



PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 205^a – 1^a EMISSÃO – IF N° 20J0030144
SÉRIE 206^a – 1^a EMISSÃO – IF N° 20J0030180
SÉRIE 207^a – 1^a EMISSÃO – IF N° 20J0033610
SÉRIE 348^a – 1^a EMISSÃO – IF N° 20J0947707
SÉRIE 349^a – 1^a EMISSÃO – IF N° 20J0947706
SÉRIE 350^a – 1^a EMISSÃO – IF N° 20J0947705

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras Relativas ao Exercício Findo
em 30 de junho de 2025.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Investidores do

Patrimônio Separado da Série 205ª da 1ª emissão - Código – IF Nº 20J0030144

Patrimônio Separado da Série 206ª da 1ª emissão - Código – IF Nº 20J0030180

Patrimônio Separado da Série 207ª da 1ª emissão - Código – IF Nº 20J0033610

Patrimônio Separado da Série 348ª da 1ª emissão - Código – IF Nº 20J0947707

Patrimônio Separado da Série 349ª da 1ª emissão - Código – IF Nº 20J0947706

Patrimônio Separado da Série 350ª da 1ª emissão - Código – IF Nº 20J0947705

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 205ª da 1ª emissão - Código – IF Nº **20J0030144**, Patrimônio Separado da Série 206ª da 1ª emissão - Código – IF Nº **20J0030180**, Patrimônio Separado da Série 207ª da 1ª emissão - Código – IF Nº **20J0033610**, Patrimônio Separado da Série 348ª da 1ª emissão - Código – IF Nº **20J0947707**, Patrimônio Separado da Série 349ª da 1ª emissão - Código – IF Nº **20J0947706** e do Patrimônio Separado da Série 350ª da 1ª emissão - Código – IF Nº **20J0947705** (“Patrimônio Separado”) emitidos pela Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 30 de junho de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas para o exercício findo em 30 de junho de 2025 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 14.430/2022, e também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

Base para opinião

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

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

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei 14.430/2022 e Resolução CVM nº 60/2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que

reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade. Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

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

O Patrimônio Separado em 30 de junho de 2025 possui saldos relevantes de direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

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

Com base na abordagem e nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025.

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Patrimônio Separado.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

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

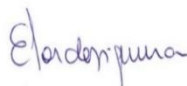
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto ou quando, em 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, 19 de setembro 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 205ª – IF 20J0030144
Série 206ª – IF 20J0030180
Série 207ª – IF 20J0033610
Série 348ª – IF 20J0947707
Série 349ª – IF 20J0947706
Série 350ª – IF 20J0947705
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A.)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais)

ATIVO	Notas	30/06/2025	30/06/2024
CIRCULANTE		10.699	11.983
Caixa e equivalentes de caixa		2.944	2.568
Direitos creditórios		7.755	9.415
Operações sem aquisição substancial de risco	4	7.755	9.415
NÃO CIRCULANTE		54.958	79.109
Direitos creditórios		54.958	79.109
Operações sem aquisição substancial de risco	4	54.958	79.109
TOTAL DO ATIVO		65.657	91.092

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 205ª – IF 20J0030144
Série 206ª – IF 20J0030180
Série 207ª – IF 20J0033610
Série 348ª – IF 20J0947707
Série 349ª – IF 20J0947706
Série 350ª – IF 20J0947705
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A.)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais)

PASSIVO	Notas	30/06/2025	30/06/2024
CIRCULANTE		12.156	8.331
Captação de recursos		12.156	8.331
Obrigações por emissão de CRI	5	12.156	8.331
NÃO CIRCULANTE		53.501	82.761
Captação de recursos		50.543	80.177
Obrigações por emissão de CRI	5	50.543	80.177
Outras obrigações			
Participação residual do cedente	6	2.958	2.584
TOTAL DO PASSIVO		65.657	91.092

