



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 196ª – 1ª EMISSÃO – IF Nº 20L0870667**

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

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Investidores do
Patrimônio Separado da Série 196ª da 1ª emissão - Código – IF N° 20L0870667
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 196ª da 1ª emissão - Código – IF N° **20L0870667** (“Patrimônio Separado”) emitido pela Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 30 de setembro 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 setembro 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.

Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional

Chamamos a atenção à nota explicativa 4.b, que informa que o Patrimônio Separado apresenta R\$ 58.248 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\$ 72.165 foi realizada pela Securitizadora. Além disso, o passivo do Patrimônio Separado excede o total do seu ativo nas demonstrações financeiras em R\$ R\$ 69.616 mil. Essas condições indicam a existência de incerteza significativa que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional e, portanto, que pode não ser capaz de realizar seus ativos e saldar seus passivos no curso normal do negócio do Patrimônio Separado. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

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 setembro de 2025 possui saldos relevantes de direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- (i) Conciliação contábil da carteira;
- (ii) Recálculo do valor presente dos recebíveis com base nas taxas de juros e outras condições acordadas contratualmente;
- (iii) Validação da existência, em uma base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios;
- (iv) Análise da aderência das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (v) Confirmação de advogados.

Com base na abordagem e nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto referentes ao exercício findo em 30 de setembro de 2025.

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei 14.430/2022 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais

de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

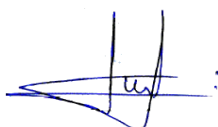
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

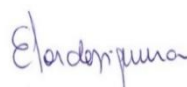
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto ou quando, em circunstância extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 22 de dezembro de 2025.

MOORE MSL LIMA LUCCHESI
Audidores e Contadores Ltda
CRC2SP019874/O-3



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



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

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 196ª – IF 20L0870667
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais)

ATIVO	Notas	30/09/2025	30/09/2024
CIRCULANTE		5.048	35.024
Caixa e equivalentes de caixa		2.524	1.463
Direitos creditórios		2.524	33.561
Operações sem aquisição substancial de risco	4	16.441	33.561
Direitos creditórios vencidos	4	58.248	-
Provisão para perda esperada de créditos	4c	(72.165)	-
NÃO CIRCULANTE		69.616	26.140
Direitos creditórios		-	26.140
Operações sem aquisição substancial de risco	4	-	26.140
Participação residual do cedente	6	69.616	-
TOTAL DO ATIVO		74.664	61.164

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 196ª – IF 20L0870667
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais)

PASSIVO	Notas	30/09/2025	30/09/2024
CIRCULANTE		74.664	33.440
Captação de recursos		16.436	33.431
Obrigações por emissão de CRI	5	16.436	33.431
Credores vencidos		58.216	-
Impostos e contribuições a recolher		12	5
Outras obrigações			4
NÃO CIRCULANTE		-	27.724
Captação de recursos		-	26.252
Obrigações por emissão de CRI	5	-	26.252
Outras obrigações			
Participação residual do cedente	6	-	1.472
TOTAL DO PASSIVO		74.664	61.164

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 196ª – IF 20L0870667
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de recebíveis		14.988	8.083
DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de CRI		(14.970)	(9.435)
RESULTADO BRUTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		18	(1.352)
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Custos da operação	7	(90)	(122)
Prestadores de serviços	8	(236)	(116)
Outras despesas administrativas		(6)	(8)
Despesas tributárias	9	(50)	(77)
Resultado financeiro	10	222	270
Provisão para perda esperada de créditos		(72.165)	-
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	11	72.307	1.405
		(18)	1.352
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 196ª – IF 20L0870667
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais)

	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de carteira/aporte	1.214	9.682
Pagamento de amortização e juros de CRI	-	(11.919)
Pagamento de impostos	(11)	(10)
Pagamento a fornecedores	(303)	(214)
Pagamento de despesas diversas	(11)	(18)
Receitas financeiras	232	319
Despesas financeiras	(60)	(127)
	<hr/>	<hr/>
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	1.061	(2.287)
AUMENTO/DIMINUIÇÃO LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.061	(2.287)
	<hr/>	<hr/>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.463	3.750
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	2.524	1.463
	<hr/>	<hr/>
Aumento/Diminuição líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	1.061	(2.287)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

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

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 196ª – IF 20L0870667

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A HABILASEC SECURITIZADORA S.A (“Emissora”) foi constituída em 19 de dezembro de 2007, sendo seus atos de constituição arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, em 28 de dezembro de 2007.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis e em cumprimento ao disposto no art. 28 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 e da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, a Habitasec constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 30 de setembro de 2025.

