



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 1ª - 63ª EMISSÃO - IF Nº 24H2096783**

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras Relativas ao Exercício Findo
em 31 de dezembro de 2025.



**Moore MSL Lima
Lucchesi**
Audidores e Contadores Ltda
Av. Vereador José Diniz, 3.707 4º andar.
Brooklin Paulista - CEP 04603-905
São Paulo – SP
T 55 (11) 5561 2230
C 55 (11) 9 9129 0433
E mssp@mooremsll.com.br
www.mooremsll.com.br
www.moorebrasil.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Aos Administradores e Investidores do
Patrimônio Separado da Série 1ª da 63ª emissão - Código – IF N° 24H2096783
São Paulo - SP**

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 1ª da 63ª emissão - Código – IF N° **24H2096783** (“Patrimônio Separado”) emitido pela Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro 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 31 de dezembro 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. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade.

Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

1- Lastro dos direitos creditórios (Nota explicativa nº 3 e 4)

O Patrimônio Separado em 31 de dezembro 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 31 de dezembro 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.

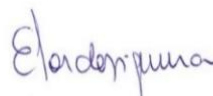
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses 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, 27 de março de 2026.

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



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



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

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 63ª EMISSÃO
Série 1ª – IF 24H2096783
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais)

| ATIVO | Notas | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| CIRCULANTE | | 1.968 | 9.928 |
| Caixa e equivalentes de caixa | | 1.922 | 768 |
| Direitos creditórios | | 46 | 9.160 |
| Operações sem aquisição substancial de risco | 4 | 46 | 9.160 |
| NÃO CIRCULANTE | | 45.214 | 17.480 |
| Direitos creditórios | | 45.214 | 17.480 |
| Operações sem aquisição substancial de risco | 4 | 45.214 | 17.480 |
| TOTAL DO ATIVO | | 47.182 | 27.408 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 63ª EMISSÃO
Série 1ª – IF 24H2096783
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
(Em milhares de reais)

| PASSIVO | Notas | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| CIRCULANTE | | 69 | 7.055 |
| Captação de recursos | | 35 | 7.041 |
| Obrigações por emissão de CRI | 5 | 35 | 7.041 |
| Impostos e contribuições a recolher | | 20 | 8 |
| Outras obrigações | | 14 | 6 |
| NÃO CIRCULANTE | | 47.113 | 20.353 |
| Captação de recursos | | 45.209 | 19.588 |
| Obrigações por emissão de CRI | 5 | 45.209 | 19.588 |
| Outras obrigações | | | |
| Participação residual do cedente | 7 | 1.904 | 765 |
| TOTAL DO PASSIVO | | 47.182 | 27.408 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
 PATRIMÔNIO SEPARADO DA 63ª EMISSÃO
 Série 1ª – IF 24H2096783
 (Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
 EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
 (Em milhares de reais)

| | | <u>Exercícios findos em</u> | |
|---|--------------|-----------------------------|-------------------|
| | <u>Notas</u> | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
| RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS | | | |
| Juros e atualização de recebíveis | | 4.664 | 734 |
| DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS | | | |
| Juros e atualização de CRI | | (4.670) | (733) |
| RESULTADO BRUTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS | | (6) | 1 |
| OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS | | | |
| Custos da operação | 8 | (365) | (242) |
| Prestadores de serviços | 9 | (844) | (288) |
| Outras despesas administrativas | | (26) | (70) |
| Despesas tributárias | | (54) | (5) |
| Resultado financeiro | 10 | (73) | (8) |
| Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário | 11 | 1.368 | 612 |
| | | 6 | (1) |
| RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO | | - | - |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO
 PATRIMÔNIO SEPARADO DA 63ª EMISSÃO
 Série 1ª – IF 24H2096783
 (Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
 EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E 2024
 (Em milhares de reais)

| | <u>Exercícios findos em</u> | |
|--|-----------------------------|-------------------|
| | <u>31/12/2025</u> | <u>31/12/2024</u> |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | | |
| Recebimento de carteira/aporte | 16.200 | 3.030 |
| Subscrição de CRI | 27.451 | 27.095 |
| Pagamento de amortização e juros de CRI | (13.509) | (1.199) |
| Pagamento de cessão | (24.989) | (27.559) |
| Liberação de fundo de reserva | (1.102) | - |
| Pagamento de impostos | (54) | (16) |
| Pagamento a fornecedores | (1.119) | (541) |
| Pagamento de despesas diversas | (27) | (11) |
| Pagamento de taxas diversas | (16) | (18) |
| Outras entradas/saídas | (1.556) | - |
| Receitas financeiras | 227 | 29 |
| Despesas financeiras | (352) | (42) |
| | <hr/> | <hr/> |
| Caixa líquido proveniente das atividades operacionais | 1.154 | 768 |
| | <hr/> | <hr/> |
| AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | 1.154 | 768 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício | 768 | - |
| Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício | 1.922 | 768 |
| Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa | 1.154 | 768 |
| | <hr/> | <hr/> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 63ª Emissão

Série 1ª – IF 24H2096783

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

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

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis e em cumprimento ao disposto no art. 28 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 e da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, a Habitasec constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

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

a) Datas de início e término da emissão

Série 1ª (63ª emissão)

Início em 23/08/2024

Término em 28/10/2040

b) Sumário das operações efetuadas

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliário do segmento residencial.

c) Crítérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios

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

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos

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

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

Cessão Fiduciária; Promessa de Cessão Fiduciária; a Fiança; e o Fundo de Reserva.

