



**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 2026.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Investidores do
Patrimônio Separado da Série 285ª da 1ª emissão - Código – IF N° 2110826412

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 285ª da 1ª emissão - Código – IF N° **2110826412** ("Patrimônio Separado") emitido 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 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 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:

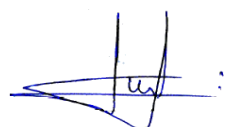
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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.

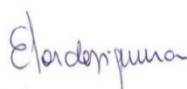
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses 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, 22 de junho de 2026.

MOORE MSLL LIMA LUCCHESI
Audítores 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 21I0826412
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E DE 2025
(Em milhares de reais)

ATIVO	Notas	31/03/2026	31/03/2025
CIRCULANTE		4.164	16.506
Caixa e equivalentes de caixa		112	36
Direitos creditórios		4.052	16.470
Operações sem aquisição substancial de risco	4	4.052	16.470
NÃO CIRCULANTE		49.256	39.070
Direitos creditórios		49.256	39.070
Operações sem aquisição substancial de risco	4	49.256	39.070
TOTAL DO ATIVO		53.420	55.576

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 2026 E DE 2025
(Em milhares de reais)

PASSIVO	Notas	31/03/2026	31/03/2025
CIRCULANTE		3.304	15.180
Captação de recursos		3.290	15.169
Obrigações por emissão de CRI	5	3.290	15.169
Impostos e contribuições a recolher		14	11
NÃO CIRCULANTE		50.116	40.396
Captação de recursos		49.993	40.287
Obrigações por emissão de CRI	5	49.993	40.287
Outras obrigações			
Participação residual do cedente	7	123	109
TOTAL DO PASSIVO		53.420	55.576

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 285ª– IF 2110826412
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2026 E DE 2025
(Em milhares de reais)

	Notas	31/03/2026	31/03/2025
RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de recebíveis		6.683	9.128
DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de CRI		(6.986)	(9.081)
RESULTADO BRUTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		(303)	47
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Custos da operação	8	(170)	(119)
Prestadores de serviços	9	(49)	(219)
Outras despesas administrativas		(16)	(40)
Despesas tributárias		(2)	(33)
Resultado financeiro	10	2	30
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	11	538	334
		303	(47)
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 2026 E DE 2025
(Em milhares de reais)

	<u>31/03/2026</u>	<u>31/03/2025</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de carteira/aporte	40.870	46.170
Pagamento de amortização e juros de CRI	(9.160)	(46.342)
Repasse ao cedente - venda de imóvel	(31.404)	-
Pagamento de impostos	(5)	(14)
Pagamento a fornecedores	(206)	(335)
Pagamento de despesas diversas	(20)	(26)
Receitas financeiras	11	135
Despesas financeiras	(10)	(102)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais	76	(514)
AUMENTO/DIMINUIÇÃO LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	76	(514)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	36	550
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	112	36
Aumento/Diminuição líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	76	(514)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e de 2025, 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 2026.

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 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 exercício

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

2. Base de preparação

As informações anuais individuais do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota 3), de acordo com os requerimentos do art. 50 da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, com o

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e de 2025, 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)

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

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

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

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

Representados por aplicações financeiras e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e de 2025, 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)

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

f) Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e de 2025, 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)

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

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,

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e de 2025, 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)

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.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e de 2025, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 285ª– IF 21I0826412

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 21I0826412, 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	31/03/2025
Até 30 dias	404	1.347
De 31 a 60 dias	317	1.280
De 61 a 90 dias	319	1.288
De 91 a 120 dias	322	1.295
De 121 a 150 dias	324	1.303
De 151 a 180 dias	326	1.310
Acima de 180 dias	51.296	47.717
Total	53.308	55.540

Essa operação não possui créditos vencidos ou inadimplentes nas datas de 31 de março de 2026 e 2025.

- 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.

- 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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e de 2025, 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)

- 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: 9,00% a.a.

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2027	3.290
2028	4.343
2029	45.650
Total	53.283

- 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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e de 2025, 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)

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 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 Pulveriza dos , 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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e de 2025, 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)

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 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.

