



PATRIMÔNIO SEPARADO DA

SÉRIE 1ª – 4ª EMISSÃO – IF Nº 22H1519129

SÉRIE 2ª – 4ª EMISSÃO – IF Nº 22H1663827

SÉRIE 3ª – 4ª EMISSÃO – IF Nº 22H1663473

SÉRIE 4ª – 4ª EMISSÃO – IF Nº 22H1667479

SÉRIE 5ª – 4ª EMISSÃO – IF Nº 22H1667507

SÉRIE 6ª – 4ª EMISSÃO – IF Nº 22H1667508

SÉRIE 7ª – 4ª EMISSÃO – IF Nº 22H1667509

SÉRIE 8ª – 4ª EMISSÃO – IF Nº 22H1667510

SÉRIE 9ª – 4ª EMISSÃO – IF Nº 22H1667511

SÉRIE 11ª – 4ª EMISSÃO – IFNº 24L3363976

SÉRIE 12ª – 4ª EMISSÃO – IFNº 24L3363983

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**

- 1ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 22H1519129**
- 2ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 22H1663827**
- 3ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 22H1663473**
- 4ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 22H1667479**
- 5ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 22H1667507**
- 6ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 22H1667508**
- 7ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 22H1667509**
- 8ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 22H1667510**
- 9ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 22H1667511**
- 11ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 24L3363976**
- 12ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 24L3363983**

São Paulo - SP**Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 1ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **22H1519129** (“Patrimônio Separado”), Patrimônio Separado da Série 2ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **22H1663827** (“Patrimônio Separado”), Patrimônio Separado da Série 3ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **22H1663473** (“Patrimônio Separado”), Patrimônio Separado da Série 4ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **22H1667479** (“Patrimônio Separado”), Patrimônio Separado da Série 5ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **22H1667507** (“Patrimônio Separado”), Patrimônio Separado da Série 6ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **22H1667508** (“Patrimônio Separado”), Patrimônio Separado da Série 7ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **22H1667509** (“Patrimônio Separado”), Patrimônio Separado da Série 8ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **22H1667510** (“Patrimônio Separado”), Patrimônio Separado da Série 9ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **22H1667511** (“Patrimônio Separado”), Patrimônio Separado da Série 11ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **24L3363976** (“Patrimônio Separado”) e Patrimônio Separado da Série 12ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **24L3363983** (“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. 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 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.

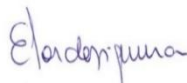
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses 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
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 4ª EMISSÃO**

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 11ª – IF 24L3363976

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 12ª – IF 24L3363983

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 8ª – IF 22H1667510

(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		7.737	6.191
Caixa e equivalentes de caixa		5.250	1.057
Direitos creditórios		2.487	5.134
Operações sem aquisição substancial de risco	4	2.487	5.134
NÃO CIRCULANTE		89.962	36.884
Direitos creditórios		89.962	36.884
Operações sem aquisição substancial de risco	4	89.962	36.884
TOTAL DO ATIVO		97.699	43.075

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BALANÇO PATRIMONIAL**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO**

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 11ª – IF 24L3363976

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 12ª – IF 24L3363983

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 8ª – IF 22H1667510

(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		5.226	5.131
Captação de recursos		2.305	5.032
Obrigações por emissão de CRI	5	2.305	5.032
Impostos e contribuições a recolher		51	26
Outras obrigações		2.870	73
NÃO CIRCULANTE		92.473	37.944
Captação de recursos		87.181	36.991
Obrigações por emissão de CRI	5	87.181	36.991
Outras obrigações			
Participação residual do cedente	6	5.292	953
TOTAL DO PASSIVO		97.699	43.075

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO**

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 11ª – IF 24L3363976

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 12ª – IF 24L3363983

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 8ª – IF 22H1667510

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2025 E 2024

(Em milhares de reais)

	Notas	30/09/2025	30/09/2024
RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de recebíveis		15.607	8.443
DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de CRI		(15.459)	(8.569)
RESULTADO BRUTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		148	(126)
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Custos da operação	7	(719)	(734)
Prestadores de serviços	8	(534)	(589)
Outras despesas administrativas		(7)	(11)
Despesas tributárias		(69)	(57)
Resultado financeiro	9	142	130
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	10	1.039	1.387
		(148)	126
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO**

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 11ª – IF 24L3363976

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 12ª – IF 24L3363983

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 8ª – IF 22H1667510

(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	9.278	12.200
Subscrição de CRI	54.287	12.089
Pagamento de amortização e juros de CRI	(18.147)	(12.186)
Pagamento de cessão	(30.858)	(8.169)
Liberção de fundo de reserva	(5.999)	-
Devolução de excedente	(985)	(2.379)
Pagamento de comissões	(955)	(2.171)
Pagamento de impostos	(39)	(74)
Pagamento a fornecedores	(1.160)	(1.225)
Pagamento de despesas diversas	(35)	(28)
Pagamento de taxas diversas	(30)	-
Encargos moratórios	(1.267)	-
Receitas financeiras	291	184
Despesas financeiras	(188)	(111)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	4.193	(1.870)
AUMENTO/DIMINUIÇÃO LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	4.193	(1.870)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.057	2.927
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	5.250	1.057
Aumento/Diminuição líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	4.193	(1.870)

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129	Série 5ª – IF 22H1667507	Série 9ª – IF 22H1667511
Série 2ª – IF 22H1663827	Série 6ª – IF 22H1667508	Série 11ª – IF 24L3363976
Série 3ª – IF 22H1663473	Série 7ª – IF 22H1667509	Série 12ª – IF 24L3363983
Série 4ª – IF 22H1667479	Série 8ª – IF 22H1667510	

(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 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

Série	Início	Término
1ª	22/08/2022	20/08/2030
2ª	22/08/2022	20/08/2030
3ª	22/08/2022	20/08/2030
4ª	22/08/2022	20/08/2030
5ª	22/08/2022	20/08/2030
6ª	22/08/2022	20/08/2030
7ª	22/08/2022	20/08/2030
8ª	22/08/2022	20/08/2030
9ª	22/08/2022	20/08/2030
10ª	Série Cancelada	
11ª	19/12/2024	20/08/2030
12ª	19/12/2024	20/08/2030

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.