2. Base de preparação

As informações anuais individuais do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota 3), de acordo 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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 63ª Emissão

Série 1ª – IF 24H2096783

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

A emissão das informações anuais individuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 01 de março 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 a qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios da Companhia, 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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 63ª Emissão

Série 1ª – IF 24H2096783

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

c) Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRI/CRA, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

d) Outros ativos e passivos circulantes

Os demais ativos e passivos são demonstrados ao custo, incluindo os rendimentos e as variações monetárias auferidas e, quando aplicável, o efeito do seu ajuste para o valor justo ou de realização.

e) Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados. Em relação ao Patrimônio em Separado, na data de 31 de dezembro 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.

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 63ª Emissão

Série 1ª – IF 24H2096783

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 econômicos-financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Despesa de Títulos e Valores Mobiliários

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

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

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

Resultado das operações sujeito ao regime fiduciário

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

h) Imposto de renda e contribuição social

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 63ª Emissão

Série 1ª – IF 24H2096783

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 da entidade que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

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

j) Crédito tributário

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

4. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários

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

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRI emitido nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a 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 dos Recebíveis, vinculados ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo a 1ª série da 63ª emissão da Companhia, sob registro IF 24H2096783, emitidas por Realiza Construtora Ltda.

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

Direitos creditórios a vencer

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 63ª Emissão

Série 1ª – IF 24H2096783

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

| Faixas | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Até 30 dias | 46 | 1.036 |
| De 31 a 60 dias | - | 678 |
| De 61 a 90 dias | - | 650 |
| De 91 a 120 dias | - | 612 |
| De 121 a 150 dias | - | 599 |
| De 151 a 180 dias | - | 1.041 |
| Acima de 180 dias | 45.214 | 22.024 |
| Total | 45.260 | 26.640 |

Essa operação não possui créditos vencidos ou inadimplentes nas datas de 31/12/2025 e 31/12/2024.

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

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

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Cessão Fiduciária; Promessa de Cessão Fiduciária; a Fiança; e o Fundo de Reserva.

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

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

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

Não ocorreram eventos de pré-pagamento nessa série.

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

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 63ª Emissão

Série 1ª – IF 24H2096783

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os CRI são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreados em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro. Os CRI emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora.

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

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

Série 1ª

Quantidade emitida: 60.000 (sessenta mil)

Prazo de vencimento na emissão: 5.910 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 60.000

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

Taxa de juros efetiva: 10,00% a.a.

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

| <u>Ano</u> | <u>Amortização R\$</u> |
|--------------|------------------------|
| 2025 | 35 |
| 2026 - 2039 | - |
| 2040 | 45.209 |
| Total | 45.244 |

b) Principais direitos políticos a cada classe de certificados

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

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, referentes à Assembleia especial de investidores:

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 63ª Emissão

Série 1ª – IF 24H2096783

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

- Deliberações da assembleia especial de investidores.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral (AG), serão excluídos os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral (AG).

6. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício

Em 3 de fevereiro de 2025 houve assembleia para deliberar: (i) Aprovar a concessão de waiver para que a Endossatária adquira os Novos Direitos Creditórios do Agronegócio, constante no Anexo II desta Ata, que excedem o limite de concentração de 4,00% (quatro por cento), nos termos da cláusula 4ª, item (xiv), subitem (a), previsto no Contrato de Aquisição e Endosso Waiver ; (ii) Aprovar a concessão de waiver para o fechamento da Carteira com o valor de R\$ 2.795.587,74 (dois milhões, setecentos e noventa e cinco mil, quinhentos e oitenta e sete reais e setenta e quatro centavos) dos Títulos não segurados, mas auditados pela Empresa de Auditoria, conforme Anexo II desta Ata. (iii) Aprovar a concessão de prazo adicional até 07 de fevereiro de 2025 para que sejam apresentados os canhotos correspondentes à 100% dos Títulos adquiridos e formalizados pela Afort Serviços e Soluções inscrita no CNPJ sob nº 16.966.363/0001-16, que seguem relacionados no Anexo III desta Ata, para atendimento integral dos Critérios de Elegibilidade dos Devedores, nos termos das Cláusulas 4.1. item (xi) subitem (b) e 2.3. do Contrato de Aquisição e Endosso e 4.3.1. item (xi) subitem (b) do Termo de Securitização. (iv) Caso aprovados os itens (i) e (ii) acima, aprovar a alteração dos Anexos I do Contrato de Aquisição e Endosso e Anexo I do Termo de Securitização, para que reflitam a Aquisição dos Novos Direitos Creditórios do Agronegócio, passando a vigor nos termos do Anexo IV desta Ata. (v) Autorização para que o Agente Fiduciário e a Securitizadora pratiquem todo e qualquer ato, celebrem todos e quaisquer contratos, aditamentos ou documentos necessários à efetivação e implementação das matérias constantes da Ordem do Dia nos documentos relacionados aos CRA.