- Em 13 de fevereiro de 2025 houve assembleia para deliberar: (i) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado da CCB, e consequentemente o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula sexta, alínea (i) da CCB, em decorrência do descumprimento da obrigação pecuniária consistente no desenquadramento do Valor Mínimo Fundo de Reserva sobre as apurações realizadas no período de agosto de 2024 à janeiro de 2025, previsto nas cláusulas 2.1.2. alínea (i) da CCB e 6.5. do Termo de Securitização, que segue retratado no anexo II dessa ata. Fica consignado que a Devedora providenciará a recomposição no prazo de 90 (noventa) dias corridos da presente data. (ii) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado da CCB, e consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula sexta, alínea (ii) da CCB, em decorrência do descumprimento da obrigação não pecuniária devido a não apresentação dos Relatórios de Destinação de Recursos (“Relatórios Semestrais”) e os Documentos Comprobatórios, a partir do mês de setembro de 2022 até a presente data, considerando o envio semestral, previsto na cláusula 3.2. da CCB e 2.9.1. do Termo de Securitização, . Fica consignado que a Devedora providenciará o envio dos Relatórios Semestrais e os Documentos Comprobatórios no prazo de 60 (sessenta) dias corridos da presente data. (iii) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado da CCB, e consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI, nos termos da cláusula sexta, alínea (ii) da CCB, em decorrência do descumprimento da obrigação não pecuniária devido a não apresentação do Laudo de Avaliação que deveria ser renovado no mês de dezembro de 2024, previsto nas cláusulas 9.1.1. da CCB, 2.6.1. dos Contratos de Alienação Fiduciária de Imóveis e 7.1.1. do Termo de Securitização. Fica consignado que a verificação mensal de atendimento à Razão de Garantia Alienação Fiduciária, até a entrega do Laudo de Avaliação atualizado, será realizada pela Securitizadora com o Laudo de Avaliação renovado em dezembro de 2023 e que a Devedora providenciará o envio do Laudo de Avaliação renovado no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias corridos da presente data. (iv) Ratificar e aprovar a alteração das condições de destinação dos recursos da venda do Imóvel Desmembrado, previstas no item (ii) alínea (b) da Ordem do Dia da Assembleia Geral de Titulares

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e de 2025, 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)

de CRI, realizada em 12 de julho de 2024 (“AGT 12/07/24”) para que a Securitizadora realizasse a destinação de recursos no montante de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) provenientes da venda do Imóvel Desmembrado, da forma a seguir: (a) R\$ 1.838.382,56 (um milhão, oitocentos e trinta e oito mil, trezentos e oitenta e dois reais e cinquenta e seis centavos) para pagamento da Parcela de Amortização Programada prevista para a data de 24 de janeiro de 2025 e dos Juros Remuneratórios previstos para a data de 25 de janeiro de 2025 correspondentes à Emissão (“PMT 285ªS Jan/25”); (b) R\$ 4.076.354,36 (quatro milhões, setenta e seis mil, trezentos e cinquenta e quatro reais e trinta e seis centavos) para a Devedora, de modo que esta realizasse o pagamento da Parcela de Amortização Programada prevista para a data de 26 de janeiro de 2025 e dos Juros Remuneratórios previstos para a data de 27 de janeiro de 2025 correspondentes à 1ª Série da 48ª Emissão da Emissora (“PMT 48ªE Jan/25”); e (c) R\$ 9.085.263,08 (nove milhões, oitenta e cinco mil, duzentos e sessenta e três reais e oito centavos) para o evento de Pagamento Antecipado Facultativo parcial da CCB e por conseguinte, a Amortização Extraordinária Compulsória dos CRI, realizada em 03 de janeiro de 2025.

- Em 14 de maio de 2025 houve assembleia para deliberar: A não declaração do vencimento antecipado da Emissão, diante da verificação do Evento de Vencimento Antecipado, disposto na Cláusula 6, item (i) da CCB, devido a não realização de aporte no valor de R\$ 3.233.143,02 (três milhões, duzentos e trinta e três mil, cento e quarenta e três reais e dois centavos) para recomposição do Valor Mínimo Fundo de Reserva, conforme verificação realizada em março de 2025, (“Valor Desenquadrado”), consoante Cláusulas 2.1.2, item (i) e 2.1.2.2 ambos da CCB, Cláusula 3.2.2 do Contrato de Cessão e Cláusulas 6.6, item (ii) e 6.6.2 ambos do Termo de Securitização. Caso não seja declarado o vencimento antecipado da Emissão, concessão de prazo adicional para o reenquadramento do Fundo de Reserva em até 18 (dezoito) meses a contar desta assembleia.

