



PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 1ª – 80ª EMISSÃO – IF Nº 25C5641737
SÉRIE 2ª – 80ª EMISSÃO – IF Nº 25E2773908
SÉRIE 3ª – 80ª EMISSÃO – IF Nº 25E2783735

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras Relativas ao Exercício Findo
em 31 de março de 2026.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Investidores do

Patrimônio Separado da Série 1ª da 80ª emissão - Código – IF N° 25C5641737

Patrimônio Separado da Série 2ª da 80ª emissão - Código – IF N° 25E2773908

Patrimônio Separado da Série 3ª da 80ª emissão - Código – IF N° 25E2783735

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 1ª da 80ª emissão - Código – IF N° **25C5641737** (“Patrimônio Separado”), Patrimônio Separado da Série 2ª da 80ª emissão - Código – IF N° **25E2773908** (“Patrimônio Separado”) e Patrimônio Separado da Série 3ª da 80ª emissão - Código – IF N° **25E2783735** (“Patrimônio Separado”) emitidos pela Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de março de 2026, e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de março de 2026 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 14.430/2022, e também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Patrimônio Separado, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

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 período 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 possui em 31 de março de 2026 saldos relevantes de direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

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

Com base na abordagem e nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto referentes ao exercício findo em 31 de março de 2026.

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

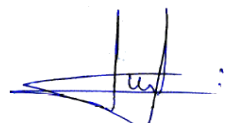
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- 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 da Companhia. 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.

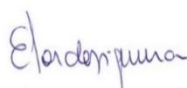
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses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

São Paulo, 22 de junho de 2026.

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



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



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

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 80ª EMISSÃO
 Série 1ª – IF: 25C5641737
 Série 2ª – IF: 25E2773908
 Série 3ª – IF: 25E2783735
 (Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026
 (Em milhares de reais)

ATIVO	Notas	31/03/2026
CIRCULANTE		21.264
Caixa e equivalentes de caixa		7.760
Direitos creditórios		13.504
Operações sem aquisição substancial de risco	4	13.504
NÃO CIRCULANTE		235.121
Direitos creditórios		235.121
Operações sem aquisição substancial de risco	4	235.121
TOTAL DO ATIVO		256.385

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 80ª EMISSÃO
Série 1ª – IF: 25C5641737
Série 2ª – IF: 25E2773908
Série 3ª – IF: 25E2783735
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026
(Em milhares de reais)

PASSIVO	Notas	31/03/2026
CIRCULANTE		9.899
Captação de recursos		9.887
Obrigações por emissão de CRI	5	9.887
Obrigações tributárias		12
NÃO CIRCULANTE		246.486
Captação de recursos		238.527
Obrigações por emissão de CRI	5	238.527
Outras obrigações		
Participação residual do cedente	7	7.959
TOTAL DO PASSIVO		256.385

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
 PATRIMÔNIO SEPARADO DA 80ª EMISSÃO
 Série 1ª – IF: 25C5641737
 Série 2ª – IF: 25E2773908
 Série 3ª – IF: 25E2783735
 (Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
 EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026
 (Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/03/2026</u>
RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		
Juros e atualização de recebíveis		32.742
DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		
Juros e atualização de CRI		<u>(32.683)</u>
RESULTADO BRUTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		59
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS		
Custos da operação	8	(440)
Prestadores de serviços	9	(6.974)
Outras despesas administrativas		(123)
Despesas tributárias		(149)
Resultado financeiro	10	(4.685)
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	11	<u>12.312</u>
		(59)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 80ª EMISSÃO

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2026

(Em milhares de reais)

31/03/2026

FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS

Recebimento de carteira/aporte	298
Subscrição de CRI	250.000
Pagamento de amortização e juros de CRI	(34.270)
Pagamento de cessão	(186.520)
Devolução de excedente	(8.740)
Pagamento de comissão	(663)
Pagamento de impostos	(420)
Pagamento a fornecedores	(6.890)
Pagamento de despesas diversas	(97)
Pagamento de taxas diversas	(117)
Pagamento de prêmio	(5.706)
Outras entradas/saídas	13
Receitas financeiras	1.230
Despesas financeiras	(358)
	<hr/>
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	7.760
	<hr/>
AUMENTO LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	7.760
	<hr/>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	7.760
	<hr/>
Aumento líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	7.760
	<hr/>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 80ª Emissão

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(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 março de 2026.

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

a) Datas de início e término da emissão

Série	Início	Término
1ª	28/03/2025	26/03/2037
2ª	12/05/2025	26/03/2037
3ª	12/05/2025	26/03/2037

b) Sumário das operações efetuadas

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliários do segmento residencial.

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios

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

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos

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

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

O Aval, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e os Fundos.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 80ª Emissão

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

2. Base de preparação

As informações anuais individuais do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota 3), de acordo com os requerimentos do art. 50 da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, com o Ofício CVM/SIN/SNC 02/2019 e com a Instrução CVM 489 no que se refere aos instrumentos financeiros referentes aos Certificados de Recebíveis.