Em 5 de fevereiro de 2025 houve assembleia para deliberar: (i) aprovar a liberação dos recursos com a dispensa de atendimento, pelas Cedentes (conforme definido abaixo), de uma Condição Precedente das Liberações Subsequentes disposta na cláusula 3.4.1, item iv do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças , celebrado em 23 de agosto de 2024, conforme Contrato de Cessão entre a REALIZA CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 16.991.176/0001- Realiza a PROJETO REALIZA

CAMPOS DOS GOYTACAZES I SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 35.157.624/0001-00, SPE Campos dos Goytacazes a REALIZA EMPREENDIMENTO ANAPOLIS I SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 35.699.136/0001- SPE Anápolis I a REALIZA EMPREENDIMENTO ANAPOLIS II SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 35.786.221/0001- SPE Anápolis II a REALIZA EMPREENDIMENTO ANAPOLIS VI SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 39.483.762/0001- SPE Anápolis VI a CONDOMINIO RESIDENCIAL VILLAGE ALTO PARADISO SPE - LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 36.569.761/0001- SPE Alto Paradiso a CONDOMINIO RESERVA TROPICAL ANAPOLIS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 32.181.079/0001- SPE Reserva Tropical a REALIZA RV CONSTRUTORA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 30.252.545/0001-56 ("Realiza RV", quando denominada em conjunto com a SPE Reserva Tropical, SPE Alto Paradiso, SPE Anápolis VI, SPE Anápolis I, SPE Anápolis II, SPE Campos Cedentes , os Fiares (conforme definido no Contrato de Cessão) e a Emissora, qual seja a obrigação de: averbação do Termo de Cessão junto ao registro original

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 63ª Emissão

Série 1ª – IF 24H2096783

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

do Contrato de Cessão no cartório de Registro de Títulos e Documentos competente Condição Precedente , de tal forma que as Cedentes deverão enviar à Securitizadora, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos a contar da data de assinatura da presente Ata, a comprovação do registro do Termo de Cessão nº 2/2025 perante o competente oficial de registro de títulos e documentos de Uberlândia/MG RTD ; e (ii) Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças s Cedentes, os Fiadores (conforme definido nos documentos da Emissão) e a Emissora Terceiro Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária , por meio do qual será alterada a cláusula 3.4.1, item iv , que passará a vigorar com a seguinte redação, a partir da presente data: protocolo do Termo de Cessão junto ao registro original do Contrato de Cessão no cartório de Registro de Títulos e Documentos competente . O Agente Fiduciário, antes do início das deliberações, questionou a Emissora e os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação das matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução da CVM nº 94/2022, de 20 de maio de 2022, que aprovou o Pronunciamento Técnico CPC 05(R1) emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60, no artigo 115 Código Civil hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

Em 28 de fevereiro de 2025 houve assembleia para deliberar sobre: i) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, e conseqüentemente o Resgate Antecipado dos CRI, em decorrência do descumprimento da obrigação pecuniária consistente no desenquadramento do Valor do Fundo de Reserva, sobre as apurações realizadas no período de novembro de 2024 à fevereiro de 2025, nos termos das cláusulas 6.7.1. do Contrato de Cessão e 8.5.1. do Termo de Securitização, que segue retratado no anexo II dessa ata. Fica consignado que a Devedora providenciará a recomposição até a data de 30 de abril de 2025. ii) Aprovar o perdão pelo não pagamento das parcelas de Amortização Programada previstas para os meses de novembro e dezembro de 2024 e fevereiro de 2025, com dispensa da incidência dos Encargos Moratórios, dessa forma a não caracterização de um Evento de Recompra Compulsória, e conseqüentemente o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula 6.1. do Termo de Securitização, com a conseqüente alteração do Cronograma de Pagamentos de Amortização dos CRI, sendo assim, o anexo passará a vigor nos termos do Anexo III dessa Ata. iii) Aprovar o waiver prévio realizado pelos Titulares de CRI, e dessa forma a não caracterização de um Evento de Recompra Compulsória, e conseqüentemente o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1. do Termo de Securitização, para o não pagamento das parcelas de Amortização Programada previstas para os meses de fevereiro à março de 2025, com a conseqüente alteração do Cronograma de Pagamentos de Amortização dos CRI, sendo assim, o anexo passará a vigor nos termos do Anexo III dessa Ata. iv) Aprovar a dispensa de atendimento, pelas Cedentes, da Condição Precedente das Liberações Subseqüentes disposta na cláusula 3.4.1, item (iv), do Contrato de Cessão, qual seja: “averbação do Termo de Cessão junto ao registro original do Contrato de Cessão no cartório de Registro de Títulos e Documentos competente”, exclusivamente para a Integralização dos CRI realizada na data de 19 de novembro de 2024, de tal forma que as Cedentes cumpriram em 28 de novembro de 2024, a obrigação de comprovar o registro do Termo de Cessão nº 01/2024 perante o oficial de registro de títulos e documentos de Uberlândia/MG. v) Ratificar os pagamentos realizados entre outubro de 2024 a fevereiro de 2025, em inobservância a Ordem de Prioridade de Pagamentos constante na cláusula 10.1 do Termo de Securitização. Os quais foram feitos com a utilização da totalidade dos recursos existentes na Conta Vinculada, oriundos dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, destinados para (i) pagamento das Despesas e (ii) Amortização Extraordinária.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 63ª Emissão

