



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 285ª – 1ª EMISSÃO – IF Nº 2110826412**

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

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Investidores do
Patrimônio Separado da Série 285ª da 1ª emissão - Código – IF Nº 2110826412

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 285ª da 1ª emissão - Código – IF Nº **2110826412** (“Patrimônio Separado”) emitido pela Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de março de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 31 de março de 2025 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 14.430/2022, e também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

Base para opinião

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

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

Ênfase

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

Principais assuntos de auditoria

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

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

O Patrimônio Separado em 31 de março de 2025 possui saldos relevantes de direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

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

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

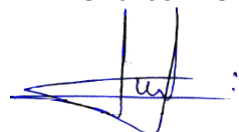
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

São Paulo, 13 de junho 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 1ª EMISSÃO
Série 285ª – IF 2110826412
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025 E DE 2024
(Em milhares de reais)

ATIVO	Notas	31/03/2025	31/03/2024
	Explicativas		
CIRCULANTE		16.506	20.646
Caixa e equivalentes de caixa		36	550
Direitos creditórios		16.470	20.096
Operações sem aquisição substancial de risco	4	16.470	20.096
NÃO CIRCULANTE		39.070	72.714
Direitos creditórios		39.070	72.714
Operações sem aquisição substancial de risco	4	39.070	72.714
TOTAL DO ATIVO		55.576	93.360

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 285ª– IF 2110826412
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025 E DE 2024
(Em milhares de reais)

PASSIVO	Notas	31/03/2025	31/03/2024
	Explicativas		
CIRCULANTE		15.180	18.977
Captação de recursos		15.169	18.970
Obrigações por emissão de CRI	5	15.169	18.970
Impostos e contribuições a recolher		11	7
NÃO CIRCULANTE		40.396	74.383
Captação de recursos		40.287	73.798
Obrigações por emissão de CRI	5	40.287	73.798
Outras obrigações			
Participação residual do cedente	7	109	585
TOTAL DO PASSIVO		55.576	93.360

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 285ª– IF 21I0826412
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025 E DE 2024
(Em milhares de reais)

	Notas		
	Explicativas	31/03/2025	31/03/2024
RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de recebíveis		9.128	9.920
DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de CRI		(9.081)	(9.925)
		<u>47</u>	<u>(5)</u>
RESULTADO BRUTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Custos da operação	8	(119)	(86)
Prestadores de serviços	9	(219)	(230)
Outras despesas administrativas		(40)	(8)
Despesas Tributárias		(33)	(52)
Resultado financeiro	10	30	(202)
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	11	334	583
		<u>(47)</u>	<u>5</u>
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 285ª– IF 2110826412
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2025 E DE 2024
(Em milhares de reais)

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de carteira/aporte	46.170	20.306
Pagamento de amortização e juros de CRI	(46.342)	(20.822)
Pagamento de impostos	(14)	(18)
Pagamentos a fornecedores	(335)	(288)
Pagamentos de despesas diversas	(26)	(17)
Receitas financeiras	135	68
Despesas financeiras	(102)	(13)
	<hr/>	<hr/>
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(514)	(784)
	<hr/>	<hr/>
DIMINUIÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(514)	(784)
	<hr/>	<hr/>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	550	1.334
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	36	550
	<hr/>	<hr/>
Diminuição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(514)	(784)
	<hr/>	<hr/>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.
Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 285ª– IF 2110826412
(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 2025.

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

a) Datas de início e término da emissão

Início em 22/09/2021

Término em 25/06/2028.

b) Sumário das operações efetuadas

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliário do segmento residencial.

c) Crítérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios

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

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos

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

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

A Fiança, a Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e o Fundo de Reserva.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 285ª– IF 2110826412

(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 2025.

Moeda funcional e moeda de apresentação: estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

Uso de estimativas e julgamentos: A preparação das informações anuais individuais exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua.

Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados

As principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras estão abaixo, aplicadas de modo consistente no exercício apresentado.

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Ativos financeiros não derivativos

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

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

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.
Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 285ª– IF 2110826412
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

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

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

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

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

c) Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de 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 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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.
Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 285ª– IF 2110826412
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

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.