A emissão das informações anuais individuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 01 de junho 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 período apresentado.

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Ativos financeiros não derivativos

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

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 80ª Emissão

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 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 março de 2026 não havia processos de qualquer natureza movidos contra

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 80ª Emissão

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

a Emissora, cuja probabilidade de perdas fosse avaliada pela Administração e por seus consultores jurídicos como provável ou possível.

f) Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

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

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

Ativos não financeiros

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

g) Resultado

Receita de Títulos e Valores Mobiliários

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

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

Despesa de Títulos e Valores Mobiliários

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis 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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 80ª Emissão

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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.

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 mandatário 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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 80ª Emissão

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 das Nota Comercial, vinculados ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo a 1ª, 2ª e 3ª série da 80ª emissão da Companhia, sob registro IF 25C5641737, 25E2773908 e 25E2783735 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

Faixas	31/03/2026
Até 30 dias	1.425
De 31 a 60 dias	1.046
De 61 a 90 dias	1.055
De 91 a 120 dias	1.064
De 121 a 150 dias	1.073
De 151 a 180 dias	1.081
Acima de 180 dias	241.881
Total	248.625

Essa operação não possui créditos vencidos ou inadimplentes na data de 31 de março de 2026.

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

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 80ª Emissão

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

O Aval, a Alienação Fiduciária de Imóvel, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e os Fundos.

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

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

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

Houve eventos de pré-pagamento na série 1ª IF 25C5641737 no valor total de R\$ 86.681,75, 2ª IF 25E2773908 no valor total de R\$ 21.492,19 e da 3ª IF 25E2783735 no valor total de R\$ 6.859,21 do período de 01/04/2025 a 31/03/2026.

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 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 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, lastreado 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 (Sênior)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 80ª Emissão

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Quantidade emitida: 188.000 (cento e oitenta e oito mil)

Prazo de vencimento na emissão: 4.381 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 188.000

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

Taxa de juros efetiva: 10,50% a.a.

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2027	7.422
2028	11.013
2029	12.170
2030	13.447
2031	14.860
2032	16.420
2033	18.144
2034	20.048
2035	22.154
2036	24.480
2037	27.050
Total	187.208

Série 2ª (Sênior)

Quantidade emitida: 47.000 (quarenta e sete mil)

Prazo de vencimento na emissão: 4.336 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 47.000

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

Taxa de juros efetiva: 9,50% a.a.

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2027	1.868
2028	2.710
2029	3.076
2030	3.359
2031	3.666
2032	4.043
2033	4.480
2034	4.959
2035	5.506

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 80ª Emissão

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

2036	6.048
2037	6.683
Total	46.398

Série 3ª (Sênior)

Quantidade emitida: 15.000 (quinze mil)

Prazo de vencimento na emissão: 4.336 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 15.000

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:

Ano	Amortização R\$
2027	597
2028	865
2029	982
2030	1.072
2031	1.170
2032	1.290
2033	1.430
2034	1.583
2035	1.756
2036	1.930
2037	2.133
Total	14.808

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. As deliberações em Assembleia Geral são tomadas por titulares de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) representando, pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação. Exceto quanto as hipóteses de quórum qualificado do Termo de Securitização, com quórum específico para deliberação.

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 80ª Emissão

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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;
- 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 período:

Em 12 de maio de 2025 houve assembleia para deliberar sobre: (i) aprovar a dispensa do prazo disposto no parágrafo 1º, do artigo 69, da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), conforme comunicado ao mercado disponibilizado pela Emissora na presente data (“Comunicado ao Mercado”), indicando a modificação da oferta de distribuição dos CRI da Primeira Série, com o objetivo de formalizar (a) a emissão da 2ª (segunda) e da 3ª (terceira) séries de notas comerciais escriturais, para colocação privada, da 5ª (quinta) emissão da Realiza Construtora Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 16.991.176/0001-92 (“Devedora”), mediante a celebração do “Primeiro Aditamento ao Termo de Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Em 3 (Três) Séries, para Colocação Privada, da 5ª (Quinta) Emissão da Realiza Construtora Ltda.”, a ser celebrado entre a Devedora, a Securitizadora e os Avalistas (“Aditamento ao Termo de Emissão”, “Notas Comerciais da Segunda Série” e “Notas Comerciais da Terceira Série”, respectivamente), e, por conseguinte os Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da Segunda Série e das Notas Comerciais da Terceira Série serão vinculados, pela Securitizadora, à 2ª (segunda) e à 3ª (terceira) séries de certificados de recebíveis imobiliários, da 80ª emissão da Emissora, respectivamente (adiante denominados, os “CRI da Segunda Série” e “CRI da Terceira Série” sendo estes, quando em conjunto com os CRI da Primeira Série, apenas os “CRI”), mediante a celebração do “Segundo Aditamento ao Termo de Securitização de Créditos Imobiliários para Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, da 80ª (Octogésima) Emissão, Em 3 (Três) Séries, da Habitasec Securitizadora S.A., Lastreados em Créditos Imobiliários Devidos pela Realiza Construtora Ltda.”, a ser celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário (“Segundo Aditamento ao Termo de Securitização”), sendo que, os CRI da Segunda Série e os CRI da Terceira Série serão distribuídos por meio de oferta pública de valores mobiliários, registrada perante a CVM sob o rito de registro automático de distribuição, destinada aos investidores profissionais, conforme definidos nos termos dos artigos 11 e 13, da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 80ª Emissão