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 11ª – IF 24L3363976

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 12ª – IF 24L3363983

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 8ª – IF 22H1667510

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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

O Aval prestado na presente Cédula, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciárias de Quotas; a Alienação Fiduciária de Imóveis, os Fundo.

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

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 11ª – IF 24L3363976

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 12ª – IF 24L3363983

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 8ª – IF 22H1667510

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, contas bancárias e investimentos de curto prazo com liquidez imediata e com baixo risco de variação no valor de mercado, sendo demonstrados pelo custo acrescido de juros auferidos.

b) Ativos financeiros não derivativos

Os ativos financeiros são classificados no seu reconhecimento inicial. A sua classificação depende da finalidade para o qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios do Patrimônio Separado, os quais são classificados nas seguintes categorias:

(i) Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e

(ii) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

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

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)

Representados por aplicações financeiras e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

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

c) Passivos financeiros não derivativos

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

d) Outros ativos e passivos circulantes

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

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 11ª – IF 24L3363976

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 12ª – IF 24L3363983

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 8ª – IF 22H1667510

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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.

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

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 11ª – IF 24L3363976

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 12ª – IF 24L3363983

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 8ª – IF 22H1667510

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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

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

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

Resultado das operações sujeito ao regime fiduciário

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

h) Imposto de renda e contribuição social

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

i) Informação por segmento

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

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

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129	Série 5ª – IF 22H1667507	Série 9ª – IF 22H1667511
Série 2ª – IF 22H1663827	Série 6ª – IF 22H1667508	Série 11ª – IF 24L3363976
Série 3ª – IF 22H1663473	Série 7ª – IF 22H1667509	Série 12ª – IF 24L3363983
Série 4ª – IF 22H1667479	Série 8ª – IF 22H1667510	

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 Cédula de Crédito Bancária, vinculados ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis imobiliários – CRI, sendo a 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 11ª, e 12ª séries da 4ª emissão da Companhia, sob registro IF 22H1519129, 22H1663827, 22H1663473, 22H1667479, 22H1667507, 22H1667508, 22H1667509, 22H1667510, 22H1667511, 24L3363976, e 24L3363983 respectivamente, emitidas por Quintas de São José do Rio Negro Empreendimento Imobiliário Ltda. SPE.

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	651	631
De 31 a 60 dias	-	379
De 61 a 90 dias	-	384
De 91 a 120 dias	-	389
De 121 a 150 dias	-	393
De 151 a 180 dias	-	398
Acima de 180 dias	91.798	39.444
Total	92.449	42.018

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 11ª – IF 24L3363976

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 12ª – IF 24L3363983

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 8ª – IF 22H1667510

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Essa operação não possui créditos vencidos ou inadimplentes nas datas de 30/09/2025 e 30/09/2024.

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

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

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

O Aval prestado na presente Cédula, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciárias de Quotas; a Alienação Fiduciária de Imóveis, os Fundo.

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 nestas séries.

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 Certificado 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.

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129 Série 5ª – IF 22H1667507 Série 9ª – IF 22H1667511
Série 2ª – IF 22H1663827 Série 6ª – IF 22H1667508 Série 11ª – IF 24L3363976
Série 3ª – IF 22H1663473 Série 7ª – IF 22H1667509 Série 12ª – IF 24L3363983
Série 4ª – IF 22H1667479 Série 8ª – IF 22H1667510

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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: 5.000 (cinco mil)
Prazo de vencimento na emissão: 2.921 dias
Valor global da série na data da emissão: R\$ 5.000
Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 1
Taxa de juros efetiva: 12,50% a.a.
Indexador de atualização: 100% DI
Periodicidade de Indexação: Mensal
Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2026	94
2027	167
2028	160
2029	152
2030	3.081
Total	3.654

Série 2ª

Quantidade emitida: 4.500 (quatro mil e quinhentos)
Prazo de vencimento na emissão: 2.921 dias
Valor global da série na data da emissão: R\$ 4.500
Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 1
Taxa de juros efetiva: 12,50% a.a.
Indexador de atualização: 100% DI
Periodicidade de Indexação: Mensal
Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2026	86
2027	152
2028	145
2029	138
2030	2.805
Total	3.326

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 11ª – IF 24L3363976

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 12ª – IF 24L3363983

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 8ª – IF 22H1667510

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Série 3ª

Quantidade emitida: 4.000 (quatro mil)
Prazo de vencimento na emissão: 2.921 dias
Valor global da série na data da emissão: R\$ 4.000
Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 1
Taxa de juros efetiva: 12,50% a.a.
Indexador de atualização: 100% DI
Periodicidade de Indexação: Mensal
Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2026	82
2027	145
2028	138
2029	132
2030	2.671
Total	3.168

Série 4ª

Quantidade emitida: 5.000 (cinco mil)
Prazo de vencimento na emissão: 2.921 dias
Valor global da série na data da emissão: R\$ 5.000
Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 1
Taxa de juros efetiva: 12,50% a.a.
Indexador de atualização: 100% DI
Periodicidade de Indexação: Mensal
Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2026	104
2027	183
2028	175
2029	167
2030	3.382
Total	4.011

Série 5ª

Quantidade emitida: 7.000 (sete mil)
Prazo de vencimento na emissão: 2.921 dias
Valor global da série na data da emissão: R\$ 7.000
Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 1

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 11ª – IF 24L3363976

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 12ª – IF 24L3363983

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 8ª – IF 22H1667510

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Taxa de juros efetiva: 12,50% a.a.