Série 1ª – IF 24H2096783

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Em 21 de março de 2025, houve assembleia para deliberar: (i) aprovar a aquisição, pela Emissora, (a) de Novos Créditos Imobiliários (conforme definido no Termo de Securitização), cedidos pela REALIZA EMPREENDIMENTO RIO VERDE III SPE LTDA., com sede na cidade de Rio Verde, Estado de Goiás, na Avenida Presidente Vargas, nº 185, Quadra G, Lote 10, Sala 03, Jardim Marconal, CEP 75.901-551, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.700.905/0001-38 (“SPE Rio Verde III”); e (b) da propriedade fiduciária de novos Créditos Cedidos Fiduciariamente (conforme definido no Termo de Securitização) pela REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS V SPE – LTDA., com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Rio Verde, s/n, Quadra 46, Lote 3E, Jardim Helvecia, CEP 74.933-570, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.324.699/0001-80 (“SPE Anápolis V”), de modo que a aquisição definitiva ou da propriedade resolúvel de tais créditos, conforme o caso seja realizada com dispensa do critério de elegibilidade previsto no Anexo I.B, item “ii”, do Termo de Securitização, sem limitação de valor, desde que os demais critérios de elegibilidade previstos no Anexo I.B ao Termo de Securitização permaneçam atendidos; (ii) considerando que “Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” ainda não foi celebrado, não obstante a aprovação pelos titulares dos CRI reunidos em Assembleia Especial realizada no dia 3 de fevereiro de 2025, ratificar a deliberação tomada naquela ocasião e, ainda, aprovar a celebração do “Terceiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, entre as Cedentes, os Fiadores (conforme definidos nos documentos da Emissão), a SPE Rio Verde III”, e a Emissora (“Terceiro Aditamento ao Contrato de Cessão”), por meio e nos termos do qual: (a) será formalizada a adesão da SPE Rio Verde III ao “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, celebrado em 23 de agosto de 2024, conforme aditado (“Contrato de Cessão”), na posição de Cedente (conforme definido no Contrato de Cessão; (b) será alterada Condição Precedente da Liberação Subsequente descrita no subitem “iv” da cláusula 3.4.1 do Contrato de Cessão, que passará a vigorar com a seguinte redação: “protocolo do Termo de Cessão junto ao registro original do Contrato de Cessão no cartório de Registro de Títulos e Documentos competente”; (c) será alterada a cláusula 6.6 do Contrato de Cessão, para atualizar o valor total dos Créditos Imobiliários, de forma a incluir menção à SPE Anápolis V, na qualidade de cedente fiduciante sob o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido no Contrato de Cessão), na qualidade de cedente fiduciante sob o Contrato de Cessão Fiduciária (conforme definido no Contrato de Cessão); (d) será alterada a cláusula 10.6 do Contrato de Cessão, para incluir os dados de contato da SPE Rio Verde III; (e) será formalizada a cessão de Novos Créditos Imobiliários pela SPE Rio Verde III à Emissora, para vinculação aos CRI; e (f) serão atualizados os Anexos I e II ao Contrato de Cessão, considerando os dados do empreendimento da SPE Rio Verde III e a relação atualizada dos Contratos Imobiliários, incluindo os novos Contratos Imobiliários cedidos pela SPE Rio Verde III; e (iii) aprovar a celebração do “Quarto Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, a ser formalizado entre as Fiduciantes (conforme definido nos documentos da Emissão), a SPE Anápolis V e a Emissora (“Quarto Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária”), por meio e nos termos do qual: (a) será formalizada a adesão da SPE Anápolis V ao “Instrumento Particular de Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em 30 de agosto de 2024, conforme aditado (“Contrato de Cessão Fiduciária”), na posição de Fiduciante (conforme definido no Contrato de Cessão Fiduciária; (b) será formalizada a cessão de novos Créditos Cedidos Fiduciariamente pela SPE Anápolis V à Emissora, para manutenção do enquadramento do Índice de Cobertura (como definido no Contrato de Cessão Fiduciária); (c) serão alteradas as cláusulas 3.1, 3.1.2, 3.2 e 8.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, para promover ajustes decorrentes da adesão SPE Anápolis V e para incluir os dados de contato da SPE Anápolis V; e (d) serão atualizados os Anexos ao Contrato de Cessão Fiduciária, considerando os dados da SPE Anápolis V, do empreendimento da SPE Anápolis V e a relação atualizada dos Créditos Cedidos Fiduciariamente, incluindo os novos Créditos Cedidos Fiduciariamente pela SPE