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

(“Resolução CVM 30” e “Investidores Profissionais”, respectivamente) e junto aos investidores qualificados, conforme definidos nos termos do artigo 12, da Resolução da CVM 30 (“Investidores Qualificados” e, quando em conjunto com os Investidores Profissionais, apenas os “Investidores”), nos termos do artigo 26, inciso VIII, alíneas “a” e “b”, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 60 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Oferta Para Qualificados” e “Modificação da Oferta”, respectivamente), com a manutenção do Valor Total de Emissão; e (b) a realização de pequenos aprimoramentos e atualização de determinadas disposições contratuais para compatibilizar as redações do Termo de Emissão e do Termo de Securitização com as alterações previstas no âmbito da Oferta Para Qualificados, a partir desta data. Os CRI da Segunda Série e os CRI da Terceira Série objeto da Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI (conforme abaixo definido), terão as seguintes características: (a) Emissão: os CRI representam a 80ª (octogésima) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Emissora; (b) Série: com base no Comunicado ao Mercado divulgado pela Emissora, a Oferta da Primeira Série (conforme será definida no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização) foi modificada, aumentando o número de séries para 3 (três) Séries; (c) Data de Emissão: (i) a data de emissão dos CRI da Primeira Série foi o dia 28 de março de 2025 (“Data de Emissão da Primeira Série”); (ii) a data de emissão dos CRI da Segunda Série será o dia 12 de maio de 2025 (“Data de Emissão da Segunda Série”); e (iii) a data de emissão dos CRI da Terceira Série será o dia 12 de maio de 2025 (“Data de Emissão da Terceira Série” e, quando em conjunto com a Data de Emissão da Primeira Série e a Data de Emissão da Segunda Série, as “Datas de Emissão”); (d) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão é de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) na Data de Emissão da Primeira Série, sendo que, com base no Comunicado ao Mercado divulgado pela Emissora, a Oferta da Primeira Série foi modificada, com a definição dos seguintes montantes para cada uma das Séries: (i) R\$ 188.000.000,00 (cento e oitenta e oito milhões) relativos aos CRI da Primeira Série; (ii) R\$ 47.000.000,00 (quarenta e sete milhões de reais) relativos aos CRI da Segunda Série; e (iii) R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) relativos aos CRI da Terceira Série (sendo os itens “ii” e “iii” doravante denominados “Valor Total das Séries Para Qualificados”). Na presente data, o Montante Mínimo da Primeira Série (conforme será definida no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização) já fora distribuído no âmbito da Oferta da Primeira Série, considerando a possibilidade de encerramento da Oferta da Primeira Série com Distribuição Parcial da Primeira Série (conforme será definida no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização). Sem prejuízo do previsto acima, o Valor Total das Séries Para Qualificados poderá ser diminuído caso a Oferta Para Qualificados seja encerrada com Distribuição Parcial da Oferta Para Qualificados (conforme abaixo definido), observado o Montante Mínimo da Oferta Para Qualificados (conforme abaixo definido); (e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), nas respectivas Datas de Emissão; (f) Prazo e Data de Vencimento: (i) os CRI da Primeira Série terão prazo de 4.381 (quatro mil trezentos e oitenta e um) dias corridos contados da Data de Emissão da Primeira Série, vencendo-se, portanto, na Data de Vencimento da Primeira Série (conforme será definida no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização); (ii) os CRI da Segunda Série terão prazo de vencimento de 4.336 (quatro mil, trezentos e trinta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão da Segunda Série, vencendo, portanto, na Data de Vencimento da Segunda Série (conforme será definida no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização); e (iii) os CRI da Terceira Série terão prazo de vencimento de 4.336 (quatro mil, trezentos e trinta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão da Terceira Série, vencendo, portanto, na Data de