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

a) Datas de início e término da emissão

Início em 17/12/2020

Término em 17/08/2026

b) Sumário das operações efetuadas

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliário do segmento residencial.

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios

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

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos

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

e) Mecanismos de retenção de risco utilizados na estrutura da securitização, tais como garantias reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos durante o exercício

Os Contratos de Financiamento, para os fins das Fianças e da Hipoteca, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas.

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

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 196ª – IF 20L0870667

(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 outubro 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 a qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios do Patrimônio Separado, os quais são classificados nas seguintes categorias:

- (i) Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e
- (ii) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

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

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

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 196ª – IF 20L0870667

(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 setembro 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.

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

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 196ª – IF 20L0870667

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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

Ativos não financeiros

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

g) Resultado

Receita de Títulos e Valores Mobiliários

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

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

Despesa de Títulos e Valores Mobiliários

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

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

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

Resultado das operações sujeito ao regime fiduciário

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

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

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 196ª – IF 20L0870667

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

h) Imposto de renda e contribuição social

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

i) Informação por segmento

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 – Informações por Segmento - que é equivalente ao IFRS 8 – Segmentos Operacionais. O CPC 22 é mandatório para as demonstrações financeiras cujos exercícios se encerram a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes do Patrimônio Separado entidade que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que o Patrimônio Separado opera com um único segmento, o de securitização de recebíveis imobiliários e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

j) Crédito tributário

O imposto de renda retido na fonte nos resgates de aplicações financeiras do Patrimônio Separado é classificado como antecipação e compensado pela Emissora na apuração do seu imposto devido.

4. Informações sobre os direitos creditórios - certificado de recebíveis

Representam valores de operações de aquisição de certificado de recebíveis, efetuadas de acordo com a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, que dispõe, entre outros, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de 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 Abertura de Crédito, vinculados ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis imobiliários – CRI, sendo a 0196ª série da 1ª emissão da Companhia, sob registro IF 20L0870667, emitidas por MANHATTAN RIVER - EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.

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

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 196ª – IF 20L0870667

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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

Direitos creditórios a vencer

Faixas	30/09/2025	30/09/2024
Até 30 dias	72	263
De 31 a 60 dias	-	-
De 61 a 90 dias	-	-
De 91 a 120 dias	-	-
De 121 a 150 dias	10.426	16.649
De 151 a 180 dias	-	-
Acima de 180 dias	5.943	42.789
Total	16.441	59.701

Direitos creditórios vencidos

Faixas	30/09/2025	30/09/2024
Até 30 dias	160	-
Entre 31 e 60 dias	11.198	-
Entre 61 e 90 dias	272	-
Entre 91 e 120 dias	277	-
Entre 121 e 150 dias	281	-
Entre 151 e 180 dias	287	-
Acima de 180 dias	45.773	-
Total	58.248	-

- 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	
30/09/2025	74.689	2.524	-	-	72.165

- d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Os Contratos de Financiamento, para os fins das Fianças e da Hipoteca, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Imóveis, o Fundo de Reserva e o Fundo de Despesas.

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

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 196ª – IF 20L0870667

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

- 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 196ª (série única)

Quantidade emitida: 77.500 (setenta e sete mil e quinhentos)

Prazo de vencimento na emissão: 2.069 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 77.500

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

Taxa de juros efetiva: 12% a.a.

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

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

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 196ª – IF 20L0870667

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Ano	Amortização R\$
2026	16.436
Total	16.436

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 nºs. 414, de 30 de dezembro de 2004, 443, de 8 de dezembro de 2006, 600, de 1º de agosto de 2018, e 603, de 31 de outubro de 2018.

Dentre as principais disposições desta resolução estão os seguintes tópicos, 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 possuam 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 17 de dezembro de 2024, houve Assembleia para deliberar sobre: (i) Aprovar a não declaração do Vencimento Antecipado dos Financiamentos Imobiliários, e consequentemente dos CRI, conforme previsto na cláusula 8.1. alínea (vi) dos Contratos de Financiamento e 6.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, em decorrência do inadimplemento pela Devedora, da obrigação pecuniária de pagamentos dos Juros Remuneratórios dos CRI, previstos para as datas de: (i) 17 de outubro de 2024 no montante de R\$ 563.939,87 (quinhentos e sessenta e três mil, novecentos e trinta e nove reais e oitenta e sete centavos); e (ii) 18 de novembro de 2024, no montante de R\$ 566.420,99 (quinhentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e vinte reais e noventa e nove centavos), com a incidência de encargos moratórios calculados até a data de 16 de dezembro de 2024 (“Juros Inadimplidos”); (ii) Aprovar a não declaração do Vencimento Antecipado dos Financiamentos Imobiliários, e consequentemente dos CRI, conforme previsto na cláusula 8.1. alínea (vi) dos