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 205ª – IF 20J0030144
Série 206ª – IF 20J0030180
Série 207ª – IF 20J0033610
Série 348ª – IF 20J0947707
Série 349ª – IF 20J0947706
Série 350ª – IF 20J0947705
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A.)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais)

	Notas	30/06/2025	30/06/2024
RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de recebíveis		8.412	8.142
DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de CRI		<u>(8.414)</u>	<u>(7.488)</u>
RESULTADO BRUTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		(2)	654
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Custos da operação	7	(197)	(130)
Outras despesas administrativas		(14)	(36)
Despesas tributárias		(86)	(96)
Resultado financeiro	8	28	279
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	9	271	(671)
		<u>2</u>	<u>(654)</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 205ª – IF 20J0030144

Série 206ª – IF 20J0030180

Série 207ª – IF 20J0033610

Série 348ª – IF 20J0947707

Série 349ª – IF 20J0947706

Série 350ª – IF 20J0947705

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A.)

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E DE 2024

(Em milhares de reais)

	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de carteira/aporte	41.146	16.701
Pagamento de amortização e juros de CRI	(34.224)	(12.948)
Devolução de excedente	(6.278)	(3.509)
Pagamento de impostos	(4)	(81)
Pagamento a fornecedores	(172)	(141)
Pagamento de despesas diversas	(34)	(18)
Pagamento de prêmio	(274)	-
Encargos moratórios	(97)	-
Receitas financeiras	487	245
Despesas financeiras	(174)	(62)
	<hr/>	<hr/>
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	376	187
	<hr/>	<hr/>
AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	376	187
	<hr/>	<hr/>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.568	2.381
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	2.944	2.568
	<hr/>	<hr/>
Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	376	187
	<hr/>	<hr/>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 205ª – IF 20J0030144

Série 206ª – IF 20J0030180

Série 207ª – IF 20J0033610

Série 348ª – IF 20J0947707

Série 349ª – IF 20J0947706

Série 350ª – IF 20J0947705

(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 14.430 de 03 de agosto de 2022 e da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, a Habitasec constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 30 de junho de 2025.

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

a) Datas de início e término da emissão

Série	Início	Término
205ª	01/10/2020	25/09/2032
206ª	01/10/2020	25/09/2032
207ª	01/10/2020	25/09/2032
348ª	25/06/2023	25/09/2032
349ª	25/06/2023	25/09/2032
350ª	25/06/2023	25/09/2032

b) Sumário das operações efetuadas

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliário 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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 205ª – IF 20J0030144

Série 206ª – IF 20J0030180

Série 207ª – IF 20J0033610

Série 348ª – IF 20J0947707

Série 349ª – IF 20J0947706

Série 350ª – IF 20J0947705

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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

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

Alienações Fiduciárias de Imóveis, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundos de Reserva e Promessa de Cessão Fiduciária.

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 setembro 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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 205ª – IF 20J0030144

Série 206ª – IF 20J0030180

Série 207ª – IF 20J0033610

Série 348ª – IF 20J0947707

Série 349ª – IF 20J0947706

Série 350ª – IF 20J0947705

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 da Companhia, os quais são classificados nas seguintes categorias:

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

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

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

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

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

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

c) Passivos financeiros não derivativos

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

d) Outros ativos e passivos circulantes

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

e) Ativos e passivos contingentes

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 205ª – IF 20J0030144

Série 206ª – IF 20J0030180

Série 207ª – IF 20J0033610

Série 348ª – IF 20J0947707

Série 349ª – IF 20J0947706

Série 350ª – IF 20J0947705

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados. Em relação ao Patrimônio em Separado, na data de 30 de junho de 2025 não havia processos de qualquer natureza movidos contra a Emissora, cuja probabilidade de perdas fosse avaliada pela Administração e por seus consultores jurídicos como provável ou possível.

f) Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

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

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

Ativos não financeiros

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

g) Resultado

Receita de Títulos e Valores Mobiliários

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

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 205ª – IF 20J0030144

Série 206ª – IF 20J0030180

Série 207ª – IF 20J0033610

Série 348ª – IF 20J0947707

Série 349ª – IF 20J0947706

Série 350ª – IF 20J0947705

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Despesa de Títulos e Valores Mobiliários

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

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

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

Resultado das operações sujeito ao regime fiduciário

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

h) Imposto de renda e contribuição social

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

i) Informação por segmento

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

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 205ª – IF 20J0030144

Série 206ª – IF 20J0030180

Série 207ª – IF 20J0033610

Série 348ª – IF 20J0947707

Série 349ª – IF 20J0947706

Série 350ª – IF 20J0947705

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

j) Crédito tributário

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

4. Informações sobre os direitos creditórios - certificado de recebíveis

Representam valores de operações de aquisição de certificado de recebíveis, efetuadas de acordo com a Lei 14.430 de 03 de agosto de 2022, que dispõe, entre outros, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

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

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreadas em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes das Locação de Contratos, vinculados ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis imobiliários – CRI, sendo a 205ª, 206ª, 207ª, 348ª, 349ª, e 350ª séries da 1ª emissão da Companhia, sob registro IF 20J0030144, 20J0030180, 20J0033610, 20J0947707, 20J0947706, e 20J0947705, emitidas por SOL INVEST E A PANAMBY.

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

Direitos creditórios a vencer

Faixas	30/06/2025	30/06/2024
Até 30 dias	648	794
De 31 a 60 dias	651	796
De 61 a 90 dias	653	799
De 91 a 120 dias	655	801
De 121 a 150 dias	657	804
De 151 a 180 dias	659	806
Acima de 180 dias	58.790	83.724
Total	62.713	88.524

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 205ª – IF 20J0030144

Série 206ª – IF 20J0030180

Série 207ª – IF 20J0033610

Série 348ª – IF 20J0947707

Série 349ª – IF 20J0947706

Série 350ª – IF 20J0947705

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Essa operação não possui créditos vencidos ou inadimplentes nas datas de 30/06/2025 e 30/06/2024.

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

Alienações Fiduciárias de Imóveis, Coobrigação, Alienação Fiduciária de Quotas, Fiança, Fundos de Reserva e Promessa de Cessão Fiduciária.

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

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

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

Não ocorreram eventos de pré-pagamento 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 Patrimônio Separado que reteve substancialmente os riscos e benefícios

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

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

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis. Os Certificados de Recebíveis são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os Certificados de Recebíveis emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 205ª – IF 20J0030144

Série 206ª – IF 20J0030180

Série 207ª – IF 20J0033610

Série 348ª – IF 20J0947707

Série 349ª – IF 20J0947706

Série 350ª – IF 20J0947705

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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

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

Série 205ª (Sênior)

Quantidade emitida: 30.000 (trinta mil)

Prazo de vencimento na emissão: 4.377 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 30.000

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

Taxa de juros efetiva: 5,38% a.a.

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2026	2.693
2027	2.934
2028	3.092
2029	3.258
2030	3.434
2031	3.619
2032	3.813
2033	985
Total	23.828

Série 206ª (Sênior)

Quantidade emitida: 30.000 (trinta mil)

Prazo de vencimento na emissão: 4.377 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 30.000

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

Taxa de juros efetiva: 5,38% a.a.

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2026	637
2027	694

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 205ª – IF 20J0030144

Série 206ª – IF 20J0030180

Série 207ª – IF 20J0033610

Série 348ª – IF 20J0947707

Série 349ª – IF 20J0947706

Série 350ª – IF 20J0947705

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

2028	732
2029	771
2030	812
2031	856
2032	902
2033	233
Total	5.637

Série 207ª (Sênior)

Quantidade emitida: 30.000 (trinta mil)

Prazo de vencimento na emissão: 4.377 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 30.000

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

Taxa de juros efetiva: 5,38% a.a.