Indexador de atualização: 100% DI

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2026	147
2027	260
2028	248
2029	236
2030	4.795
Total	5.686

Série 6ª

Quantidade emitida: 7.500 (sete mil e quinhentos)

Prazo de vencimento na emissão: 2.921 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 7.500

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

Taxa de juros efetiva: 12,50% a.a.

Indexador de atualização: 100% DI

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2026	160
2027	285
2028	271
2029	258
2030	5.240
Total	6.214

Série 7ª

Quantidade emitida: 6.500 (seis mil e quinhentos)

Prazo de vencimento na emissão: 2.921 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 6.500

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

Taxa de juros efetiva: 12,50% a.a.

Indexador de atualização: 100% DI

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 11ª – IF 24L3363976

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 12ª – IF 24L3363983

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 8ª – IF 22H1667510

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Ano	Amortização R\$
2026	141
2027	250
2028	238
2029	227
2030	4.606
Total	5.462

Série 8ª

Quantidade emitida: 7.600 (sete mil e seiscentos)

Prazo de vencimento na emissão: 2.921 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 7.600

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

Taxa de juros efetiva: 12,50% a.a.

Indexador de atualização: 100% DI

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2026	167
2027	297
2028	283
2029	269
2030	5.469
Total	6.485

Série 9ª

Quantidade emitida: 4.480 (quatro mil, quatrocentos e oitenta)

Prazo de vencimento na emissão: 2.921 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 4.480

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

Taxa de juros efetiva: 12,50% a.a.

Indexador de atualização: 100% DI

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2026	105
2027	185
2028	177
2029	168

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129	Série 5ª – IF 22H1667507	Série 9ª – IF 22H1667511
Série 2ª – IF 22H1663827	Série 6ª – IF 22H1667508	Série 11ª – IF 24L3363976
Série 3ª – IF 22H1663473	Série 7ª – IF 22H1667509	Série 12ª – IF 24L3363983
Série 4ª – IF 22H1667479	Série 8ª – IF 22H1667510	

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

2030	3.418
Total	4.053

Série 10ª

Quantidade emitida: 51.580 (cinquenta e um mil, quinhentos e oitenta)

Prazo de vencimento na emissão: 2.921 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 51.580

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

Taxa de juros efetiva: 19,50% a.a.

Indexador de atualização: 100% DI

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização: Série cancelada.

Série 11ª

Quantidade emitida: 14.000 (quatorze mil)

Prazo de vencimento na emissão: 2.070 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 14.000

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

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

Indexador de atualização: 100% DI

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2026	362
2027	644
2028	614
2029	586
2030	11.877
Total	14.083

Série 12ª

Quantidade emitida: 36.000 (trinta e seis mil)

Prazo de vencimento na emissão: 2.070 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 51.580

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

Taxa de juros efetiva: 11,99% a.a.

Indexador de atualização: 100% DI

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 11ª – IF 24L3363976

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 12ª – IF 24L3363983

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 8ª – IF 22H1667510

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Ano	Amortização R\$
2026	857
2027	1.526
2028	1.454
2029	1.385
2030	28.122
Total	33.344

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 18 de outubro de 2024 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a destinação parcial de recursos do fluxo de recebimentos dos Créditos Imobiliários constatados na conta do Patrimônio Separado em 04 de outubro de 2024, no montante de R\$1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) pela Securitizadora para recomposição parcial do Fundo de Reserva, dispensada exclusivamente para esta destinação, a observância da Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme previsto no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização; (ii) Aprovar a autorização para que o Agente Fiduciário e a Securitizadora pratiquem todos e quaisquer atos necessários e celebrem todos os documentos aplicáveis à implementação das deliberações tomadas 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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 11ª – IF 24L3363976

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 12ª – IF 24L3363983

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 8ª – IF 22H1667510

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Assembleia, incluindo, eventuais retificações, ratificações e/ou aditamentos dos instrumentos relacionados aos CRI.

Em 31 de outubro de 2024 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a rerratificação do item (i) da Ordem do dia da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários realizada em 18 de outubro de 2024 "AGT CRI 18/10/2024 de modo que onde se lê Aprovar a destinação parcial de recursos do fluxo de recebimentos dos Créditos Imobiliários constatados na conta do Patrimônio Separado em 04 de outubro de 2024, no montante de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) pela Securitizadora para recomposição parcial do Fundo de Reserva, dispensada exclusivamente para esta destinação, a observância da Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme previsto no Segundo Aditamento ao Termo de Securitizaã leia-se Aprovar a destinação parcial de recursos do fluxo de recebimentos dos Créditos Imobiliários constatados na conta do Patrimônio Separado em 01 de outubro de 2024, no montante de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pela Securitizadora para recomposição parcial do Fundo de Reserva, dispensada exclusivamente para esta destinação, a observância da Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme previsto no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização."; (ii) Aprovar a liberação parcial de recursos do fluxo de recebimentos dos Créditos Imobiliários constatados na conta do Patrimônio Separado durante o mês de outubro de 2024, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) pela Securitizadora à Devedora, dispensada exclusivamente para esta liberação, a observância da Ordem de Prioridade de Pagamentos, prevista no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização.