(i) Ratificar as liberações realizadas da Alienação Fiduciária dos imóveis, conforme abaixo:

(a) Ratificar a liberação da Matrícula nº 278.625 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia-MG, contendo área de 2.000,40m² (“Gleba 03A”), mediante a assinatura, pela Emissora, do respectivo termo de liberação de garantia em 28 de março de 2025 proveniente do desmembramento da matrícula 250.545, conforme Termo de Exame Final de Projeto de Desmembramento, processo nº 16675/2023 (“Liberação da Gleba 03A”);

(b) Ratificar a liberação da Matrícula nº 278.628 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia-MG contendo área de 3.845,20m², mediante a assinatura, pela Emissora, do respectivo Requerimento de Cancelamento de Alienação Fiduciária em 20 de fevereiro de 2025 proveniente do desmembramento da matrícula 250.545; (c) Ratificar a liberação Matrícula nº 278.626 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia-MG contendo área de 1.325,29m², mediante a assinatura, pela Emissora, do respectivo Requerimento de Cancelamento de Alienação Fiduciária em 20 de fevereiro de 2025, proveniente do desmembramento da matrícula 250.545;

(d) Ratificar a liberação da Matrícula nº 278.627 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia-MG contendo área de 3.000,56m², mediante a assinatura, pela Emissora, do respectivo Requerimento de Cancelamento de Alienação Fiduciária em 20 de fevereiro de 2025, proveniente do desmembramento da matrícula 250.545; e (e) Ratificar que em razão do desmembramento da matrícula 250.545 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia, as

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e de 2025, 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)

matrículas nºs 278.623 e 278.624 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia-MG permanecem alienadas fiduciariamente em garantia ao CRI. (ii) Aumento do spread dos Juros Remuneratórios do CRI de 7,10% (sete inteiros e dez centésimos por cento) para 9,00% (nove inteiros por cento), a partir de maio de 2025; e (iii) A prorrogação das Datas de Vencimento Finais da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, originalmente previstas para ocorrer, respectivamente, no dia 24 de junho de 2028 e 25 de junho de 2028, alterando-as, para o dia 24 de junho de 2035 e 25 de junho de 2035, de modo que o Cronograma de Pagamentos previsto no ANEXO II da CCB e Anexo II do Termo de Securitização passarão a vigorar conforme Anexos II e III da presente Ata, mantendo-se todas as demais condições de pagamento previstas nos Documentos da Operação.

Em 26 de maio de 2025 houve a assinatura do Termo de Rerratificação da assembleia 14/05/2025 para: (i) A não declaração do vencimento antecipado da Emissão, diante da verificação do Evento de Vencimento Antecipado, disposto na Cláusula 6, item (i) da CCB, devido a não realização de aporte no valor de R\$ 3.233.143,02 (três milhões, duzentos e trinta e três mil, cento e quarenta e três reais e dois centavos) para recomposição do Valor Mínimo Fundo de Reserva, conforme verificação realizada em março de 2025, (“Valor Desenquadrado”), conforme as Cláusulas 2.1.2, item (i) e 2.1.2.2 ambos da CCB, a Cláusula 3.2.2 do Contrato de Cessão e as Cláusulas 6.6, item (ii) e 6.6.2 ambos do Termo de Securitização. Caso não seja declarado o vencimento antecipado da Emissão, concessão de prazo adicional para o reenquadramento do Fundo de Reserva em até 18 (dezoito) meses a contar da AEI14052025, qual seja novembro de 2026; (ii) Ratificar as liberações realizadas da Alienação Fiduciária dos imóveis, conforme abaixo: (a) Ratificar a liberação da Matrícula nº 278.625 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia-MG, contendo área de 2.000,40m² (“Gleba 03A”), mediante a assinatura, pela Emissora, do respectivo termo de liberação de garantia em 28 de março de 2025 proveniente do desmembramento da matrícula 250.545, conforme Termo de Exame Final de Projeto de Desmembramento, processo nº 16675/2023 (“Liberação da Gleba 03A”); (b) Ratificar a liberação da Matrícula nº 278.628 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia-MG contendo área de 3.845,20m², mediante a assinatura, pela Emissora, do respectivo Requerimento de Cancelamento de Alienação Fiduciária em 20 de fevereiro de 2025 proveniente do desmembramento da matrícula 250.545; (c) Ratificar a liberação Matrícula nº 278.626 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia-MG contendo área de 1.325,29m², mediante a assinatura, pela Emissora, do respectivo Requerimento de Cancelamento de Alienação Fiduciária em 20 de fevereiro de 2025, proveniente do desmembramento da matrícula 250.545; (d) Ratificar a liberação da Matrícula nº 278.627 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia-MG contendo área de 3.000,56m², mediante a assinatura, pela Emissora, do respectivo Requerimento de Cancelamento de Alienação Fiduciária em 20 de fevereiro de 2025, proveniente do desmembramento da matrícula 250.545; e