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 63ª Emissão

Série 1ª – IF 24H2096783

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Anápolis V.

Em 20 de maio de 2025, houve assembleia para deliberar: (i) A não Recompra Compulsória e, consequentemente, resgate antecipado total dos CRI, em razão do descumprimento da Cláusula 6.7.1 do Contrato de Cessão e da Cláusula 8.5.1 do Termo de Securitização, concernente ao desenquadramento do Fundo de Reserva desde o mês de março de 2025 ao mês de maio de 2025, bem como conceder anuência prévia para que o Valor do Fundo de Reserva seja recomposto até o mês de julho de 2025. (ii) Diante da não realização do pagamento da amortização ordinária referentes ao mês de abril de 2025, conforme o Cronograma de Pagamentos constante no Anexo II do Termo de Securitização, sendo os valores incorporados ao saldo devedor dos CRI, sem a incidência de Encargos Moratórios, ratificação da Amortização Extraordinária realizada em 22 de abril de 2024, em razão do descasamento ocorrido pelo não pagamento dos valores referentes ao mês de abril de 2025. (iii) Alteração da Cláusula 5.4 do Termo de Securitização e substituição o Anexo II do Termo de Securitização pelo Anexo II da presente Ata, para (a) a postergação de todas as datas de pagamento para o dia 28 (vinte e oito) de cada mês; (b) postergação da Data de Vencimento para o dia 28 de outubro de 2040; e (c) amortização dos CRI seja realizada somente na Data de Vencimento e não mais mensalmente.

Em 01 de agosto de 2025, houve assembleia para deliberar: (i) aprovar a concessão do prazo de 30 (trinta) dias corridos da presente data, para que sejam repassados para Conta do Patrimônio Separado, nos termos da Cláusula 2.6.1.1 do Termo de Securitização e da Cláusula 2.10.2. do Contrato de Cessão, os pagamentos dos Créditos Imobiliários recepcionados pelas Cedentes e não repassados para conta do Patrimônio Separado no prazo de até 2 (dois) Dias Úteis do seu recebimento, listados a seguir: (a) no mês de janeiro de 2025, o valor de R\$ 2.244,50 (dois mil, duzentos e quarenta e quatro reais e cinquenta centavos), (b) em fevereiro de 2025, o valor de R\$ 67.541,64 (sessenta e sete mil, quinhentos e quarenta e um reais e sessenta e quatro centavos), (c) em março de 2025, o valor de R\$ 83.916,96 (oitenta e três mil, novecentos e dezesseis reais e noventa e seis centavos), (d) em abril de 2025, o valor de R\$ 60.610,41 (sessenta mil, seiscentos e dez reais e quarenta e um centavos), (e) em maio de 2025, o valor de R\$ 23.428,86 (vinte e três mil, quatrocentos e vinte e oito reais e oitenta e seis centavos) e, (f) em junho de 2025, o valor de R\$ 5.694,71 (cinco mil, seiscentos e noventa e quatro reais e setenta e um centavos) (“Valores Não Repassados”). (ii) aprovar a liberação e desoneração da cessão fiduciária constituída sobre os direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes dos contratos imobiliários que formalizam a comercialização de determinados imóveis dos empreendimentos “Condomínio Bosque Garavelo” e “Residencial Grand Tropical”, respectivamente, de titularidade da (a) REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS V SPE – LTDA., sociedade com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Rio Verde, s/n, Quadra 46, Lote 3E, Jardim Helvecia, CEP 74.933-570, inscrita no CNPJ sob o nº 39.324.699/0001-80 (“Realiza Anápolis V”); e (b) REALIZA EMPREENDIMENTO RIBEIRÃO PRETO I SPE – LTDA., sociedade com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Costabile Romano, nº 2.810, Sala 7, Ribeirão, CEP 14.096-275, inscrita no CNPJ sob o nº 37.157.456/0001-70 (“SPE Grand Tropical” e, quando em conjunto com a Realiza Anápolis V, as “Novas Cedentes”), conforme descritos no Anexo II à presente Ata (“Créditos Imobiliários Liberados”), os quais foram originalmente cedidos fiduciariamente como forma de assegurar o pagamento dos CRI, conforme disposto no “Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças”, celebrado em 23 de agosto de 2024, entre as Fiduciantes (conforme termo definido no Contrato de Cessão Fiduciária) e a Securitizadora, conforme aditado de tempos em tempos (“Contrato de Cessão Fiduciária”), sendo tal liberação e desoneração dos Créditos Imobiliários Liberados realizada exclusivamente para viabilizar a sua cessão obrigatória e definitiva à Securitizadora, conforme os termos e condições previstos no “Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” (“Contrato de Cessão”), celebrado em 23 de agosto de 2024, entre as Cedentes (conforme