Em 18 de novembro de 2024 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, conseqüentemente dos Créditos Imobiliários, nos termos das cláusulas 6.1.1. do Termo de Securitização e 8.1. alínea (v) das CCBs, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, por descumprimento pecuniário pela Devedora, em razão da não recomposição do Fundo de Reserva, nos termos das cláusulas 8.7.3. do Termo de Securitização e 5.7.3. da CCB, em montante atual de R\$ 4.167.016,06 (quatro milhões, cento e sessenta e sete mil, dezesseis reais e seis centavos) referente as apurações realizadas no período de outubro de 2024, que segue retratada no Anexo II dessa ata; e (ii) Caso aprovado o item (i) da Ordem do Dia, aprovar que o Fundo de Reserva fique desenquadrado pelo período de 3 (três) meses, a contar de novembro de 2024 (inclusive), encerrando-se, portanto, em janeiro de 2025 (inclusive), sendo certo, que após este período haja o reenquadramento do Fundo de Reserva e que o mesmo siga o fluxo definido no âmbito da Emissão.

Em 06 de dezembro de 2024 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, conseqüentemente dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1.1. do Termo de Securitização e 8.1. alínea (v) das CCBs, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, por descumprimento pecuniário pela Devedora, em razão da não recomposição do Fundo de Despesas, nos termos das cláusulas 8.8.3. do Termo de Securitização e 5.8.3. da CCB, em montante atual de R\$ 9.667,15 referente as apurações realizadas no período de junho de 2024 à novembro de 2024, que seguem retratadas no Anexo II dessa ata, devendo ocorrer a recomposição do Fundo de Despesas até o final de junho/2025. Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, conseqüentemente dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1. do Termo de Securitização e 8.1. alíneas (vi) e (xxvi) das CCBs, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado,

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 11ª – IF 24L3363976

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 12ª – IF 24L3363983

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 8ª – IF 22H1667510

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

por descumprimento não pecuniário pela Devedora, em relação a inobservância da Razão de Garantia de Fluxo Mensal, nos termos da cláusula 6.1. das CCBs, que apresentou um percentual abaixo do mínimo estabelecido, qual seja 130% do valor das PMT dos CRI subscritos e integralizados do mês da respectiva Data de Apuração, sob as apurações realizadas no período de agosto de 2023 (inclusive) à novembro de 2024 (inclusive), que seguem retratadas no Anexo III dessa ata, devendo ocorrer a recomposição da Razão de Garantia até o final de junho/2025. Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, conseqüentemente dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1. do Termo de Securitização e 8.1. alíneas (vi) e (xxvi) das CCBs, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, por descumprimento não pecuniário pela Devedora, em relação a inobservância da Razão de Garantia do Saldo Devedor, nos termos da cláusula 6.2. das CCBs, que apresentou um percentual abaixo do mínimo estabelecido, qual seja 130% do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados, sob as apurações realizadas no período de dezembro de 2023 à novembro de 2024, que seguem retratadas no Anexo IV dessa ata, devendo ocorrer a recomposição da Razão de Garantia até o final de junho/2025. Aprovar a anuência prévia e exclusiva para que o pagamento da PMT previsto para a data de 20 de dezembro de 2024 (“PMT dezembro/24”), ocorra até a data de 29 de dezembro de 2024, sem a incidência de encargos moratórios. Aprovar a autorização para que a Securitizadora realize a liberação de recursos do Fundo de Reserva à Devedora, no montante de R\$ 451.641,21, a ser recomposto na próxima integralização. vi) Caso aprovado o item (v) da Ordem do Dia, aprovar que o Fundo de Reserva permaneça desenquadrado pelo período de 06 meses, a contar de dezembro de 2024 (inclusive), encerrando-se, portanto, em junho de 2025 (inclusive), sendo certo, que após este período haja reenquadramento do Fundo de Reserva e que o mesmo siga o fluxo definido no âmbito da Emissão.

Em 19 de dezembro de 2024 houve assembleia para deliberar (i) A aprovação da não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, conseqüentemente dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1. do Termo de Securitização e 8.1.alínea (vi) das CCBs, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, por descumprimento não pecuniário pela Devedora, de não apresentação do Relatório de Destinação de Recursos, junto com os documentos comprobatórios, considerando o envio semestral, qual seja o envio de janeiro de 2024, nos termos das cláusulas 2.1. das CCB’s e 3.14. “Anexo – Destinação de Recursos” do Termo de Securitização, devendo ocorrer a apresentação dos Relatórios de Destinação até o dia 31 de janeiro de 2025. (ii) A aprovação do aumento do valor da Emissão, nos termos previstos na Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022 (“Lei 14.430”), em razão da inclusão de 2 (duas) novas séries de certificados de recebíveis imobiliários, quais sejam, as 11ª Série e 12ª Série da 4ª Emissão da Emissora (“CRI (160)”), sem ordem de preferência ou subordinação em relação aos certificados de recebíveis imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª e 9ª Séries da 4ª Emissão da Securitizadora (“CRI (476)”), os quais serão lastreados em créditos imobiliários oriundos de 2 (duas) Cédulas de Crédito Bancário, a serem emitidas pela Quintas de São José do Rio Negro Empreendimento Imobiliário Ltda. SPE, sociedade com sede na Avenida Efigenio Salles, n.º 2.600, sala 7-B, Conjunto Morada do Sol, Aleixo, CEP 69.060-020, Manaus, AM, inscrita no CNPJ sob o n.º 17.588.761/0001-09 (“Devedora”), no valor total de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) (respectivamente “Créditos Imobiliários (160)” e “CCB (160)”), sendo certo que, os CRI (160) terão como destinação a integralização das CCB (160) e as referidas CCB (160) terão como destinação o desenvolvimento do(s) empreendimento(s)