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

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 196ª – IF 20L0870667

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Contratos de Financiamento e 6.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, em decorrência do inadimplemento pela Devedora, da obrigação pecuniária de pagamentos dos eventos de Taxa de Amortização em relação ao Saldo Devedor (“Tai”) previstos para as datas de: (i) 16 de fevereiro de 2024 que representa o percentual de 24,9852%; e (ii) 16 de agosto de 2024 que representa o percentual de 21,8818% e correspondem ao montante atual de R\$ 28.179.501,32 (vinte e oito milhões, cento e setenta e nove mil, quinhentos e um reais e trinta e dois centavos) (“Amortizações Inadimplidas”); (iii) Caso aprovados os itens (i) e (ii) da Ordem do Dia, aprovar a incorporação dos Juros Inadimplidos e a décima quinta prorrogação da data de cumprimento do evento das Amortizações Inadimplidas, nos termos do Aditamento ao Contrato de Financiamento 1 e para o Aditamento ao Contrato de Financiamento 2; bem como aprovar a consequente alteração do Cronograma de Pagamento dos CRI, conforme o Termo de Securitização e alterações aprovadas pela décima quarta vez em sede da Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada no dia 31/01/2024; (iv) Aprovar a prorrogação da data de cumprimento da obrigação pecuniária da Devedora, de realizar o aporte do montante de R\$ 2.149.737,86 (dois milhões, cento e quarenta e nove mil, setecentos e trinta e sete reais e oitenta e seis centavos) correspondente ao saldo dos Valores de Vendas das unidades anteriormente liberadas, identificadas no Anexo II da presente Ata, cujo valores não foram repassados pela Devedora para a Conta do Patrimônio Separado, sendo certo que o valor total será utilizado para complementar os Juros Remuneratórios e será pago com recursos próprios da Devedora até 31/12/2024. (v) Aprovar a prorrogação da data de cumprimento da obrigação pecuniária da Devedora, de realizar os aportes, na conta do Patrimônio Separado, para liberação das unidades em garantia, identificadas no Anexo III da presente Ata, conforme aprovado em sede das Assembleias realizadas nos dias 25/09/2023, 22/12/2023 e 31/01/2024, de modo que os aportes inadimplidos no montante de R\$ 2.328.734,38 (dois milhões, trezentos e vinte e oito mil, setecentos e trinta e quatro reais e trinta e oito centavos) será pago com recursos próprios da Devedora até 31/12/2024. (vi) Aprovar a não declaração do Vencimento Antecipado dos Financiamentos Imobiliários, e consequentemente dos CRI, conforme previsto na cláusula 8.1. alínea (vi) dos Contratos de Financiamento e 6.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, em decorrência do inadimplemento pela Devedora, da obrigação pecuniária referente ao desenquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, nos termos das cláusulas 6.8.1. dos Contratos de Financiamento e 2.9.3. do Termo de Securitização, em montante atual de R\$ 1.324.550,98 (um milhão, trezentos e vinte e quatro mil, quinhentos e cinquenta reais e noventa e oito centavos), sob as apurações realizadas no período de junho de 2024 (inclusive) à novembro de 2024 (inclusive), que segue retratado no Anexo IV da presente Ata, devendo ocorrer a recomposição até 31/12/2024. (vii) Aprovar a não declaração do Vencimento Antecipado dos Financiamentos Imobiliários, e consequentemente dos CRI, conforme previsto na cláusula 8.1. alínea (vi) dos Contratos de Financiamento e 6.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, em decorrência do inadimplemento pela Devedora, da obrigação pecuniária referente a inobservância da Razão de Garantia, nos termos da cláusula 5.1 dos Contratos de Financiamento, que apresentou um percentual abaixo do mínimo estabelecido, qual seja 250% (duzentos e cinquenta por cento) do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados do mês da respectiva Data de Apuração, sob as apurações realizadas no período de maio de 2024 (inclusive) à novembro de 2024 (inclusive), que segue retratado no Anexo V da presente Ata, devendo ocorrer o reenquadramento da Razão de Garantia até 31/12/2024.