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2026	2.693
2027	2.934
2028	3.092
2029	3.258
2030	3.434
2031	3.619
2032	3.813
2033	985
Total	23.828

Série: 348ª (Subordinada)

Quantidade emitida: 4.500

Prazo de vencimento da emissão: 3.380 dias

Valor total da série: R\$ 4.500

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

Taxa de juros efetiva: 5,38% a.a

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade da atualização: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2026	475

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 205ª – IF 20J0030144

Série 206ª – IF 20J0030180

Série 207ª – IF 20J0033610

Série 348ª – IF 20J0947707

Série 349ª – IF 20J0947706

Série 350ª – IF 20J0947705

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

2027	518
2028	546
2029	575
2030	606
2031	638
2032	673
2033	174
Total	4.205

Série: 349ª (Subordinada)

Quantidade emitida: 4.500

Prazo de vencimento da emissão: 3.380 dias

Valor total da série: R\$ 4.500

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

Taxa de juros efetiva: 5,38% a.a

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade da atualização: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2026	112
2027	123
2028	129
2029	136
2030	143
2031	152
2032	159
2033	42
Total	996

Série: 350ª (Subordinada)

Quantidade emitida: 4.500

Prazo de vencimento da emissão: 3.380 dias

Valor total da série: R\$ 4.500

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

Taxa de juros efetiva: 5,38% a.a

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade da atualização: Mensal

Cronograma de amortização:

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 205ª – IF 20J0030144

Série 206ª – IF 20J0030180

Série 207ª – IF 20J0033610

Série 348ª – IF 20J0947707

Série 349ª – IF 20J0947706

Série 350ª – IF 20J0947705

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

<u>Ano</u>	<u>Amortização R\$</u>
2026	475
2027	518
2028	546
2029	575
2030	606
2031	638
2032	673
2033	174
Total	4.205

b) Principais direitos políticos a cada classe de certificados

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

Em 23 de dezembro de 2021 foi publicada a RESOLUÇÃO CVM Nº 60, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga as Instruções CVM 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, referente à Assembleia especial de investidores:

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

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia especial de investidores, serão excluídos os Certificados de Recebíveis que eventualmente possuam em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em cálculo do quórum de deliberação da Assembleia especial de investidores.

c) Sumário das principais deliberações de assembleia especial de investidores durante o exercício

Em 26 de agosto de 2024 houve Assembleia para deliberar sobre: (i) Autorizar, ou não, a Substituição Parcial de Lastro, com fulcro no inciso II, do §3º do Artigo 18, da Resolução CVM nº 60, de modo