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 11ª – IF 24L3363976

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 12ª – IF 24L3363983

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 8ª – IF 22H1667510

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

imobiliário(s) indicado(s) no Anexo II da presente Ata (“Empreendimento(s) Destinatário(s)”), contando os CRI (160) com as características descritas na ata; (iii) Caso seja aprovada a emissão dos CRI (160), aprovação dos seguintes termos e condições da Operação: (a) Aumento do Valor dos Créditos Imobiliários, previsto no item (v), da Cláusula 2.10 do Termo de Securitização; (b) Aumento do Valor Total da Emissão previsto na Cláusula 3.1. do Termo de Securitização; (c) Alteração das características dos CRI, previstas na Cláusula 3.1. do Termo de Securitização; (d) Adequação do Termo de Securitização à regulamentação vigente, em especial a Lei 14.430/22 e a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), incluindo, mas não se limitando, a todas as adaptações correlatas aos itens acima; (e) Inclusão das seguintes condições precedentes para liberação da primeira parcela dos CRI (160): São as condições precedentes para a primeira integralização que devem ser integral e cumulativamente cumpridas para que parte dos CRI 11ª Série sejam integralizados, sendo certo que os recursos de integralização da referida série serão disponibilizados à Devedora exclusivamente de acordo com as regras estipuladas nas Cláusulas Primeira e 5.9.; (f) Inclusão do cronograma de pagamentos dos CRI (160) e das CCB (160), nos termos previstos nos Anexos III e IV desta Ata, respectivamente; (g) A emissão das novas cédulas de crédito imobiliário para representar os Direitos Creditórios Imobiliários (160) e, conseqüentemente, o aumento da remuneração referente ao custo de registro e implantação das CCI, a ser pago à Instituição Custodiante, conforme tabela de despesas do Anexo V; (h) Aumento do valor das despesas da operação com os prestadores de serviços dos CRI (160), incluindo, Agente Fiduciário, Escriturador, Banco Liquidante, assessor legal e outros, e aquelas necessárias para refletir todos as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI e demais custos relacionados ao registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA, incluindo, mas não se limitando, o aumento das despesas flat decorrentes da emissão das séries dos CRI (160), descritos no Anexo V desta ata de Ata, as quais serão descontadas do valor integralizado no âmbito dos CRI (160); (i) Para refletir todas as taxas e emolumentos da CVM, B3 e ANBIMA para registro e viabilidade da oferta e declarações de custódia da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI e demais custos relacionados ao registro da Oferta na CVM, bem como quaisquer emolumentos relacionados à B3 e ANBIMA; (j) O compartilhamento das Garantias (conforme definido no Termo de Securitização), entre todas as séries de CRI e, conseqüentemente, a celebração de aditamentos aos instrumentos de constituição das Garantias, que deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias contados da data desta Assembleia, de modo que passem a garantir, adicionalmente, os Direitos Creditórios Imobiliários (160); (k) A contratação, pela Securitizadora, às expensas da Devedora, dos prestadores de serviço necessários à emissão dos CRI (160), incluindo, mas não se limitando a, Agente Fiduciário, Escriturador das Notas, Instituição Custodiante, assessores legais, banco liquidante, escriturador, bem como as instituições intermediárias contratadas para distribuir os CRI no mercado primário, nos termos dos Documentos da Operação. (iv) A aprovação do cancelamento dos CRI da 10ª Série, observadas as disposições legais aplicáveis e os procedimentos pertinentes ao cancelamento, dado que nenhum CRI da referida série foi subscrito e integralizado dentro do prazo da oferta.; (v) Adicionalmente, aprovar a inclusão de uma nova Ordem de Prioridade de Pagamentos, que será aplicável somente aos CRI (160), a ser prevista na Seção II – Termo Definidos e Regras de Interpretação do Termo de Securitização.

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 11ª – IF 24L3363976

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 12ª – IF 24L3363983

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 8ª – IF 22H1667510

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Em 09 de janeiro de 2025 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar e ratificar a anuência prévia para a inobservância pela Emissora da totalidade das Condições Precedentes de Integralizações, previstas nas CCB11 e CCB12, exclusivamente para a Integralização dos CRI que será realizada na data de 10 de janeiro de 2025. Sendo certo, que o cumprimento das Condições Precedentes das Demais Integralizações e Liberações do Fundo de Obras, deverão ser atendidas pela Devedora para a realização das Demais Integralizações.

Em 30 de janeiro de 2025 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a rerratificação do item (i) da Ordem do Dia da Assembleia Especial de Investidores realizada em 09/01/2025 (“AEI 09/01/2025”), para constar a data correta da integralização, qual seja, onde consta a data de integralização de 10 de janeiro de 2025, leia-se 14 de janeiro de 2025.