Em 3 de junho de 2025 houve assembleia para deliberar sobre: (i) Aprovar a celebração do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Terrenos, entre Alfa 1 SPE

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

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 196ª – IF 20L0870667

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 21.340.457/0001-15, Alfa 2 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 21.340.538/0001-15, Alfa 3 SPE Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 21.340.529/0001-15 (“Proprietárias”), Direcional Engenharia S.A, inscrita no CNPJ sob o n.º 16.614.075/0001-00 (“Incorporadora”), e ainda autorizar que Habitasec Securitizadora S.A, inscrita no CNPJ sob n.º 09.304.427/0001-58, figure como parte na qualidade de Interveniente Anuente (“Permuta”), o objeto da Permuta é a possível venda dos terrenos 01, 02 e 03 pelas Proprietárias à Incorporadora, com o objetivo de viabilizar o desenvolvimento e o lançamento de 3 (três) empreendimentos imobiliários. Contudo, os referidos terrenos estão gravados com alienações fiduciárias em favor da Emissora, em razão da existência desses gravames, a Emissora figurará como parte na Permuta, de tal sorte, que as questões negociais que permeiam a Permuta serão melhores refletidas na Ata de Assembleia Especial de Titulares dos CRI que será formalizada posteriormente a esta para reestruturação da Emissão.

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

	30/09/2025	30/09/2024
Caixa e equivalentes de caixa	2.524	1.463
Demais ativos atualizados	2.524	59.701
Passivos atualizados	(74.664)	(59.692)
	(69.616)	1.472

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	30/09/2025	30/09/2024
Emolumentos da B3	Brasil Bolsa Balcão	Registrador	Mensal	(3)	(8)
Escrituração de CRI	Itaú Corretora de Valores S/A	Escriturador	Mensal	(1)	(2)
Gestão de operações	Habitasec Securitizadora S/A	Gestor	Mensal	(50)	(79)
Agente fiduciário	Oliveira Trust DTVM S/A	Fidúcia	Anual	(33)	(30)
Custodiante	Oliveira Trust DTVM S/A	Custódia	Anual	(1)	(1)
Custodiante	Oliveira Trust Servicer S/A	Custódia	Anual	(2)	(2)
				(90)	(122)

8. Prestadores de Serviços

	30/09/2025	30/09/2024
Serviços advocatícios	(130)	(10)
Serviços de engenharia	(106)	(106)
	(236)	(116)

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

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 196ª – IF 20L0870667

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

9. Despesas tributárias

	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
IOF	(2)	(8)
IRRF sobre aplicações financeiras	(48)	(69)
	<u>(50)</u>	<u>(77)</u>

10. Resultado financeiro

	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
Receita de aplicações financeiras	232	319
Floating	(8)	(41)
Despesas bancárias	(2)	(3)
Multa e Juros	-	(5)
	<u>222</u>	<u>270</u>

11. Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário

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

12. Classificação de risco da emissão

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

13. Relacionamento com os auditores independentes

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

14. Eventos subsequentes

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2024, quer vinculados a situações eventualmente existentes antes, ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações financeiras.

15. Outras informações

Em 19 de FEVEREIRO de 2025 foi publicado o Fato Relevante nos termos a seguir: A HABITASEC SECURITIZADORA S.A. ("Emissora"), companhia aberta regularmente registrada perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o número 388, em conformidade com a Resolução CVM nº 60, de 23 de dezembro de 2021 ("Resolução CVM nº 60"), com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na

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

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 196ª – IF 20L0870667

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, Conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.304.427/0001-58, na qualidade de Emissora da 196ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“Emissão”), vem, por meio deste comunicado informar ao mercado e aos demais interessados, em cumprimento ao disposto no artigo 52, inciso IV, da Resolução CVM nº 60, que a Securitizadora diante da insuficiência de recursos na Conta do Patrimônio Separado em razão da inadimplência pelos Devedores Hipotecantes, para fazer frente ao pagamento da parcela da Taxa de Amortização em relação ao Valor do Principal e Juros (“PMT”) ao(s) Titular(es) dos CRI em 17/02/2025, solicitou ao Banco Itáú S.A, na qualidade de Banco Liquidante e Escriturador da Emissão, a negativa do financeiro, contudo, por um erro operacional do Banco Liquidante, o evento foi liquidado com recursos do próprio Banco Liquidante no valor total de R\$ 17.896.042,03 (dezessete milhões, oitocentos e noventa e seis mil, quarenta e dois reais e três centavos) ao(s) Titular(es) dos CRI, sendo que este está atuando junto ao(s) Titular(es) dos CRI para estorno dos valores à sua tesouraria. Todos os termos iniciados em letra maiúscula aqui não definidos encontram o significado que lhes é atribuído no Termo de Securitização da Emissão.