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.
Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 285ª– IF 2110826412
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

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 mandatório para as demonstrações financeiras cujos exercícios se encerram a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da entidade que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

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

j) Crédito tributário

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

4. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários

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

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRI emitido nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto os com regime fiduciário com coobrigação.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 285ª– IF 2110826412

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreadas em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes das Cédulas de Créditos Bancárias, vinculados ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo a 285ª série da 1ª emissão da Companhia, sob registro IF 2110826412, 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	31/03/2025	31/03/2024
Até 30 dias	1.347	1.694
De 31 a 60 dias	1.280	1.579
De 61 a 90 dias	1.288	1.588
De 91 a 120 dias	1.295	1.597
De 121 a 150 dias	1.303	1.606
De 151 a 180 dias	1.310	1.615
Acima de 180 dias	47.717	83.131
Total	55.540	92.810

Essa operação não possui créditos vencidos ou inadimplentes nas datas de 31 de março de 2025 e 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

A Fiança, a Alienação Fiduciária dos Imóveis, Alienação Fiduciária de Quotas, a Cessão Fiduciária e o Fundo de Reserva.

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

Os procedimentos de cobrança adotados pela 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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.
Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 285ª– IF 2110826412
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)

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

Não ocorreram eventos de pré-pagamento nessa série.

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

A 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 285ª (série única)

Quantidade emitida: 89.800 (oitenta e nove mil e oitocentos)

Prazo de vencimento na emissão: 2.468 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 89.800

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

Taxa de juros efetiva: 7.10% a.a.

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2026	15.169
2027	17.140
2028	18.357
2029	4.790
Total	55.456

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.
Patrimônio Separado da 1ª Emissão
Série 285ª– IF 2110826412
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
(Em milhares de reais)**

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.

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 exercício

Em 11 de abril de 2024 houve Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre: (i) aprovaram a não declaração de vencimento antecipado da Cédula de Crédito Bancário nº 2109290354/RCL (CCB) e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) devido ao inadimplemento na data de 22 de dezembro de 2023. Reconheceram o pagamento em atraso dos Juros Remuneratórios de R\$ 558.682,48 e da Amortização Programada de R\$ 1.584.347,42, incluindo os Encargos Moratórios somente sobre a Amortização Programada; (ii) aprovaram a concessão de waiver (dispensa) do pagamento dos Encargos Moratórios decorrentes do inadimplemento da parcela de Juros Remuneratórios devida em 22 de dezembro de 2023; (iii) aprovaram a não declaração de vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI devido ao inadimplemento na data de 24 de janeiro de 2024. Considerar o pagamento dos Juros Remuneratórios de R\$ 569.992,58 e da Amortização Programada de R\$ 1.567.906,84, incluindo os Encargos Moratórios aplicáveis à Amortização Programada; (iv) aprovar e ratificar o desconto de R\$ 8.984,57 sobre a parcela