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 205ª – IF 20J0030144

Série 206ª – IF 20J0030180

Série 207ª – IF 20J0033610

Série 348ª – IF 20J0947707

Série 349ª – IF 20J0947706

Série 350ª – IF 20J0947705

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

que a Cédula de Crédito Imobiliário nº 09 CCI 9 CCI Retrocedida nº 20J00976311, referente à locação da Locação Paulista emitida pela Securitizadora junto à VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA, CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001- Instituição Custodiante atualmente vinculada à Emissão, conforme Anexo I ao Termo de Securitização, seja substituída pelas Cédulas de Crédito Imobiliário a serem emitidas pela Securitizadora (doravante Novas CCI mobiliários a serem cedidos pela Sol Invest, decorrentes (a) do aluguel mínimo mensal, incluindo-se juros, encargos moratórios, e todos e quaisquer valores, principais e acessórios, presente e futuros, devidos pelos respectivos locatários a título de Aluguel Mínimo Mensal oriundos de 69 (sessenta e nove) contratos de locação do imóvel em que se opera o Shopping Center Jaraguá Araraquara, localizado no Estado de São Paulo, Cidade de Araraquara, na Avenida Alberto Benassi, nº 2270, Jardim Bandeirantes, CEP 14804-300 objeto da matrícula nº 134.508, arquivada perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis Locações - Shopping Jaraguá Créditos Imobiliários decorrentes da locação, com condição suspensiva, pela Sol Invest à Panamby dos Imóveis Comerciais Shopping Jaraguá, nos termos do Contrato de descritos no Anexo II desta Ata, a serem emitidas e custodiadas mediante um novo instrumento de emissão e custódia das Novas CCI, nos valores acordados com a Instituição Custodiante; (ii) autorizar, ou não, que a Securitizadora adote todas as medidas aplicáveis para aperfeiçoar/efetivar a Substituição Parcial de Lastro, incluindo, mas sem limitar: (a) a formalização da retrocessão dos créditos imobiliários, decorrentes do Edifício Paulista, à Devedora; e conseqüentemente, o cancelamento da CCI Retrocedida junto à Instituição Custodiante e à B3; (b) a formalização da cessão, pela Sol Invest à Securitizadora, dos créditos imobiliários decorrentes das Locações - Shopping Jaraguá e do Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva Jaraguá, os quais serão representados pelas Novas CCI; e (c) a vinculação das Novas CCI à Emissão, de forma que os créditos imobiliários decorrentes das Locações Shopping Jaraguá e do Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva Jaraguá, representados pelas Novas CCI, por conseguinte, passem a integrar os Patrimônios Separados dos CRI, em substituição aos créditos imobiliários representados pela CCI Retrocedida; (iii) Autorizar, ou não, a concessão de waiver, com a conseqüente não declaração do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, nos termos (a) da Cláusula 6.1 do Termo de 17.2.1 do Contrato de Locação Com Condição Suspensiva; em função da configuração de Evento de Recompra Compulsória, consubstanciado no descumprimento de obrigação não pecuniária constante da cláusula 1.9.1 do Contrato de Cessão, relativa à formalização da cessão fiduciária dos direitos creditórios decorrentes da sublocação da unidade autônoma nº 12-A e 22- Waiver Cessão Fiduciária Sublocação bem como, autorizar a constituição da Cessão Fiduciária Sublocação de que trata a cláusula 1.9.1 do Contrato de Cessão, no prazo de até 5 (cinco) dias corridos contados da presente data.

Em 31 de outubro de 2024, houve Assembleia para deliberar sobre: (i) Aprovar a não declaração do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI, nos termos das Cláusulas 6.1, item (i) do Termo de Securitização e 5.2, item “(xv)” do Contrato de Cessão, em função da configuração de Evento de Recompra Compulsória, consubstanciado no descumprimento de obrigação não pecuniária constante da cláusula 8.1.4.1. do Contrato de Cessão, decorrente da não apresentação do Laudo de Avaliação que deveria ser renovado no mês de julho de 2024, bem como, autorizar a alteração da obrigação, para que os Laudos de Avaliação sejam renovados nos meses de janeiro de cada ano,

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 205ª – IF 20J0030144

Série 206ª – IF 20J0030180

Série 207ª – IF 20J0033610

Série 348ª – IF 20J0947707

Série 349ª – IF 20J0947706

Série 350ª – IF 20J0947705

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

sendo a próxima entrega em 31 de janeiro de 2025. Fica consignado que a verificação mensal de atendimento à Razão de Garantia, até a entrega do Laudo de Avaliação atualizado, será realizada pela Securitizadora com o Laudo de Avaliação renovado em dezembro de 2023.

