações Garantidas oriundas das Debêntures seja direcionado para a quitação integral da totalidade das Obrigações Garantidas, na forma prevista na Escritura de Emissão de Debêntures e nos demais Documentos da Operação, conforme aplicável; (vi) Se aprovadas as matérias contidas nos itens (i) a (iii) da Ordem do Dia, aprovar as seguintes condições que passarão a viger a partir da presente data e vinculam a Securitizadora e os Titulares de CRI: os trâmites de excussões das alienações fiduciárias respeitarão os termos previstos na Lei n.º 9.514/97, incluindo o que ela estabelece sobre leilões e, no caso de sua frustração do segundo leilão, ocorrerá a consolidação definitiva da propriedade fiduciária em nome da credora, sendo que, nesta hipótese, (i) os Titulares de CRI deverão receber a transferência da propriedade dos imóveis excutidos e consolidados no nome da credora por meio de dação em pagamento das Obrigações Garantidas e, consequentemente dos CRI, em até 30 (trinta) dias contados da averbação de frustração do segundo leilão nas respectivas matrículas, cujos custos e despesas relativas a transferência serão arcadas pelos respectivos Titulares de CRI; e (ii) caso o valor das unidades dadas em pagamento seja inferior ao valor das Obrigações Garantidas, a Securitizadora prosseguirá com a execução do valor remanescente das Obrigações Garantidas nos termos da Cláusula 5.6 do contrato que constituiu as alienações fiduciária; a Securitizadora e o Agente Fiduciário não serão responsáveis pela administração dos bens imóveis excutidos, especialmente, mas não se limitando, em relação a gestão das obrigações propter rem, seja em relação a levantamento de débitos condominiais, débitos fiscais de IPTU com a geração de extratos e guias de pagamentos, durante os procedimentos para consolidação da propriedade previstos na Lei 9.514/97 e até a entrega aos Titulares de CRI, a qual se dará na forma acima, e ainda, não serão responsáveis pela elaboração direta de defesas em demandas administrativas, extrajudiciais ou ajuizamento de ações judiciais, gestão de locações e quaisquer outros assuntos ou demandas que envolvam os bens imóveis até a entrega aos Titulares de CRI, devendo tudo ser realizado através de escritórios externos e administradores de imóveis, às custas do fundo de contingência, ou mediante aporte pelos Titulares de CRI para tais finalidades; os Titulares de CRI se obrigam a manter a Securitizadora e o Agente Fiduciário indenes, a qualquer tempo, em relação a todos e quaisquer ônus que venham a recair sobre a Securitizadora ou sobre o Agente Fiduciário, em razão da Emissão, seja de que natureza for, especialmente em relação a passivos sobre os bens imóveis excutidos, como execuções fiscais de