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 63ª Emissão

Série 1ª – IF 24H2096783

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

termo definido no Contrato de Cessão), a Securitizadora e os Fiadores (conforme termo definido no Contrato de Cessão), conforme aditado de tempos em tempos, de modo que os Créditos Imobiliários Liberados sejam adquiridos pela Securitizadora, que emitirá as cédulas de crédito imobiliário e as vinculará como lastro da Emissão dos CRI, conforme os termos e condições previstos no Termo de Securitização (“Liberção dos Créditos Imobiliários”); (iii) caso seja aprovada a Liberação dos Créditos Imobiliários, aprovar, a aquisição definitiva dos Créditos Imobiliários Liberados pela Emissora com dispensa do Relatório de Auditoria do Servicer conforme previsto na Cláusula 2.7 e 2.7.1 do Contrato de Cessão e 2.2 e 2.2.1 do Termo de Securitização junto às Novas Cedentes (“Novos Créditos Imobiliários”), de modo que as Novas Cedentes passarão a integrar as partes contratantes do Contrato de Cessão, na qualidade de cedentes dos Novos Créditos Imobiliários (“Aquisição de Novos Créditos Imobiliários”); (iv) aprovar a concessão de waiver prévio para permitir a redução temporária do valor do Índice de Cobertura previsto e definido no item “i” da cláusula 2.7.1 do Contrato de Cessão, bem como nas cláusulas 5.1 e 5.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, de modo que, pelo prazo de até 12 (doze meses) contados a partir da presente data, o Índice de Cobertura será considerado enquadrado enquanto permanecer no patamar de, no mínimo, 120% (cento e vinte por cento), independentemente de qualquer volume da Emissão. Após o transcurso de referido prazo, o Índice de Cobertura retornará para o percentual de 130% (cento e trinta por cento), sob pena de (a) ocorrer a majoração do Índice de Cobertura, nos termos do item “i” da cláusula 2.7.1 do Contrato de Cessão, sem prejuízo da possibilidade de as Cedentes reenquadrarem o Índice de Cobertura mediante a cessão fiduciária de novos créditos que atendam os Critérios de Elegibilidade (conforme definido no Contrato de Cessão); ou (b) da Securitizadora realizar a amortização extraordinária dos CRI, no valor necessário para promover o reenquadramento no Índice de Cobertura, conforme majorado, mediante prévia consulta aos Titulares de CRI (“Waiver Índice de Cobertura”); e (v) aprovar a celebração dos aditamentos aos Documentos da Operação (conforme termo definido no Contrato de Cessão), conforme aplicáveis, para implementação das matérias descritas nos itens (i) a (iv) acima, com base nas minutas apresentadas aos Titulares de CRI nesta ocasião.

Em 17 de setembro de 2025, houve assembleia para deliberar: (i) Aprovar a exclusão da Cláusula 4.10.4 do Termo de Securitização, diante da possibilidade de integralização dos CRI em tranches, mediante a formalização do “Sétimo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 63ª (Sexagésima Terceira) Emissão, em Série Única, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos por Controladas da Realiza Construtora Ltda.” (“Sétimo Aditamento”); (ii) aprovar a realização da 6ª (sexta) integralização dos CRI com a aquisição dos novos Créditos Imobiliários formalizada por meio da celebração do “Quinto Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças”, com a dispensa da celebração do Termo de Cessão, bem como ratificar a anuência dos Titulares dos CRI da realização de todas as integralizações até a presente data por meio de aditamentos ao Contrato de Cessão, sem a celebração dos respectivos Termos de Cessão, de modo que, excepcionalmente nestes casos, não foram e/ou serão observadas as disposições constantes nas cláusulas 2.7.2 do Contrato de Cessão e 2.2.2 e 2.2.6, item III, do Termo de Securitização, sendo certo que não será caracterizado o descumprimento das obrigações previstas nos Documentos da Oferta; (iii) aprovar a liberação e desoneração da cessão fiduciária constituída sobre parte dos direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes dos contratos imobiliários que formalizam a comercialização de determinados imóveis dos empreendimentos Condomínio Bosque Garavelo, Condomínio Reserva Curumim e Condomínio Grand Tropical Ribeirão Preto, respectivamente, de titularidade da (a) REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS V SPE – LTDA., com sede na cidade de Aparecida de Goiânia, Estado de Goiás, na Avenida Rio Verde, s/n, Quadra 46, Lote 3E, Jardim Helvecia, CEP 74.933-570, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.324.699/0001-80