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 80ª Emissão

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Vencimento da Terceira Série (conforme será definida no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização); (g) Quantidade Total de CRI: são emitidos 250.000 (duzentos e cinquenta mil) CRI, sendo que, com base no Comunicado ao Mercado divulgado pela Securitizadora, a Oferta da Primeira Série foi modificada, com a definição das seguintes quantidades para cada uma das Séries: (i) 188.000 (cento e oitenta e oito mil) CRI da Primeira Série; (ii) 47.000 (quarenta e sete mil) CRI da Segunda Série; e (iii) 15.000 (quinze mil) CRI da Terceira Série (sendo os itens “ii” e “iii” doravante denominados “Quantidade Total das Séries Para Qualificados”). Na presente data, o Montante Mínimo da Primeira Série já fora distribuído no âmbito da Oferta da Primeira Série, sem prejuízo da possibilidade de encerramento da Oferta da Primeira Série com Distribuição Parcial da Primeira Série. Todavia, a Quantidade Total das Séries Para Qualificados poderá ser diminuída caso a Oferta Para Qualificados seja encerrada com Distribuição Parcial da Oferta Para Qualificados, observado o Montante Mínimo da Oferta Para Qualificados; (h) Distribuição Parcial da Oferta Para Qualificados: no âmbito da Oferta Para Qualificados, será admitida a possibilidade de distribuição parcial dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série, nos termos dos artigos 73 e 74, da Resolução CVM 160 (“Distribuição Parcial da Oferta Para Qualificados”), sendo que a manutenção da Oferta Para Qualificados será condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 1.000 (mil) CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série, em conjunto, correspondendo ao montante total de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“Montante Mínimo da Oferta Para Qualificados”). Tendo em vista a admissão da Distribuição Parcial da Oferta Para Qualificados, o saldo dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, não colocado no âmbito da Oferta Para Qualificados será cancelado pela Securitizadora, observado o disposto no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização e, conseqüentemente, o saldo das respectivas Notas Comerciais da Segunda Série e das Notas Comerciais da Terceira Série, conforme o caso, correspondente será cancelado pela Devedora, observado o disposto no Termo de Emissão, sendo certo que os valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos CRI da Segunda Série e aos CRI da Terceira Série, conforme o caso, deverão ser integralmente restituídos aos seus respectivos titulares, conforme termos e condições a serem previstos no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização; (i) Atualização Monetária: os CRI da Segunda Série e os CRI da Terceira Série terão o seu Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, atualizado monetariamente, em cada período da capitalização dos CRI da Segunda Série e os CRI da Terceira Série, conforme o caso, pela variação positiva acumulada mensal do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por Dias Úteis base 252 (duzentos e cinquenta dois) (“Atualização Monetária”), sendo o produto da Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série e os CRI da Terceira Série, conforme o caso, incorporado automaticamente ao Valor Nominal Unitário ou ao saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso (“Valor Nominal Unitário Atualizado”). A Atualização Monetária dos CRI da Segunda Série e os CRI da Terceira Série, conforme o caso, será calculada conforme a fórmula a ser definida no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização; (j) Remuneração da Segunda Série: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes, em cada Período de Capitalização dos CRI da Segunda Série, a 9,5000% (nove inteiros e cinco décimos por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da Segunda Série”). A Remuneração dos CRI da Segunda Série

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 80ª Emissão

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização; (k) Remuneração da Terceira Série: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série ou seu saldo, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes, em cada Período de Capitalização dos CRI da Terceira Série, a 10,0000% (dez inteiros por cento) ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis, por Dias Úteis decorridos, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“Remuneração dos CRI da Terceira Série”). A Remuneração dos CRI da Terceira Série será calculada de acordo com a fórmula a ser prevista no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização; (l) Amortização Programada: sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos no Termo de Securitização, o Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série e os CRI da Terceira Série, conforme o caso, ou seu saldo, conforme o caso, será amortizado mensalmente, conforme cronograma de pagamentos a ser previsto no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização; (m) Pagamento da Remuneração dos CRI: sem prejuízo dos pagamentos antecipados previstos no Termo de Securitização, a Remuneração dos CRI Segunda Série e os CRI da Terceira Série, conforme o caso, será paga mensalmente, conforme cronograma de pagamentos a ser previsto no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização; (n) Preço de Integralização dos CRI da Segunda Série: os CRI da Segunda Série serão integralizados, na primeira data de integralização dos CRI da Segunda Série, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI da Segunda Série, e, nas demais datas de integralização dos CRI da Segunda Série, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Segunda Série acrescido da Remuneração dos CRI da Segunda Série, calculada a partir da primeira data de integralização dos CRI da Segunda Série e até a data da respectiva integralização dos CRI da Segunda Série (“Preço de Integralização dos CRI da Segunda Série”); (o) Preço de Integralização dos CRI da Terceira Série: os CRI da Terceira Série serão integralizados, na primeira data de integralização dos CRI da Terceira Série, pelo Valor Nominal Unitário dos CRI da Terceira Série, e, nas demais datas de integralização dos CRI da Terceira Série, pelo Valor Nominal Unitário Atualizado dos CRI da Terceira Série acrescido da Remuneração dos CRI da Terceira Série, calculada a partir da primeira data de integralização dos CRI da Terceira Série e até a data da respectiva integralização dos CRI da Terceira Série (“Preço de Integralização dos CRI da Terceira Série”); (p) Subscrição e Integralização: a subscrição e integralização dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, observará os procedimentos previstos no regulamento de operações da B3, conforme aplicáveis. Os CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, serão integralizados à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Integralização dos CRI da Segunda Série e pelo Preço de Integralização dos CRI da Terceira Série, respectivamente; (q) Lastro dos CRI: trata-se de uma emissão de CRI lastreados nos Créditos Imobiliários, decorrentes das Notas Comerciais emitidas nos termos do Termo de Emissão e representados integralmente pelas CCI; (r) Garantias: não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, sendo que, como garantia do fiel, integral e pontual pagamento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização), foram ou serão constituídas as Garantias (conforme definido no Termo de Securitização); (s) Encargos Moratórios: sem prejuízo da Atualização Monetária CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, e da Remuneração dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, ocorrendo atraso no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, incluindo, sem limitação, o pagamento da remuneração das Notas Comerciais das respectivas Séries e/ou do resgate e/ou do vencimento antecipado das