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 285ª– IF 2110826412

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

dos Juros Remuneratórios paga em 25 de fevereiro de 2024, resultando em um valor final de R\$ 555.113,35, considerando o pagamento excedente realizado em 25 de janeiro de 2024; (v) aprovar o desconto de R\$ 126.685,70 sobre a parcela de Amortização Programada para abril de 2024, devido ao pagamento excedente da Amortização de Principal devida em dezembro de 2023 e paga em 05 de fevereiro de 2024; (vi) aprovar a não declaração de vencimento antecipado da CCB e, conseqüentemente, o resgate antecipado dos CRI por descumprimento da obrigação de reenquadramento do Valor Mínimo do Fundo de Reserva na Conta do Patrimônio Separado, que está desenquadrado desde agosto de 2023; (vii) aprovar que a Devedora tenha a obrigação de depositar mensalmente, a partir de 24 de abril de 2024, R\$ 500.000,00 na Conta do Patrimônio Separado até que o Valor Mínimo do Fundo de Reserva seja restabelecido; (viii) Aprovar a alteração das obrigações não pecuniárias relacionadas ao registro dos Documentos da Operação, para que seja necessário o registro apenas no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da comarca da Devedora, conforme o artigo 130 da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973; (ix) aprovar a autorização, concedida em 12 de setembro de 2023, para que a Securitizadora libere a garantia de Cessão Fiduciária dos Direitos Creditórios relacionados à REALIZA EMPREENDIMENTO ANÁPOLIS VI SPE LTDA., conforme o Instrumento Particular de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Sob Condição Suspensiva em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 22 de setembro de 2021. A Emissora emitiu o Termo de Liberação em 13 de setembro de 2023; (x) Aprovar a inclusão na CCB, no Contrato de Cessão, nos Contratos de Cessão Fiduciária e no Termo de Securitização, da obrigação de que os Créditos Cedidos Fiduciariamente sejam arrecadados diretamente em contas vinculadas, de titularidade das fiduciárias, mas com movimentação exclusiva da Securitizadora a partir de maio de 2024. Exigir que até o último dia útil de abril de 2024 seja comprovado à Securitizadora que todos os Adquirentes foram notificados da oneração dos Créditos Cedidos Fiduciariamente e da orientação de pagamento diretamente nas Contas Vinculadas, conforme o artigo 290 do Código Civil; (xi) Aprovar a alteração dos Documentos da Operação para: i. Distinguir, na Cessão Fiduciária, os direitos creditórios que derivam dos contratos imobiliários formalizados com terceiros adquirentes (Direitos Creditórios Imobiliários) e aqueles que derivam da celebração de Termo de Confissão de Dívida (Direitos Creditórios Pro Soluta). ii. Determinar que os Direitos Creditórios Pro Soluta sejam depositados em contas de movimentação exclusiva da Securitizadora (Contas Vinculadas). iii. Incluir na Cessão Fiduciária todos os recursos recebidos, mantidos e/ou depositados nas Contas Vinculadas, independentemente de sua localização, inclusive enquanto em trânsito ou em processo de compensação bancária; (xii) aprovaram a Inclusão de Obrigações Adicionais na CCB: a. Disponibilização Mensal de Informações: - A Devedora deve fornecer, até o dia 10 de cada mês (ou no próximo Dia Útil, se o dia 10 não for útil), as seguintes informações à Securitizadora, ao Agente Fiduciário e ao Agente de Espelhamento: 1. Previsão de fluxo de caixa para o mês atual e resultado do fluxo de caixa do mês anterior, acompanhado de justificativas para qualquer divergência com a previsão anterior. 2. Balancetes mensais e demonstrativos de fluxo de caixa mensais. 3. Livro diário, extratos bancários, orçamento e cronograma de obras, demonstrativo da distribuição de dividendos, e outras informações solicitadas pelo Agente de Espelhamento. b. Cronograma para Redução do Endividamento Líquido: - A Devedora deve apresentar, até o dia 30 de abril de 2024, um cronograma para a redução do seu endividamento líquido, contendo o montante de dívida esperado para cada fechamento de semestre (30 de junho e 31 de dezembro) dos anos de 2024, 2025 e 2026, à Securitizadora e ao Agente Fiduciário. c. Plano para Desmobilização de Ativos: - A Devedora deve apresentar, até o dia 30 de abril de 2024, um plano para a desmobilização de ativos, incluindo: 1. Indicação dos ativos potenciais para desmobilização. 2. Valores contábeis e