(e) Ratificar que em razão do desmembramento da matrícula 250.545 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia e das liberações descritas nos itens (a), (b), (c) e (d) acima, as matrículas nºs 278.623 e 278.624 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia-MG são as únicas que permanecem alienadas fiduciariamente em garantia ao CRI. (iii) Aumento do spread dos Juros Remuneratórios do CRI de 7,10% (sete inteiros e dez centésimos por cento) para 9,00% (nove inteiros por cento), a partir da data de pagamento de maio de 2025; e (iv) A prorrogação das Datas de Vencimento Finais da CCB e, conseqüentemente, dos CRI, originalmente previstas para ocorrer, respectivamente, no dia 24 de junho de 2028 e 25 de junho de 2028, alterando-as, para o dia 24 de junho de 2035 e 25 de junho de 2035, de modo que o Cronograma de

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e de 2025, 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)

Pagamentos previsto no ANEXO II da CCB e Anexo II do Termo de Securitização passarão a vigorar conforme Anexos II e III da AEI14052025, mantendo-se todas as demais condições de pagamento previstas nos Documentos da Operação.

- Em 05 de junho de 2025 houve assembleia para deliberar sobre: (a) aprovar a liberação da Alienação Fiduciária que recai sobre os imóveis objeto das matrículas nºs 278.623 e 278.624 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberlândia-MG (“Imóveis Uberlândia-MG”) para que a Devedora e a SPE Uberlândia IX realize a alienação dos Imóveis Uberlândia-MG aos terceiros adquirentes, desde que seja verificado o pagamento do valor bruto total de, no mínimo, R\$ 33.000.000,00 (trinta e três milhões de reais), pela aquisição dos Imóveis, na Conta do Patrimônio Separado (“Valor Total”), a ser realizado nos termos da Escritura Pública a ser celebrada pela Securitizadora, pelo comprador dos Imóveis Uberlândia-MG e pela SPE Uberlândia IX. Após a verificação pela Emissora do pagamento do Valor Total, será diligenciada a liberação da Alienação Fiduciária que recai sobre os Imóveis Uberlândia-MG por meio da emissão de termo de liberação dos Imóveis Uberlândia-MG pela Emissora, em até 1 (um) Dia Útil da verificação da referida condição.

- Em 29 de outubro de 2025 houve assembleia para deliberar sobre: (i) Não declarar o Vencimento Antecipado da CCB, e consequentemente, o Resgate Antecipado dos CRI nos termos da Cláusula 6.1, item (ii) e (viii) da CCB e na Cláusula 8.3 do Termo de Securitização, em razão do envio intempestivo do Relatório Semestral comprovando a Destinação dos Recursos, em 01 de outubro de 2025, concernente aos períodos dos anos de 2023 e de 2024, bem como ao período concernente a março de 2025, nos termos da Cláusula 3.2 da CCB. (ii) Não declarar o Vencimento Antecipado da CCB e, por consequência o Resgate Antecipado dos CRI, conforme disposto na Cláusula 6, item (i) da CCB e na Cláusula 8.3 do Termo de Securitização, diante do descumprimento da Razão de Garantia Alienação Fiduciária e da não realização da Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB no valor de R\$ 1.146.786,36 (um milhão, cento e quarenta e seis mil, setecentos e oitenta e seis reais e trinta e seis centavos) conforme verificação em outubro de 2025 (“Valor Desenquadrado”), para recomposição da Razão de Garantia da Alienação Fiduciária, conforme estabelecido nas Cláusulas 7.1 e 8.1 do Termo de Securitização, nas Cláusulas 5.2 e 9.1 da CCB, e das Cláusulas 2.6 e 2.6.2 item (ii), do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis. Caso não seja declarado o Vencimento Antecipado da CCB e, por consequência o Resgate Antecipado dos CRI, fica dispensada a Amortização Extraordinária Obrigatória da CCB referente ao Valor Desenquadrado; e (iii) Conceder a anuência prévia para a não verificação a Razão de Garantia da Alienação Fiduciária de Imóveis, pelo período de 12 (doze) meses a contar desta assembleia, em caráter de exceção às Cláusulas 9.1 da CCB, 7.1 do Termo de Securitização e Cláusulas 2.6 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis, não configurando desta maneira o Evento de Vencimento Antecipado da CCB e, por consequência, o Resgate Antecipado dos CRI, conforme disposto na Cláusula 6, item (i) da CCB e na Cláusula 8.3 do Termo de Securitização.