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 80ª Emissão

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Notas Comerciais e/ou pagamento do valor nominal unitário atualizado das Notas Comerciais das respectivas Séries, os débitos em atraso e não pagos pela Devedora, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ficarão sujeitos, além da Remuneração dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, aos Encargos Moratórios; (t) Público-Alvo da Oferta Para Qualificados: os CRI da Segunda Série e os CRI da Terceira Série serão distribuídos publicamente aos Investidores; (u) Opção de Lote Adicional: não será admitido o exercício da opção de lote adicional nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160 no âmbito da Oferta Para Qualificados; (v) Plano de Distribuição da Oferta Para Qualificados: a Oferta Para Qualificados será conduzida pelo Coordenador Líder conforme plano de distribuição elaborado nos termos do artigo 49, da Resolução CVM 160 e previsto no Contrato de Distribuição da Oferta Para Qualificados (conforme será definido no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização) destinada aos Investidores, não havendo qualquer limitação em relação à quantidade de Investidores acessados pelo Coordenador Líder, sendo possível, ainda, a subscrição dos CRI da Segunda Série e/ou dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, por qualquer número de Investidores. A Oferta Para Qualificados será realizada por meio da intermediação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, sendo que o Coordenador Líder poderá convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais, escolhidas a exclusivo critério pelo Coordenador Líder, que sejam convidadas por este a participar da Oferta Para Qualificados, devendo, neste caso, ser celebrados instrumentos de adesão entre o Coordenador Líder e as respectivas instituições financeiras contratadas, desde que, em todo o caso, não represente qualquer aumento de custos para a Devedora (“Participantes Especiais”); e (w) Demais Características: as demais condições e características específicas dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série, conforme o caso, estarão descritas e detalhadas no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização, observadas as condições dispostas acima. (ii) sujeita à aprovação da matéria constante no item (i) da ordem do dia, aprovar a celebração do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Créditos Imobiliários sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante (“Aditamento à Escritura de Emissão de CCI” e, quando referido em conjunto com o Aditamento ao Termo de Emissão e o Segundo Aditamento ao Termo de Securitização, os “Aditamentos da Oferta Para Qualificados”), de modo a prever: (a) as modificações na “CCI 1” representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da Primeira Série; (b) a emissão das cédulas de crédito imobiliário representativas dos Créditos Imobiliários decorrentes das Notas Comerciais da Segunda Série e das Notas Comerciais da Terceira Série (em conjunto, as “CCI”), para vinculação aos CRI da Segunda Série e aos CRI da Terceira Série, nos termos a serem previstos no Segundo Aditamento ao Termo de Emissão e no Aditamento à Escritura de Emissão de CCI; e (c) a realização de pequenos aprimoramentos e atualização de determinadas disposições contratuais para compatibilizar as redações do instrumento com as alterações previstas no item (i), a partir desta data; (iii) sujeita à aprovação das matérias constantes nos itens (i) e (ii) da ordem do dia, aprovar a celebração (a) do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças” (“Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas”), a ser celebrado entre a Securitizadora e as SPEs – AF Quotas (conforme definidas no Termo de Securitização); (b) do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Recebíveis em Garantia