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 285ª– IF 2110826412

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

valores de mercado desses ativos. 3. Estratégia para desmobilização dos ativos; (xiii) aprovaram a inclusão de Eventos de Vencimento Antecipado na CCB: a. Excesso de Passivos Financeiros: - O vencimento antecipado será declarado se o valor de principal dos passivos financeiros da Devedora ultrapassar o saldo descrito no Anexo II desta ata, acrescido de R\$ 10.000.000,00, exceto para planos empresariais de construção de empreendimentos imobiliários. b. Venda de Ativos sem Pagamento Antecipado: - Será considerado evento de vencimento antecipado se o Agente de Espelhamento verificar que a Devedora ou as sociedades que constituíram as Garantias da Emissão venderam ativos e não utilizaram o montante equivalente ao produto da venda para pagamento antecipado parcial da CCB, amortização antecipada facultativa ou resgate antecipado facultativo da primeira emissão de notas comerciais, exceto para vendas de unidades imobiliárias de empreendimentos desenvolvidos pelas sociedades garantidoras. c. Redução de Capital Social: - A redução de capital social da Devedora ou das sociedades que constituíram as Garantias da Emissão ou tiveram suas quotas alienadas fiduciariamente em favor da Securitizadora será considerada evento de vencimento antecipado. d. Declaração de Vencimento Antecipado das Notas Comerciais: - A declaração de vencimento antecipado da primeira emissão de notas comerciais, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, emitidas em série única pela Devedora, será considerada evento de vencimento antecipado; (xiv) Aprovar a alteração da redação do Evento de Vencimento Antecipado descrito no item (xiv) da Cláusula 6 da CCB para: "pagamento, pela Emitente e/ou pelas Sociedades, de dividendos e/ou juros sobre o capital próprio, exceto os dividendos obrigatórios por lei e os juros sobre capital próprio imputados aos dividendos obrigatórios"; (xv) Aprovar a rescisão imotivada dos Serviços de Espelhamento de Créditos Imobiliários firmado entre a Securitizadora e a CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARTICIPAÇÕES S.A., nos termos da cláusula 9.1 e seguintes do Contrato de Espelhamento; (xvi) Caso aprovada a rescisão do contrato de espelhamento, aprovar a contratação da empresa OGFÍ OUTSOURCING E GOVERNANÇA FINANCEIRA LTDA como o novo Agente de Espelhamento (Servicer) para realizar o espelhamento da cobrança dos créditos imobiliários; (xvii) Aprovar a concessão de waiver para a realização da primeira emissão de notas comerciais da Devedora, não conversíveis em participação societária, com garantias real e fidejussória, para colocação privada, com o objetivo de lastrear a emissão dos certificados de recebíveis imobiliários da 48ª Emissão da Emissora, distribuída mediante oferta pública, de modo que não configure qualquer Evento de Vencimento Antecipado da CCB; (xviii) Aprovar a constituição de cessão fiduciária, pela Devedora, da propriedade resolúvel e da posse indireta da totalidade dos recursos decorrentes da excussão de quaisquer das garantias constituídas no âmbito dos CRI da 48ª Emissão. Após a liquidação integral do CRI da 48ª Emissão, a Devedora deverá direcionar os recursos remanescentes para a Conta do Patrimônio Separado desta Emissão, ou assegurar que sejam direcionados para essa conta.

Em 8 de maio de 2024 houve Assembleia Especial de Investidores para deliberar sobre: (i) não aprovaram a declaração de Vencimento Antecipado, conseqüentemente o Resgate Antecipado dos CRI, por descumprimento, pela Devedora, no prazo e pela forma devido, quanto a obrigação não pecuniária de reenquadramento do Índice Mínimo de Garantia, que ficou desenquadrado durante o período de novembro/2022 e abril/2023; (ii) não aprovaram a declaração de Vencimento Antecipado, e conseqüentemente o Resgate Antecipado dos CRI, por descumprimento, pela Devedora, de obrigação não pecuniária, quanto a formalização da Alienação Fiduciária da Quotas e cessão e promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios; (iii) aprovaram que não seja mais necessária a constituição de cessão de promessa de cessão

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 285ª– IF 2110826412

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora decorrentes da comercialização de unidades integrantes dos empreendimentos imobiliários: "Loteamento Residencial Veneza" (matrícula 4409-A) e empreendimento cuja matrícula 39.729; (iv) aprovaram ratificar o prazo adicional concedido para a formalização e o registro da cessão e promessa de cessão fiduciária dos direitos creditórios de titularidade da Devedora decorrentes da comercialização de unidades integrantes dos empreendimentos imobiliários: Grand Premiere (87.436), Condomínio Residencial Grand Tropical Sabiá (87.436), Prime Sul (97.773); (v) para inclusão dos direitos creditórios citados no item (iv) acima, foi dispensada a constituição adicional da alienação fiduciária da totalidade das ações da Devedora em favor da Securitizadora; (vi) autorizaram que não seja necessária a constituído de alienação fiduciária da totalidade das quotas de emissão das seguintes sociedades: (i) Realiza Empreendimento Andpolis I SPE - LTDA. e Realiza Empreendimento Anapolis II SPE - LTDA; (vii) aprovaram a alteração do Anexo II do Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas firmado em 22 de setembro de 2021, de modo a promover a atualização do Valor Geral de Vendas (VGV) de titularidade das Sociedades; e (ix) aprovaram a autorização para a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, realizarem todos os atos e celebrarem todos e quaisquer documentos necessários para a implementação das deliberações desta assembleia.