Em 17 de dezembro de 2024, houve Assembleia para deliberar sobre: (i) A alienação da fração de 25% do Shopping Jaraguá: Autorizar a alienação, pela cedente SOL INVEST EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.385.455/0001-72 (“Sol Invest”), ao HEDGE BRASIL SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 08.431.747/0001-06, administrado pela Hedge Investments Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.253.654/0001-76 (doravante “Comprador Shopping Jaraguá”), da fração ideal de 25% (vinte e cinco por cento) do “Shopping Jaraguá Araraquara” (“Shopping” ou também “Shopping Jaraguá”), situado no Município de Araraquara, Estado de São Paulo, à Avenida Alberto Benassi nº 2.270, objeto da matrícula n.º 134.508, do 1º Registro de Imóveis da Comarca de Araraquara, Estado de São Paulo, no qual se localizam, dentre outros salões de uso comercial (“SUC(s)”), os SUCs locados por força dos Contratos de Locação Jaguará, conforme definidos no Termo de Securitização, cujos Créditos Imobiliários são lastro da 205ª, 206ª, 207ª, 348ª, 349ª e 350ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, representado pelo valor total de R\$63.027.676,70 (sessenta e três milhões, vinte e sete mil, seiscentos e setenta e seis reais e setenta centavos), conforme “Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra”, firmado em 06 de dezembro de 2024 (“CVC Shopping Jaraguá”), o qual prevê a posterior lavratura da competente escritura de venda e compra nos termos do CVC Shopping Jaraguá (“Escritura de Venda e Compra”), sem que o CVC Shopping Jaraguá enseje em qualquer hipótese de vencimento antecipado; (ii) A redução da cessão dos Créditos Imobiliários Jaraguá relativamente às séries 206ª, 207ª, 349ª, 350ª da 1ª Emissão da Securitizadora: Caso aprovado o item (i) acima, autorizar a redução da cessão dos Créditos Imobiliários Jaraguá (tal como qualificados no Termo de Securitização), lastro das 205ª, 206ª, 207ª, 348ª, 349ª e 350ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora, para que a cessão dos Créditos Imobiliários Jaraguá, hoje correspondente a 100% do aluguel mínimo mensal, na forma, prazos e demais condições estabelecidos nos respectivos Contratos de Locação Jaraguá, atualizados monetariamente pela variação acumulada do índice previsto nos respectivos Contratos de Locação Jaraguá, na periodicidade ali estabelecida, bem como todos e quaisquer acessórios, direitos, garantias, privilégios, preferências, prerrogativas, multas, penalidades, reajuste monetário e ações inerentes aos aluguéis mínimos mensais decorrentes dos Contratos de Locação Jaraguá, incluindo todos e quaisquer outros valores, presentes e futuros, principais e acessórios, bem como encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais decorrentes do aluguel mínimo mensal dos respectivos Contratos de Locação Jaraguá (sendo o aluguel mínimo mensal e acessórios, em conjunto, e nominados “Aluguel Mínimo Mensal”) passe a corresponder, relativamente às séries 206ª, 207ª, 349ª, e 350ª da 1ª Emissão da Securitizadora, a 75% (setenta e cinco por cento) do Aluguel Mínimo Mensal, com a consequente redução de 25% (vinte e cinco por cento) dos Créditos Imobiliários Jaraguá até então lastro dos CRI das séries 206ª, 207ª, 349ª, e 350ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora (“Redução da Cessão de Crédito”), sem que a haja a realização de Amortização Extraordinária ou Recompra dos Créditos Imobiliários; e (ii.1) A proposta de redução da cessão dos Créditos Imobiliários Jaraguá