(ii) Aprovar a anuência prévia para a inobservância pela Emissora da totalidade das Condições Precedentes de Integralizações, em especial para os itens pendentes, previstas nas CCB11 e CCB12 e transcritas no Anexo II da presente Ata, exclusivamente para a Integralização dos CRI que será realizada no prazo de 3 (três) dias úteis a contar da presente data. Sendo certo, que o cumprimento das Condições Precedentes das Demais Integralizações e Liberações do Fundo de Obras, deverão ser atendidas pela Devedora para a realização das Demais Integralizações.

Em 19 de fevereiro de 2025 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a dispensa de atendimento, para a Integralização DA 11ª Série, das condições precedentes previstas na Cláusula 1.1 - Condições Precedentes da 11ª Série – “Primeira Integralização” e “Demais Integralizações”; (ii) Caso aprovado a matéria constante no item (i) da Ordem do Dia, aprovar prazo adicional de até 45 (quarenta e cinco) dias, para cumprimento das Condições Precedentes 11ª Série.

Em 18 de março de 2025 houve assembleia para deliberar (i) A substituição da Dexter Engenharia Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º 67.566.711/0001-07 pela CONTROLE SUA OBRA GESTÃO DE OBRAS LTDA. (“CSO”), inscrita no CNPJ sob o n.º 49.876.961/0001-53, para atuar como Agente de Medição de Obra, para medição da evolução das obras no Empreendimento e emissão do Relatório de Medição;

Em 10 de abril de 2025 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a anuência prévia para a inobservância pela Emissora da totalidade das Condições Precedentes de Integralizações e Liberações do Fundo de Obras, em especial para os itens pendentes, previstos nas Cláusulas 1.1 - Condições Precedentes – “Demais Integralizações” das CCB11 e CCB12 e Cláusula 1.2.2.1. da CCB11, que seguem transcritas no Anexo II da presente Ata. (ii) Caso aprovado a matéria constante no item (i) da Ordem do Dia, aprovar prazo adicional de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, para cumprimento das Condições Precedentes das 11ª e 12ª Séries.

Em 14 de maio de 2025 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a autorização para que a Securitizadora realize a liberação de recursos do Fundo de Reserva à Devedora, no montante de R\$ 1.999.331,84 (um milhão, novecentos e noventa e nove mil, trezentos e trinta e um reais e oitenta e quatro centavos), devendo o Valor Mínimo do Fundo de Reserva ser reenquadrado até 30 de junho de 2025, nos termos do item (vi) da Ordem do Dia da Assembleia realizada em 06 de dezembro de 2024 (“AEI 06/12/2024”). Assinado em 22 de maio de 2025 o Termo de Rerratificação para constar a correta representação dos Titulares de CRI.

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 11ª – IF 24L3363976

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 12ª – IF 24L3363983

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 8ª – IF 22H1667510

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Em 17 de junho de 2025 houve assembleia para deliberar (i) A aprovação da não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, conseqüentemente dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1. do Termo de Securitização e 8.1. alínea (vi) das CCBs, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, por descumprimento não pecuniário pela Devedora, de não apresentação de forma tempestiva do Relatório de Destinação de Recursos, junto com os documentos comprobatórios, considerando o envio semestral, quais sejam nos meses de janeiro de 2023, julho de 2023 e janeiro de 2024, nos termos das cláusulas 2.1. das CCB's e 3.14. "Anexo – Destinação de Recursos" do Termo de Securitização, sendo certo que o envio foi realizado pela Devedora em 04 de junho de 2025. (ii) A aprovação de prazo adicional para a celebração dos Aditamentos aos Documentos da Operação, para refletir o compartilhamento das Garantias, entre todas as séries de CRI, nos termos da Ordem do Dia do item (iii), subitem (j) da Assembleia Geral de Titulares de CRI, realizada em 19 de dezembro de 2024 ("AGT CRI 19/12/2024"), para que a celebração dos aditamentos ocorra em até 30 (trinta) dias contados da data desta Assembleia, de modo que passem a garantir, adicionalmente, a Série 11 e a Série 12 dos CRI; (iii) A aprovação da liberação da alienação fiduciária que atualmente recai: (a) sobre o(s) imóvel(is) indicado(s) no Anexo II da presente ata ("Unidades Família"), mediante a assinatura, pela Emissora, do termo de liberação de alienação fiduciária em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de realização desta assembleia ("Liberação Alienação Fiduciária"); e (b) das unidades que já foram devidamente quitadas pelos Adquirentes, mediante a apresentação dos respectivos compromissos de venda e compra de cada uma das unidades devidamente assinados e acompanhados de documentos que comprove a sua quitação pelos respectivos Adquirentes ("Documentos de Quitação"), por meio da entrega do termo de liberação de alienação fiduciária de tais unidades, a ser apresentado à Devedora em até 3 (três) Dias Úteis contados do recebimento, pela Securitizadora, dos Documentos de Quitação; (iv) Aprovar, em razão da retificação do projeto da Incorporação de Condomínio registrada em 20 de março de 2025 sob o n.º 25, na matrícula do empreendimento imobiliário denominado "Quintas de São José do Rio Negro", desenvolvido pela Devedora no(s) Imóvel(eis) Garantia (conforme definido no Termo de Securitização) ("Incorporação" e "Empreendimento", respectivamente), a alteração da quantidade e das características dos lotes do Empreendimento, anteriormente aprovados em 180 unidades, passando a totalizar 194 unidades; (v) Em razão da Ordem do Dia (iii) acima, aprovar a atualização do Anexo I e do Anexo II do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia e Outras Avenças, celebrado entre a Devedora e a Securitizadora em 22 de agosto de 2022 ("Contrato de AFI"), de modo a refletir: (a) a consolidação das Unidades vinculadas em garantia, conforme descritas no Anexo III da presente Ata, e (b) a inclusão das novas Unidades objeto de Alienação Fiduciária, conforme descritas no Anexo IV, passando a garantia a perfazer a fração ideal de 70,34% (setenta inteiros e trinta e quatro centésimos); (vi) A aprovação para que, na hipótese de celebração de distrato de um Contrato de Venda e Compra que se encontra descrito no Anexo "Lista de Direitos Creditórios" do Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 22 de agosto de 2022 ("Contrato de CF de Direitos Creditórios"), a respectiva Unidade, objeto do Contrato de Venda e Compra em questão, passe, automaticamente e sem necessidade de aprovação em Assembleia, a integrar a Alienação Fiduciária de Imóveis, por meio da celebração de aditamento ao Contrato de AFI e registro na respectiva matrícula do imóvel, devendo ser a checagem trimestral; (vii) A aprovação da atualização dos direitos creditórios descritos no Anexo "Lista de Direitos Creditórios" do Contrato de CF de Direitos Creditórios, pelos novos direitos creditórios a serem integrados à referida garantia, de