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 80ª Emissão

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a Devedora, a Securitizadora e as SPEs – CF Recebíveis (conforme definidas no Termo de Securitização) (“Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis”); (c) do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis e Propriedade Superveniente em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado entre Daniela, José Humberto Júnior, Luiz Gustavo e a Securitizadora (“Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Uberlândia”); (d) do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis e Propriedade Superveniente em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a Residencial Nova Itaboraí Empreendimentos Imobiliários SPE – Ltda. e a Securitizadora (“Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Itaboraí”); e (e) do “Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis e Propriedade Superveniente em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a Realiza Empreendimento Anápolis XV SPE – Ltda. e a Securitizadora (“Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Anápolis”, sendo as alíneas “a” a “e”, adiante denominadas “Aditamentos às Garantias”), de modo a prever (1) a modificação da descrição das Obrigações Garantidas constantes nos respectivos instrumentos, tendo em vista a emissão das séries adicionais das Notas Comerciais da Segunda Série e das Notas Comerciais da Terceira Série, conforme o caso, nos termos a serem previstos no Aditamento ao Termo de Emissão; e (2) a realização de pequenos aprimoramentos e atualização de determinadas disposições contratuais para compatibilizar as redações do instrumento com as alterações previstas nos itens acima, a partir desta data; (iv) sujeita à aprovação das matérias constantes nos itens (i) a (iii) da ordem do dia, aprovar a celebração (a) do “Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis e Propriedade Superveniente em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a Realiza Empreendimentos Ribeirão Preto Ltda. e a Securitizadora (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Ribeirão Preto”); e (b) do “Instrumento Particular de Constituição de Alienação Fiduciária de Imóveis e Propriedade Superveniente em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a Realiza Empreendimento Rio Verde V SPE – Ltda., a Realiza RV Construtora Ltda. e a Securitizadora, para fins de inclusão dos imóveis matriculados sob as matrículas nº 86.183, 86.184, 86.185 perante o Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas e Tabelionato de Protestos da Comarca e Município de Rio Verde - GO (“Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Rio Verde”), os quais substituirão as versões assinadas anteriormente entre as partes no dia 27 de março de 2025, de modo a prever a compatibilização das redações do instrumento com as alterações previstas nos itens acima, a partir desta data; (v) sujeita à aprovação das matérias constantes nos itens (i) a (iv) da ordem do dia, aprovar a inclusão de novo índice financeiro a ser cumprido pela Devedora, conforme apurado pela Securitizadora, com base nas Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Devedora, a partir do exercício social encerrado em 2025, mediante a inclusão de novo Evento de Vencimento Antecipado constante no item “(xxxix)” da Cláusula 7.7 do Segundo Aditamento ao Termo de Securitização e no item “(xxxix)” da Cláusula 6.1 do Aditamento ao Termo de Emissão, que passará a vigorar com a seguinte redação: “(xxxix) não atendimento, pela Devedora, dos seguintes índices financeiros, conforme apurado pela Securitizadora em até 10 (dez) Dias Úteis da data de recebimento das Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Devedora de cada ano, com base nas Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Devedora disponibilizadas até o dia 30 (trinta) de abril de cada ano, devendo a primeira verificação ocorrer com base nas Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas relativas ao período encerrado em 31 de

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 80ª Emissão

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

dezembro de 2025 (em conjunto, os “Índices Financeiros”): (I) Dívida Líquida/Patrimônio Líquido: a relação entre a Dívida Líquida e o Patrimônio Líquido da Devedora deverá ser igual ou inferior a 0,65 (zero vírgula sessenta e cinco). Para fins de cálculo dos Índices Financeiros acima: “Caixa e Aplicações Financeiras” significa caixa e aplicações financeiras conforme indicado nas Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Devedora. “Dívida” significa o somatório das dívidas onerosas consolidadas junto a quaisquer pessoas físicas, jurídicas ou quaisquer terceiros, incluindo, mas não limitado, a empréstimos e financiamentos com terceiros, contratação de mútuos, valores decorrentes de contratação de fianças bancárias com terceiros (calculados sem duplicidade com as obrigações garantidas por tais fianças), contratos de câmbio, emissão de títulos de renda fixa, conversíveis ou não, no mercado de capitais local e/ou internacional (excluídos os certificados de recebíveis imobiliários que tenham como destinação o financiamento de projetos de incorporação), além de avais, fianças, penhores ou garantias prestadas, bem como valores a pagar aos quotistas. Líquido do saldo a receber (ou acrescido do saldo a pagar) de contratos de hedge e/ou de swap, excluídos os financiamentos à produção tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional. “Dívida Líquida” significa o montante de Dívida deduzido do saldo em Caixa e Aplicações Financeiras. “Patrimônio Líquido” conforme indicado nas Demonstrações Financeiras Anuais Auditadas da Devedora.” (vi) autorizar para que a Emissora e o Agente Fiduciário possam praticar todos os atos necessários à realização, formalização e implementação das deliberações aprovadas na presente Assembleia, inclusive a contratação e remuneração de Assessor Legal para formalização dos instrumentos necessários à consecução da Oferta Para Qualificados, incluindo, mas não se limitando a, elaboração do prospecto definitivo, lâmina da Oferta, contrato de distribuição dos CRI da Segunda Série e dos CRI da Terceira Série, documentos de aceitação da Oferta e quaisquer instrumentos necessários ao aperfeiçoamento da Oferta Para Qualificados, bem como a celebração dos Aditamentos da Oferta Para Qualificados, dos Aditamentos às Garantias e dos demais Documentos da Operação, conforme seja aplicável, às custas do Patrimônio Separado e realizar todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações aprovadas na presente Assembleia, considerando os termos e condições aprovados, sem prejuízo a outros ajustes formais ou procedimentais necessários. Autorizar, ainda, o pagamento, pelo Patrimônio Separado, de faturas em aberto emitidas por assessores legais contratados anteriormente, relativas à prestação de serviços jurídicos no interesse do Patrimônio Separado.