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 205ª – IF 20J0030144

Série 206ª – IF 20J0030180

Série 207ª – IF 20J0033610

Série 348ª – IF 20J0947707

Série 349ª – IF 20J0947706

Série 350ª – IF 20J0947705

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

(ref. às séries 206ª, 207ª, 349ª, e 350ª da 1ª Emissão da Securitizadora) se dá tendo em vista que tais créditos imobiliários atualmente superam o pagamento mensal integral das parcelas de principal e juros dos CRI, incluindo a manutenção dos Fundos de Reserva e o pagamento integral das Despesas do referido mês, conforme previsto no Termo Securitização, bem como que vem sendo aplicada a restituição do Valor Remanescente, estabelecida no Contrato de Cessão de Créditos.; (iii) Substituição Parcial de Lastro relativamente às séries 205ª e 348ª da 1ª Emissão da Securitizadora: Caso aprovados os itens (i) e (ii) acima, considerando a manutenção do nível de concentração de risco da Cedente Sol Invest, nos termos do inciso ii, do §3º do artigo 18, da Resolução CVM nº 60, autorizar, ou não, a substituição parcial de lastro das séries 205ª e 348ª da 1ª Emissão da Securitizadora (“Substituição Parcial de Lastro 205 e 348”), conforme segue: (a) retirada de 25% (vinte e cinco por cento) dos Créditos Imobiliários Jaraguá que compõem o Patrimônio Separado das séries 205ª e 348ª da 1ª Emissão da Securitizadora, (b) e inclusão dos créditos imobiliários correspondentes a 17,0559991464829% do preço de aquisição do Shopping Jaraguá, nos termos do CVC Shopping Jaraguá (“Novos Créditos – Venda Shopping Jaraguá”), percentual este que corresponde ao montante de R\$ 10.750.000,00 (dez milhões, setecentos e cinquenta mil reais) consistente na parcela objeto da cláusula 3.1, (i), do CVC Shopping Jaraguá, sendo que tais créditos imobiliários serão cedidos à Securitizadora pela Sol Invest, com coobrigação da Sol Invest ao citado crédito devido pelo Comprador Shopping Jaraguá, e que o fluxo de pagamento de tais créditos imobiliários cedidos será aquele constante do Anexo 3.1(i) do CVC Shopping Jaraguá. A substituição em comento não implicará em alteração no fluxo de pagamento dos CRI; (iv) Caso aprovada a ordem do dia dos itens “(i)” a “(iii)”, acima, e sem prejuízo dos demais Créditos Imobiliários que são lastro dos CRI, aprovar ou não, relativamente aos Créditos Imobiliários Jaraguá e Novos Créditos – Venda Shopping Jaraguá, que cada um dos Patrimônios Separados dos CRI; (v) Caso aprovada a ordem do dia dos itens “(i)” a “(iii)”, acima, autorizar ou não, que a Securitizadora adote todas as medidas aplicáveis no âmbito dos Documentos da Operação para aperfeiçoar/efetivar a Redução da Cessão de Crédito e a Substituição Parcial de Lastro 205 e 348, incluindo-se, mas sem se limitar: (a) a assinatura de aditamento ao Contrato de Cessão, cujos efeitos estarão sujeitos à condição suspensiva nos termos do artigo 125 do Código Civil (“Aditamento do Contrato de Cessão”), sendo a condição suspensiva (“Condição Suspensiva”): a lavratura da Escritura de Venda e Compra, bem como a liquidação financeira do CRI Novo, conforme expressamente definido e indicado na cláusula 3.1, (ii), do CVC Shopping Jaraguá. A superação da Condição Suspensiva deverá ser noticiada pela Sol Invest conjuntamente com o Comprador Shopping Jaraguá à Securitizadora, com cópia ao Agente Fiduciário (“Comunicação de Superação da Condição Suspensiva”). Com o recebimento da Comunicação de Superação da Condição Suspensiva, esta restará automaticamente superada, momento a partir do qual a Securitizadora poderá aditar os demais Documentos da Operação de modo a refletir todas as deliberações decorrentes das aprovações da presente Assembleia; (a.1) Os aditamentos aos Documentos da Operação decorrentes das aprovações desta Assembleia deverão ser firmados em até 60 (sessenta) dias contados da data de superação da Condição Suspensiva; (a.2) A Condição Suspensiva deverá ser superada até 30 de dezembro de 2024, caso contrário, salvo prorrogação de prazo em nova Assembleia, o Aditamento ao Contrato de Cessão restará resolvido, e todas as deliberações da presente Assembleia, conforme aprovadas, restarão totalmente sem efeito; (a.3) dentre outros