- Em 25 de novembro de 2025 houve assembleia para deliberar sobre: (i) Autorizar que o pagamento de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios previsto para ocorrer em 25 de novembro de 2025 conforme Anexo II da CCB e Anexo II do Termo de Securitização, seja realizado no dia 28 de novembro de 2025, sem a incidência dos encargos moratórios de juros de mora e multa, conforme previsto na Cláusula 7.3, itens (i), (ii) e (iii) da CCB, afastando desde já os efeitos do Evento de Vencimento Antecipado previsto na Cláusula 6, item (i) da CCB para o pagamento a ser realizado em 28 de novembro de 2025. Sendo que os Juros Remuneratórios de

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e de 2025, 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)

26, 27 e 28 de novembro de 2025 serão apurados e pagos na próxima data de pagamento.

• Em 26 de fevereiro de 2026 houve assembleia para deliberar sobre: (i) A alteração do Valor Mínimo do Fundo de Reserva, a partir do mês subsequente a presente ata, de forma que seja equivalente a uma única parcela mensal subsequente de juros remuneratórios e amortização dos CRI (“Novo Valor Mínimo do Fundo de Reserva”), sendo certo que o excedente de recursos, decorrente do Novo Valor Mínimo do Fundo de Reserva será direcionado à amortização extraordinária das CCBs e, por conseguinte, dos CRI, em até 3 (três) Dias Úteis contados da data de verificação pela Emissora. (ii) A liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis Entre Rios, que recai sobre o imóvel registrado sob a matrícula 3.495 do Cartório de Registro de imóveis da Comarca de Entre Rios – BA, para que a Devedora realize a alienação do imóvel supracitado (“Alienação Entre Rios”), desde que seja identificado o depósito do valor bruto de, no mínimo, R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) na Conta do Patrimônio Separado (“Valor da Alienação Entre Rios”) e seja lavrada escritura pública entre a Devedora, os futuros compradores e a Securitizadora, sendo certo que será emitido pela Emissora o Termo de Liberação da Alienação Fiduciária de Imóveis Entre Rios em até 2 (dois) Dias Úteis contados da verificação dos valores pagos na conta do Patrimônio Separado. (iii) Caso seja aprovado o item (ii) da Ordem do Dia, (1) a utilização de 50% (cinquenta por cento) do Valor da Alienação Entre Rios para: (1.a) a recomposição do Fundo de Reserva, no Novo Valor Mínimo do Fundo de Reserva, conforme o mês em que for efetivamente formalizada a Alienação Entre Rios, conforme Cláusula 6.5.2 do Termo de Securitização e (1.b) o valor remanescente dessa fração será utilizado para a Amortização Extraordinária Compulsória Parcial das CCBs e, por conseguinte, dos CRI, conforme Cláusula 5.1 e subitens da CCB e Cláusula 8.2 do Termo de Securitização, que será operacionalizada em até 3 (três) Dias Úteis contados da identificação dos recursos obtidos com a Alienação Entre Rios na conta do Patrimônio Separado; (2) a porcentagem pendente, qual seja 50% (cinquenta por cento) do Valor da Alienação Entre Rios) será retida na Conta do Patrimônio Separado e liberada à Devedora em até 1 (um) Dia Útil contado da apresentação à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário, do acordo comercial a ser formalizado entre a Devedora e David Plummer. (iv) A rescisão do “Contrato de Prestação de Serviços de Espelhamento de Créditos Imobiliários e Outras Avenças” firmado em 22 de setembro de 2021, com a CERTIFICADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E PARITICPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ nº 15.761.956/0001-83, nos termos da Cláusula 9.1 do contrato.

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

	31/03/2026	31/03/2025
Caixa e equivalentes de caixa	112	36
Demais ativos atualizados	53.308	55.540
Passivos atualizados	(53.297)	(55.467)
	123	109

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e de 2025, 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)

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	31/03/2025
Emolumentos da B3	Brasil Bolsa Balcão	Registrador	Mensal	(10)	(10)
Escriturador CRI	Itau Corretora	Escriturador	Mensal	(3)	(2)
Gestão de operações	Habitasec Securitizadora S/A	Gestor	Mensal	(74)	(58)
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM Ltda	Fidúcia	Anual	(77)	(44)
Custódia	Vórtx DTVM Ltda	Custodiante	Anual	(6)	(5)
				(170)	(119)

9. Prestadores de Serviços

	31/03/2026	31/03/2025
Serviços de assessoria e consultoria	(49)	(219)
	(49)	(219)

10. Resultado financeiro

	31/03/2026	31/03/2025
Receita de aplicações financeiras	11	135
Floating	(3)	(48)
Despesas bancárias	(2)	(1)
Multa e juros	(4)	(20)
Encargos moratórios	-	(36)
	2	30

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de março de 2026 e de 2025, 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)

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 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.