Em 20 de maio de 2025 houve assembleia para deliberar sobre: (i) aprovar a alteração do cronograma de pagamento aplicáveis às Notas Comerciais da Primeira Série e aos CRI da Primeira Série constantes no Anexo VI do Termo de Emissão e do Anexo XII do Termo de Securitização, respectivamente, de modo que os cronogramas de pagamento aplicáveis às Notas Comerciais da Primeira Série e aos CRI da Primeira Série constantes do Termo de Emissão e do Termo de Securitização, respectivamente, passarão a vigorar conforme Anexos II e III da presente Ata, respectivamente, mantendo-se todas as demais condições de pagamento previstas nos Documentos da Operação; (ii) aprovar a correção de erro formal na descrição do ato societário de aprovação da Emissão pela Securitizadora, constante na cláusula 1.2 do Termo de Securitização e nos demais documentos aplicáveis, sendo certo que o ato societário de aprovação da Emissão pela Securitizadora é a reunião do conselho de administração da Securitizadora realizada em 24 de maio de 2023; (iii) autorizar que a Emissora e o Agente Fiduciário pratiquem todos os atos necessários à realização, formalização e implementação das

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 80ª Emissão

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

deliberações aprovadas na presente Assembleia, incluindo, mas não se limitando a, a celebração de aditamentos ao Termo de Emissão, ao Termo de Securitização e aos demais Documentos da Operação, conforme seja aplicável, às custas do patrimônio separado dos CRI e realizar todos os atos necessários à realização, formalização, implementação e aperfeiçoamento das deliberações aprovadas na presente Assembleia, considerando os termos e condições aprovados, sem prejuízo a outros ajustes formais ou procedimentais necessários. Autorizar, ainda, o pagamento, pelo patrimônio separado dos CRI, de faturas em aberto emitidas por assessores legais contratados anteriormente, relativas à prestação de serviços jurídicos no interesse do patrimônio separado. Os aditamentos e demais instrumentos previstos neste item deverão ser celebrados no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados da data desta Assembleia.

Em 12 de novembro de 2025 houve assembleia para deliberar sobre: (i) Aprovar a declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e por consequência, o resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1, item (i), do Termo de Emissão e da Cláusula 7.7, item (i), do Termo de Securitização, consubstanciado no desenquadramento do Fundo de Reserva entre os meses de abril a outubro de 2025 no valor desenquadrado de R\$ 172.323,78 (cento e setenta e dois mil, trezentos e vinte e três reais e setenta e oito centavos) nos termos da Cláusula 4.8.1 do Termo de Emissão e cláusula 11.5.1 do Termo de Securitização, restando claro que, caso não seja aprovado o Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários, a Devedora deverá reenquadrar o Fundo de Reserva até o mês de Dezembro de 2025; (ii) Aprovar a declaração do Vencimento Antecipado dos Créditos Imobiliários e, por consequência, o resgate antecipado dos CRI, nos termos da Cláusula 6.1, item (xiii), do Termo de Emissão e da Cláusula 7.7, item (xiii), do Termo de Securitização, consubstanciado no recebimento dos recebíveis da Cessão Fiduciária de Recebíveis em conta diversa da Conta Vinculada da Devedora e não realizado o repasse no prazo hábil, nos termos da Cláusula 4.1.2 do Contrato de Cessão Fiduciária, perfazendo o valor total R\$ 2.971.347,61 (dois milhões, novecentos e setenta e um mil, trezentos e quarenta e sete reais e sessenta e um centavo) (“Valor Total Recebido”), de forma que o Valor Total Recebido não será repassado pela Devedora à Emissora, em caso de não declaração do Vencimento Antecipados dos Créditos Imobiliários, bem como, foi disposto da seguinte forma: a) Abril/2025 no valor de R\$ 1.316.183,41 (um milhão, trezentos e dezesseis mil, cento e oitenta e três reais e quarenta e um centavos); b) Maio/2025 no valor de R\$ 583.389,24 (quinhentos e oitenta e três mil, trezentos e oitenta e nove reais e vinte quatro centavos); c) Junho/2025 no valor de R\$ 775.597,96 (setecentos e setenta e cinco mil, quinhentos e noventa e sete reais e noventa e seis centavos); d) Julho/2025 no valor de R\$ 89.255,17 (oitenta e nove mil, duzentos e cinquenta e cinco reais e dezessete centavos); e e) Agosto/2025 no valor de R\$ 206.923,83 (duzentos e seis mil, novecentos e vinte e três reais e oitenta e três centavos). (iii) Aprovar a liberação da alienação fiduciária que recai, exclusivamente, sobre a matrícula nº 110.712, do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas e Tabelionato de Protestos da Comarca de Rio Verde/GO (“Imóvel Rio Verde”), objeto da garantia fiduciária constituída no âmbito da Emissão através do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Rio Verde (“Liberação Parcial do Imóvel Rio Verde”). A liberação visa possibilitar o registro da incorporação sob o Imóvel Rio Verde, em razão da exigência do protocolo nº 485.729 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas e Tabelionato de Protestos da Comarca de Rio Verde/GO, nos termos do Anexo I ao Material de Apoio, sendo certo que (1) as alienações fiduciárias outorgadas nas demais matrículas do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis Rio Verde seguirão