IPTU, execuções de condomínio, ou outros, comparecendo os Titulares de CRI para a realização de aporte, mediante chamada da Securitizadora, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, uma vez observada a insuficiência de recursos do Patrimônio Separado para este fim, seja para custeio de custas e despesas judiciais, extrajudiciais, administrativas, honorários advocatícios e de sucumbências e outras despesas necessárias no âmbito dos processos das eventuais medidas necessárias ao bom andamento das garantias, incluindo valores necessários ao pagamento de eventual condenação, se obrigando, igualmente, a reembolsar quaisquer custos e despesas ou condenações que comprovadamente tenham incorridos a Securitizadora ou o Agente Fiduciário, conforme disposições previstas no Termo de Securitização, 12.3 e 12.4, independentemente de aprovações prévias em Assembleia; (vii) Se aprovadas as matérias contidas nos itens (i) e (iiI) acima da Ordem do Dia, aprovar a constituição e recomposição dos fundos abaixo, com recursos existentes no Patrimônio Separado e/ou aporte pelos Titulares de CRI, conforme a seguir: fundo de despesas ("Fundo de Despesas") inicial de R$ 131.939,42 (cento e trinta e um mil, novecentos e trinta e nove reais e quarenta e dois centavos), que será utilizado para o custeio das despesas correntes da Emissão, conforme estimadas no Anexo II da presente ata devendo ser no mínimo R$ 20.000,00 (vinte mil reais) ("Valor Mínimo Fundo de Despesas"). O fundo será constituído mediante a transferência de recursos existentes na Conta do Patrimônio Separado da Emissão, conforme indicado no referido anexo, o qual na presente data perfaz o saldo de R$ 1.058.746,00 (um milhão, cinquenta e oito mil, setecentos e quarenta e seis reais). Caso seja observado o desenquadramento do Valor Mínimo Fundo de Despesas, o fundo deverá ser recomposto com valor suficiente ao seu reenquadramento, mediante aporte a ser realizado pelos Titulares de CRI, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação da Emissora nesse sentido; e, a constituição do fundo de contingência ("Fundo de Contingência") no valor inicial de R$ 926.806,58 (novecentos e vinte e seis mil, oitocentos e seis reais e cinquenta e oito centavos), mediante a transferência de recursos existentes no Patrimônio Separado, subtraído os recursos para recomposição do fundo acima, para custeio das custas e despesas necessárias à excussão das garantias da Emissão, incluindo honorários do Assessor Legal nomeado na presente Assembleia, emolumentos cartoriais, taxas, pagamentos de ITBI, despesas condominiais, registrais, reembolsos e quaisquer outras despesas necessárias para excussão das garantias, sendo que na insuficiência de recursos no Patrimônio Separado para fazer frente a todas as despesas mencionadas, deverá ser realizado aporte pelos Titulares de CRI, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação da pela Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, que ocorrerá exclusivamente via e-mail, independente de deliberação em Assembleia; (viii) Caso aprovados os itens "(i)" a "(iii)" da Ordem do Dia, aprovar a rescisão dos contratos de todos os contratos de prestação de serviço com a empresa MONITOR IMOBILIARIO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 24.961.698/0001-70. (ix) Autorizar a alteração da Cláusula 11.3 do Termo de Securitização, com o objetivo de adequar a forma de convocação da Assembleia Especial de Titulares de CRI aos termos do §1º do artigo 26 da Resolução CVM 60, para prever a convocação pela companhia securitizadora, exclusivamente, na página da internet dedicada à divulgação das informações do patrimônio separado, com antecedência mínima de 20 (vinte) dias da data de realização da assembleia em primeira convocação e 8 (oito) dias em segunda convocação. (x) Aprovar as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado e o respectivo relatório do Auditor Independente, referentes ao exercício social encerrado em junho de 2022, junho de 2023, junho de 2024 e junho de 2025 apresentadas pela Emissora e disponibilizadas em seu website (www.habitasec.com.br), as quais foram emitidas sem opinião modificada.

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

	30/06/2026	30/06/2025
Caixa e equivalentes de caixa	1.074	786
Demais ativos atualizados	1.074	31.855
Passivos atualizados	(44.709)	(31.837)
	(42.561)	**804**

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	30/06/2026	30/06/2025
Emolumentos da B3	Brasil Bolsa Balcão	Registrador	Mensal	-	(1)
Escrituração de CRI	Itaú Corretora de Valores S/A	Escriturador	Mensal	-	(2)
Gestão de operações	Habitasec Securitizadora S/A	Gestor	Mensal	(49)	(59)
Agente fiduciário	Oliveira Trust DTVM S/A	Fidúcia	Anual	(53)	(49)
Custódia	Oliveira Trust DTVM S/A	Custodiante	Anual	(2)	(2)
Custódia	Oliveira Trust Servicer S/A	Custodiante	Anual	(3)	(3)
				(107)	**(116)**

8. Prestadores de Serviços

	30/06/2026	30/06/2025
Honorários advocatícios	(51)	(7)
Serviços de engenharia	(120)	(91)
	(171)	**(98)**

9. Resultado financeiro

	30/06/2026	30/06/2025
Receita de aplicações financeiras	134	62
Floating	(4)	(26)
Despesas bancárias	(8)	(30)
Multa e juros	-	(1)
	122	**5**

10. Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

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

11. Classificação de risco da emissão

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

12. Relacionamento com os auditores independentes

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

13. Eventos subsequentes

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 30 de junho de 2026, 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.

****