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 11ª – IF 24L3363976

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 12ª – IF 24L3363983

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 8ª – IF 22H1667510

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

modo que o referido anexo do Contrato de CF de Direitos Creditórios passará a vigorar nos termos do Anexo V desta ata; e (viii) Aprovar a alteração do cronograma de pagamentos das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª, 11ª e 12ª Séries 4ª Emissão da Emissora, estipulados no Anexo I do Termo de Securitização, com a consequente alteração dos cronogramas de pagamentos das respectivas CCB, nos termos previstos no Anexo VI desta Ata. Foi assinado em 18 de julho de 2025 o Termo de Rerratificação da ata para correção dos Cronogramas de Pagamentos.

Em 08 de julho de 2025 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a anuência prévia para a inobservância pela Devedora da totalidade das Condições Precedentes de Integralizações e Liberações do Fundo de Obras, em especial para os itens pendentes, previstos nas Cláusulas 1.1 - Condições Precedentes – “Demais Integralizações” das CCB11 e CCB12 e Cláusula 1.2.2.1. da CCB11, que seguem transcritas no Anexo II da presente Ata. Sendo certo que, nos termos da Ordem do Dia do item (ii) da Assembleia Geral de Titulares de CRI, realizada em 17 de junho de 2025 (“AGT CRI 17/06/2025”), foi aprovado prazo adicional para celebração dos aditamentos aos Documentos da Operação, de modo que, a celebração dos aditamentos ocorra até 17 de julho de 2025. (ii) Caso aprovado a matéria constante no item (i) da Ordem do Dia, aprovar prazo adicional de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, para cumprimento das Condições Precedentes das 11ª e 12ª Séries.

Em 15 de agosto de 2025 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, consequentemente dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1.1. do Termo de Securitização e 8.1. alínea (v) das CCBs, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, por descumprimento pecuniário pela Devedora, em relação a não recomposição do Fundo de Despesas, nos termos das cláusulas 8.8.3. do Termo de Securitização e 5.8.3. da CCB, em montante atual de R\$ 63.225,45 (sessenta e três mil, duzentos e vinte e cinco reais e quarenta e cinco centavos) referente as apurações realizadas no período de junho de 2024 à agosto de 2025, que seguem retratadas no Anexo II dessa ata, devendo ocorrer a recomposição do Fundo de Despesas até o final de novembro/2025. (ii) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, consequentemente dos Créditos Imobiliários, nos termos das cláusulas 6.1.1. do Termo de Securitização e 8.1. alínea (v) das CCBs, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, por descumprimento pecuniário pela Devedora, em relação a não recomposição do Fundo de Reserva, nos termos das cláusulas 8.7.3. do Termo de Securitização e 5.7.3. da CCB, em montante atual de R\$ 8.344.917,65 (oito milhões, trezentos e quarenta e quatro mil, novecentos e dezessete reais e sessenta e cinco centavos) referente as apurações realizadas no período de fevereiro de 2023 à agosto de 2025, que seguem retratadas no Anexo III dessa ata, devendo ocorrer a recomposição do Fundo de Reserva até o final de novembro/2025. (iii) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, consequentemente dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1. do Termo de Securitização e 8.1. alíneas (vi) e (xxvi) das CCBs, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, por descumprimento não pecuniário pela Devedora, em relação a inobservância da Razão de Garantia de Fluxo Mensal, nos termos da cláusula 6.1. das CCBs, que apresentou um percentual abaixo do mínimo estabelecido, qual seja 130% (cento e trinta por cento) do valor das PMT dos CRI subscritos e integralizados do mês da respectiva Data de Apuração, sob as apurações realizadas no período de agosto de 2023 (inclusive) à agosto de 2025 (inclusive), que seguem retratadas no Anexo IV dessa ata, devendo ocorrer a recomposição da Razão de Garantia de Fluxo Mensal até o final de novembro/2025. (iv) Aprovar a