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 63ª Emissão

Série 1ª – IF 24H2096783

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

("SPE Anápolis V"); (b) PROJETO REALIZA CAMPOS DOS GOYTACAZES I SPE LTDA., com sede na cidade de Campos dos Goytacazes, Estado do Rio de Janeiro, na Rua 13 de Maio, 262, sala 104 C Centro, CEP 28.010-260, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.157.624/0001-00 ("SPE Campos dos Goytacazes"); e (c) REALIZA EMPREENDIMENTO RIBEIRÃO PRETO I SPE – LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, na Avenida Costabile Romano, nº 2.810, Sala 7, Ribeirão, CEP 14.096-275, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.157.456/0001-70 ("SPE Grand Tropical" e, quando em conjunto com a SPE Anápolis V e a SPE Campos dos Goytacazes, as "Novas Cedentes"), conforme descritos no Anexo II à presente Ata ("Créditos Imobiliários Liberados"), os quais foram originalmente cedidos fiduciariamente como forma de assegurar o pagamento dos CRI, conforme disposto no "Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças", celebrado em 23 de agosto de 2024, entre as Fiduciantes (conforme termo definido no Contrato de Cessão Fiduciária) e a Securitizadora, conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão Fiduciária"), sendo que tal liberação e desoneração dos Créditos Imobiliários Liberados será realizada exclusivamente para viabilizar a sua cessão obrigatória e definitiva à Securitizadora, conforme os termos e condições previstos no "Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças", celebrado em 23 de agosto de 2024, entre as Cedentes (conforme termo definido no Contrato de Cessão), a Securitizadora e os Fiadores (conforme termo definido no Contrato de Cessão), conforme aditado de tempos em tempos ("Contrato de Cessão"), de modo que os Créditos Imobiliários Liberados sejam adquiridos pela Securitizadora, que emitirá as cédulas de crédito imobiliário e as vinculará como lastro da Emissão dos CRI, conforme os termos e condições previstos no Termo de Securitização ("Liberação dos Créditos Imobiliários"); (iv) caso seja aprovada a Liberação dos Créditos Imobiliários, aprovar a aquisição definitiva dos Créditos Imobiliários Liberados pela Emissora com a dispensa do Relatório de Auditoria do Servicer previsto na Cláusula 2.7 e 2.7.1 do Contrato de Cessão e 2.2 e 2.2.1 do Termo de Securitização e, conseqüentemente, sem a verificação dos critérios de elegibilidade previstos no Anexo I.B do Termo de Securitização ("Novos Créditos Imobiliários" e "Aquisição de Novos Créditos Imobiliários", respectivamente); (v) aprovar a concessão de waiver prévio para permitir a ausência de verificação do Índice de Cobertura, conforme definido no item (iv) da Ordem do Dia da Assembleia Especial de Titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Série Única da 63ª Emissão da Securitizadora, realizada em 1º de agosto de 2025 ("AET de 1º de Agosto de 2025"), pelo prazo de 30 (trinta) dias a contar da presente data, sendo certo que o desenquadramento durante o prazo citado não indicará qualquer descumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Oferta e, após o término do prazo estabelecido, o Índice de Cobertura será verificado de acordo com o percentual estabelecido na deliberação tomada na AET de 1º de Agosto de 2025; (vi) aprovar a celebração dos aditamentos aos Documentos da Operação (conforme termo definido no Contrato de Cessão), conforme aplicáveis, para implementação das matérias descritas nos itens (i) a (v) acima, com base nas minutas apresentadas aos Titulares de CRI nesta ocasião.

Em 30 de setembro de 2025, houve assembleia para deliberar: (i) Aprovar a liberação dos recursos dispostos no Fundo de Reserva pelo valor de R\$ 614.666,22 (seiscentos e quatorze mil, seiscentos e sessenta seis reais e vinte e dois centavos) para a conta do Banco Itaú, agência 3166, conta 50817-0, de titularidade da cedente Realiza Construtora Ltda, inscrita no CNPJ 16.991.176/0001-92, realizada no dia 11 de setembro de 2025, não ensejando os efeitos de Descumprimento Pecuniário da Cláusula 6.7.1 do Contrato de Cessão e 8.5.1 do Termo de Securitização, em virtude do desenquadramento do Fundo de Reserva abaixo de 2% (dois por cento) do saldo devedor atualizado dos CRI, conforme previsto na Cláusula 6.7 do Contrato de Cessão e na Cláusula 8.5 do Termo de Securitização ("Valor do Fundo de Reserva"); (ii) Caso aprovado o (i) da Ordem do Dia, conceder 60 (sessenta) dias, a contar da data desta assembleia, para que seja realizada a recomposição ao Valor do Fundo de Reserva; e. (iii) Aprovar a

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 63ª Emissão

Série 1ª – IF 24H2096783

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

alteração da cláusula 2.7.4 do Contrato de Cessão, a fim de que seja dispensada o Termo de Cessão, nos moldes do Anexo IV, quando os Novos Créditos Imobiliários forem firmados por meio de aditamentos ao Contrato de Cessão e ao Termo de Securitização.