Em 03 de fevereiro de 2025 houve assembleia para deliberar: (i) Aprovar a alteração da cessão fiduciária constituída sobre os direitos creditórios, principais e acessórios, decorrentes dos contratos imobiliários que formalizam a comercialização dos imóveis Créditos Imobiliários para que a partir da presente data, a relação dos Créditos Imobiliários cedidos passará a vigor nos termos do Anexo II desta Ata. Sendo certo que, fica autorizada a liberação e desoneração de todos os Créditos Imobiliários cedidos que não estejam descritos no respectivo Anexo II Créditos Imobiliários Liberados , exclusivamente para fins de: (a) cessão desses Créditos Imobiliários Liberados Instrumento Particular de Contrato de Cessão de , conforme aditado de tempos em tempos Contrato de Cessão dos CRIs Pulverizados , celebrado entre as Cedentes (conforme termo definido no Contrato de Cessão dos CRIs Pulverizados), na qualidade de cedentes, a Securitizadora, a Realiza e os Fiadores (conforme termo definido no Contrato de Cessão dos CRIs Pulverizados), por meio do qual os Créditos Imobiliários Liberados serão adquiridos pela Securitizadora, e esta os vinculará às cédulas de crédito imobiliário que farão parte do lastro da 63ª (sexagésima terceira) emissão de certificados de recebíveis imobiliários da Securitizadora, em Emissão dos CRIs Pulverizados Termo de Securitização de Créditos Imobiliários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 63ª Emissão da Habitasec Securitizadora S.A, Em Série Única, Lastreados em Créditos Imobiliários Cedidos por, conforme aditado de tempos em tempos Termo de Securitização dos CRIs Pulverizados celebrado entre a Securitizadora e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos certificados de recebíveis imobiliários da Emissão dos CRIs Pulverizados; e/ou, ao critério exclusivo da Securitizadora, (b) cessão fiduciária desses Créditos Imobiliários Liberados à Securitizadora, conforme os termos e condições previstos, conforme aditado de tempos em tempos Contrato de Cessão Fiduciária dos CRIs Pulverizados entre a SPE Campos dos Goytacazes (conforme termo definido no Contrato de Cessão Fiduciária dos CRIs Pulverizados), na qualidade de cedente fiduciante, e a Securitizadora, como forma de assegurar o pagamento das obrigações garantidas decorrentes da Emissão dos CRIs Pulverizados; e (ii) a ratificação de todo e qualquer ato ou negócio jurídico realizado pela Securitizadora, pela Devedora, pelo Agente Fiduciário ou pelos demais agentes envolvidos na Emissão, relativos à liberação dos Créditos Imobiliários Liberados, bem como o reconhecimento dos Titulares de CRI, de que a prática de tais atos ou negócios

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 285ª– IF 2110826412

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

jurídicos não importará o descumprimento de qualquer obrigação prevista no Termo de Securitização ou nos demais documentos relacionados aos CRI.

O Agente Fiduciário, antes do início das deliberações, questionou a Emissora e os Titulares dos CRI acerca de qualquer hipótese que poderia ser caracterizada como conflito de interesses em relação às matérias da Ordem do Dia e demais partes da operação, bem como entre partes relacionadas, conforme definição prevista na Resolução CVM nº 94/2022 - Pronunciamento Técnico CPC 05, bem como no art. 32 da Resolução CVM 60, no artigo 115, § 1º da Lei 6.404/76, e outras hipóteses previstas em lei, conforme aplicável, sendo informado por todos os presentes que tal hipótese inexistente.

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

	31/03/2025	31/03/2024
Caixa e equivalente de caixa	36	550
Demais ativos atualizados	55.540	92.810
Passivos atualizados	(55.467)	(92.775)
	109	585

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	31/03/2025	31/03/2024
Emolumentos da B3	Brasil Bolsa Balcão	Registrador	Mensal	(10)	(10)
Escriturador CRI	Itau Corretora	Escriturador	Mensal	(2)	(1)
Gestão de operações	Habitasec Securitizadora S/A	Gestor	Mensal	(58)	(50)
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM Ltda	Fidúcia	Anual	(44)	(20)
Custódia	Vórtx DTVM Ltda	Custodiante	Anual	(5)	(5)
				(119)	(86)

9. Prestadores de Serviços

	31/03/2025	31/03/2024
Serviços de assessoria e consultoria	(219)	(230)
	(219)	(230)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 285ª– IF 2110826412

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

10. Resultado financeiro

	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
Receita de aplicações financeiras	135	120
Floating	(48)	(5)
Despesas bancárias	(1)	(1)
Multa e juros	(20)	(40)
Encargos moratórios	(36)	(276)
	<u>30</u>	<u>(202)</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.

12. Classificação de risco da emissão

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

13. Relacionamento com os auditores independentes

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

14. Eventos subsequentes

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

15. Outras informações

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