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129	Série 5ª – IF 22H1667507	Série 9ª – IF 22H1667511
Série 2ª – IF 22H1663827	Série 6ª – IF 22H1667508	Série 11ª – IF 24L3363976
Série 3ª – IF 22H1663473	Série 7ª – IF 22H1667509	Série 12ª – IF 24L3363983
Série 4ª – IF 22H1667479	Série 8ª – IF 22H1667510	

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, conseqüentemente dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1. do Termo de Securitização e 8.1. alíneas (vi) e (xxvi) das CCBs, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, por descumprimento não pecuniário pela Devedora, em relação a inobservância da Razão de Garantia do Saldo Devedor, nos termos da cláusula 6.2. das CCBs, que apresentou um percentual abaixo do mínimo estabelecido, qual seja 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados, sob as apurações realizadas no período de dezembro de 2023 (inclusive) à agosto de 2025 (inclusive), que seguem retratadas no Anexo V dessa ata, devendo ocorrer a recomposição da Razão de Garantia do Saldo Devedor até o final de novembro/2025. (v) Aprovar o prazo adicional para a celebração dos Aditamentos aos Documentos da Operação, para refletir o compartilhamento das Garantias, entre todas as séries de CRI, nos termos da Ordem do Dia do item (iii), subitem (j) da Assembleia Geral de Titulares de CRI, realizada em 19 de dezembro de 2024 (“AGT CRI 19/12/2024”), para que a celebração dos aditamentos ocorra em até 30 (trinta) dias contados da data desta Assembleia, de modo que passem a garantir, adicionalmente, a Série 11 e a Série 12 dos CRI. (vi) Aprovar a autorização para que a Securitizadora realize a liberação de recursos do Fundo de Reserva à Devedora, no montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), devendo o Valor Mínimo do Fundo de Reserva ser reenquadrado até o final de novembro de 2025, nos termos do item (ii) da presente Ordem do Dia.

Em 22 de agosto de 2025 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a anuência prévia para a inobservância pela Devedora da totalidade das Condições Precedentes de Integralizações e Liberações do Fundo de Obras, em especial para os itens pendentes, previstos nas Cláusulas 1.1 - Condições Precedentes – “Demais Integralizações” das CCB11 e CCB12 e Cláusula 1.2.2.1. da CCB11, que seguem transcritas no Anexo II da presente Ata. (ii) Caso aprovado a matéria constante no item (i) da Ordem do Dia, aprovar prazo adicional de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, para cumprimento das Condições Precedentes das 11ª e 12ª Séries.

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:

	<u>30/09/2025</u>	<u>30/09/2024</u>
Caixa e equivalentes de caixa	5.250	1.057
Demais ativos atualizados	92.449	42.018
Passivos atualizados	(92.407)	(42.122)
	<u>5.292</u>	<u>953</u>

7. Custos da operação

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

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129	Série 5ª – IF 22H1667507	Série 9ª – IF 22H1667511
Série 2ª – IF 22H1663827	Série 6ª – IF 22H1667508	Série 11ª – IF 24L3363976
Série 3ª – IF 22H1663473	Série 7ª – IF 22H1667509	Série 12ª – IF 24L3363983
Série 4ª – IF 22H1667479	Série 8ª – IF 22H1667510	

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Serviços	Nome	Função	Forma de Remuneração	30/09/2025	30/09/2024
Emolumentos da B3	Brasil Bolsa Balcão	Registrador	Mensal	(26)	(15)
Escrituração CRI	Itau Corretora de Valores	Escriturador	Mensal	(2)	(2)
Gestão de operações	Habitafácil Part e Neg Imob Ltda	Gestor	Mensal	(59)	(2)
Gestão de operações	Habitasec Securitizadora	Gestor	Mensal	(149)	(139)
Estruturação	Habitafácil Part e Neg Imob Ltda	Estruturador	Eventual	-	(280)
Estruturação	Habitasec Securitizadora	Estruturador	Eventual	(252)	-
Estruturação	LCP Gestora de Recursos	Estruturador	Eventual	(79)	-
Distribuição	Habitasec Securitizadora	Coordenador líder	Eventual	-	(155)
Adm. de carteira	Neo Serv Adm. e Rec. de Créd. Ltda	Administrador	Mensal	(30)	(27)
Adm. de carteira	LCP Gestora de Recursos	Administrador	Mensal	-	(78)
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM	Fiduciário	Mensal	(50)	(29)
Custodiante	Oxy Comp. Hipotecária	Custódia	Anual	(64)	-
Custodiante	Vórtx DTVM	Custódia	Anual	(8)	(7)
				(719)	(734)

8. Prestadores de Serviços

	30/09/2025	30/09/2024
Serviços advocatícios	(178)	(81)
Serviços de engenharia	(127)	(182)
Serviços de assessoria e consultoria	(215)	(326)
Implantação e registro	(14)	-
	(534)	(589)

9. Resultado financeiro

	30/09/2025	30/09/2024
Receita de aplicações financeiras	291	184
Floating	(106)	(44)
Despesas bancárias	(4)	(4)
Multas e juros	(9)	(6)
Taxas diversas	(30)	-
	142	130

10. 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.

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 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 11ª – IF 24L3363976

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 12ª – IF 24L3363983

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 8ª – IF 22H1667510

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

11. Classificação de risco da emissão

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

12. Relacionamento com os auditores independentes

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

13. Eventos subsequentes

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2025, quer vinculados a situações eventualmente existentes antes, ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações financeiras.

14. Outras informações

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