Em 10 de outubro de 2025, houve assembleia para deliberar: (i) aprovar a concessão de waiver em decorrência do descumprimento da Cláusula 1.5. do Contrato Cessão Fiduciária, uma vez que a Cessão Fiduciária dos Novos Direitos Creditórios pela RESIDENCIAL NOVA ITABORAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 26.833.946/0001-22 (“SPE Nova Itaboraí”) não foi aperfeiçoada mediante a celebração de aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária (conforme abaixo definido), de modo que haverá a dispensa desta formalização diante da Liberação dos Créditos Imobiliários; (ii) aprovar a celebração do “Oitavo Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças” para formalizar a adesão da SPE Nova Itaboraí ao Contrato de Cessão Fiduciária, bem como ratificar a cessão fiduciária dos seus respectivos Créditos Cedidos Fiduciariamente; (iii) aprovar a liberação e desoneração da cessão fiduciária constituída sobre determinados direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes de contratos imobiliários que formalizam a comercialização de unidades dos empreendimentos denominados CONDOMÍNIO CASAS FLAMBOYANT RIO VERDE, CONDOMÍNIO PREMIERE BELA VISTA - ANÁPOLIS/GO, CONDOMÍNIO PREMIERE HARMONIA - ANÁ

7. Participação residual do cedente

Representado pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e pela diferença entre o valor dos demais ativos e dos passivos atualizados do Patrimônio Separado.

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a participação residual do cedente apresentava os seguintes saldos:

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Caixa e equivalentes de caixa | 1.922 | 768 |
| Demais ativos atualizados | 45.260 | 26.640 |
| Passivos atualizados | (45.278) | (26.643) |
| | 1.904 | 765 |

8. Custos da operação

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

| Serviços | Nome | Função | Forma de Remuneração | Exercícios findos em | |
|---------------------|-------------------------------------|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|
| | | | | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Emolumentos da B3 | Brasil Bolsa Balcão | Registrador | Mensal | (17) | (9) |
| Escrituração de CRI | Itaú Corretora de Valores S/A | Escriturador | Mensal | (3) | - |
| Estruturação de CRI | Habitasec Securitizadora S/A | Estruturador | Eventual | - | (57) |
| Gestão de operações | Habitafácil Part. e Neg. Imob. Ltda | Gestor | Mensal | (107) | (19) |
| Distribuição | Habitasec Securitizadora S/A | Coordenador líder | Eventual | - | (17) |
| Cobrança | Axis Serviços Financ. Ltda | Cobrador | Mensal | (85) | - |

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 63ª Emissão

Série 1ª – IF 24H2096783

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

| | | | | | |
|--------------------|------------------------------|----------|----------|--------------|--------------|
| Emissão de CCI | Axis Serviços Financ. Ltda | Emissor | Eventual | (5) | - |
| Agente Fiduciário | Vórtx DTVM Ltda | Fidúcia | Anual | (129) | - |
| Agente Fiduciário | Vórtx Serv. Fiduciários Ltda | Fidúcia | Eventual | - | (64) |
| Agente Custodiante | Vórtx DTVM Ltda | Custódia | Anual | (19) | - |
| Agente Custodiante | Vórtx Serv. Fiduciários Ltda | Custódia | Eventual | - | (69) |
| Agente Custodiante | Oliveira Trust DTVM S/A | Custódia | Anual | - | (7) |
| | | | | (365) | (242) |

9. Prestadores de Serviços

| | Exercícios findos em | |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Honorários advocatícios | (242) | (107) |
| Serviços de assessoria/consultoria | (561) | (116) |
| Serviços de engenharia | (41) | (65) |
| | (844) | (288) |

10. Resultado financeiro

| | Exercícios findos em | |
|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
| Receita de aplicações financeiras | 227 | 28 |
| Despesas bancárias | (155) | (22) |
| Multa e juros | (3) | - |
| Ágio/(Deságio) na subscrição de CRI | (2) | - |
| Floating | (140) | (14) |
| | (73) | (8) |

11. Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

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

12. Classificação de risco da emissão

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

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 MSLL Lima Lucchesi Auditores e Contadores Ltda, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 63ª Emissão

Série 1ª – IF 24H2096783

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

14. Eventos subsequentes

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2025 quer vinculados a situações eventualmente existentes antes, ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações financeiras.

15. Outras informações

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