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 80ª Emissão

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

vigentes, assegurando as Obrigações Garantidas e produzindo seus efeitos legais; e (2) caso aprovada a Liberação do Imóvel Rio Verde, a Emissora irá elaborar o termo de liberação do Imóvel Rio Verde em até 1 (um) Dia Útil da deliberação em sede de Assembleia.

Em 15 de dezembro de 2025 houve assembleia para deliberar sobre: (i) A partir da Data de Configuração do Atingimento das Razões de Garantia, autorizar que o montante excedente do Fundo de Reserva seja utilizado para o pagamento dos juros remuneratórios e amortização mensal do mês de dezembro (“PMT dezembro”), em caráter excepcional à cláusula 4.8.1.4. do Termo de Emissão e 11.5.4 do Termo de Securitização. Sendo certo que, para as próximas verificações eventual excedente do Fundo de Reserva voltará a observar as cláusulas em referência, isto é, será destinado à Amortização Extraordinária Compulsória.

Em 30 de março de 2026 houve assembleia para deliberar sobre: (i) A liberação parcial da Cessão Fiduciária de Recebíveis, excluindo os direitos creditórios de titularidade de algumas das SPE CF Recebíveis e as suas respectivas Contas Vinculadas, Créditos Liberados atualizando, por consequência, os dispositivos aplicáveis do Contrato de Cessão Fiduciária de Recebíveis e demais Documentos da Operação, conforme aplicável, a fim de formalizar a exclusão dos Créditos Liberados; e (ii) A alteração do Banco Depositário a ser realizado pela Emissora, de modo que deixará de ser o BMP Sociedade de Crédito Direto S.A, inscrita no CNPJ sob o nº 34.337.707/0001-00 e passará a ser QI Tech LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 30.620.610/0001-59, alterando-se, portanto, o item (ii) da Cláusula 2.1 da Cessão Fiduciária, bem como, as Contas Vinculadas descritas no anexo i do Contrato de Cessão, e o termo definido “Conta Vinculada da Devedora”, constante no Termo de Securitização, já considerando os Créditos Liberados, em caso de aprovação do item (i) acima da Assembleia. A Assembleia, em primeira ou segunda convocação, será instalada com a presença de qualquer número dos Titulares dos CRI, conforme a Cláusula 14.9 do Termo de Securitização. Bem como, as deliberações serão tomadas por Titulares de CRI que representem, em primeira ou em segunda convocação, 50% (cinquenta por cento) mais 1 (um) dos CRI em Circulação presentes, conforme Cláusula 14.15 do Termo de Securitização.

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 março de 2026 a participação residual do cedente apresentava o seguinte saldo:

	<u>31/03/2026</u>
Caixa e equivalentes de caixa	7.760
Demais ativos atualizados	248.625
Passivos atualizados	<u>(248.426)</u>
	<u>7.959</u>

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 80ª Emissão

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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	31/03/2026
Emolumentos da B3	Brasil Bolsa Balcão	Registrador	Mensal	(88)
Escrituração de CRI	Itaú Corretora de Valores	Escriturador	Mensal	(3)
Escrituração de CRI	Vórtx Serviços Fiduciários	Escriturador	Mensal	(7)
Estruturação de CRI	Habitasec Securitizadora S/A	Estruturador	Eventual	(85)
Gestão de operações	Habitafácil Part e Neg Imob Ltda	Gestor	Mensal	(78)
Coordenador Líder	Ativa Investimentos S/A	Distribuidor	Eventual	(77)
Agente Fiduciário	Vórtx Serviços Fiduciários	Fidúcia	Eventual	(19)
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM	Fidúcia	Eventual	(68)
Agente Custodiante	Vórtx Serviços Fiduciários	Custódia	Eventual	(15)
				(440)

9. Prestadores de Serviços

	<u>31/03/2026</u>
Honorários advocatícios	(853)
Assessoria e/ou consultoria	(6.111)
Anúncios/publicações	(10)
	<u>(6.974)</u>

10. Resultado financeiro

	<u>31/03/2026</u>
Receita de aplicações financeiras	1.230
Despesas bancárias	(8)
Multas e juros	(11)
Floating	(190)
Prêmios	(5.706)
	<u>(4.685)</u>

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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para o exercício findo em 31 de março de 2026, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 80ª Emissão

Série 1ª – IF: 25C5641737

Série 2ª – IF: 25E2773908

Série 3ª – IF: 25E2783735

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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.

14. Eventos subsequentes

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 31 de março de 2026, 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.