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 205ª – IF 20J0030144

Série 206ª – IF 20J0030180

Série 207ª – IF 20J0033610

Série 348ª – IF 20J0947707

Série 349ª – IF 20J0947706

Série 350ª – IF 20J0947705

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

detalhamentos que se façam pertinentes decorrentes das aprovações da presente Assembleia, e observada a Condição Suspensiva, o Aditamento do Contrato de Cessão formalizará a cessão, pela Sol Invest à Securitizadora, com coobrigação da Sol Invest com o Comprador Shopping Jaraguá, dos créditos imobiliários correspondentes aos Novos Créditos – Venda Shopping Jaraguá, de forma que Sol Invest e Comprador Shopping Jaraguá responderão solidariamente pela existência, validade, licitude, legalidade, veracidade, legitimidade, regularidade e correta formalização dos Novos Créditos – Venda Shopping Jaraguá. (a.4) observada a Condição Suspensiva, o Aditamento do Contrato de Cessão preverá a retrocessão de 25% dos Créditos Imobiliários Jaraguá constante do Patrimônio Separado das séries 205ª e 348ª; (b) relativamente aos Novos Créditos – Venda Shopping Jaraguá devidos pelo Comprador Shopping Jaraguá, haverá a garantia de coobrigação pela Sol Invest, não se estendendo as demais Garantias definidas no Termo de Securitização aos Novos Créditos – Venda Shopping Jaraguá, quais sejam as Alienações Fiduciárias de Imóveis, a Alienação Fiduciária de Quotas, a Coobrigação, a Fiança, o Fundo de Reserva, a Cessão Fiduciária, e a Promessa de Cessão Fiduciária, sendo a coobrigação de responsabilidade exclusiva da Sol Invest; (c) observada a prévia superação da Condição Suspensiva, a formalização de aditamento à Escritura de Emissão de CCI – Jaraguá, para que ela (i) passe a contemplar a fração de 75% (setenta e cinco por cento) do Aluguel Mínimo Mensal, e (ii) que a CCI representativa dos Créditos Imobiliários decorrentes da locação, com condição suspensiva, pela Sol Invest à Panamby, dos Imóveis Comerciais Shopping Jaraguá, nos termos do Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva Sol Invest, conforme aditado, passe a contemplar não mais 100% (cem por cento), mas sim a fração de 75% (setenta e cinco por cento) do Aluguel Mínimo Mensal; (d) observada a prévia superação da Condição Suspensiva, a emissão de CCI representativa dos Novos Créditos – Venda Shopping Jaraguá e sua vinculação exclusivamente às séries 205ª e 348ª da 1ª Emissão da Securitizadora, de forma que os Novos Créditos – Venda Shopping Jaraguá, representado pela respectiva nova CCI, por conseguinte, passem a integrar o Patrimônio Separado dos CRI das séries 205ª e 348ª da 1ª Emissão da Securitizadora; e (e) aprovar a inclusão a seguir, nos Eventos de Recompra Compulsória (conforme definido no Contrato de Cessão) constantes da cláusula 5.2 do Contrato de Cessão, sem prejuízo de demais adaptações necessárias decorrentes das aprovações da presente Assembleia: “caso haja mora no pagamento dos Novos Créditos – Venda Shopping Jaraguá e a mora não seja purgada, pelo Comprador Shopping Jaraguá, tampouco pela Sol Invest, dentro do prazo de cura constante para obrigações pecuniárias do Contrato de Cessão, e/ou haja questionamento pela Sol Invest e/ou Comprador Shopping Jaraguá da Escritura de Venda e Compra Jaraguá e/ou CVC Shopping Jaraguá, distrato e/ou rescisão do CVC Shopping Jaraguá e/ou rescisão da Escritura de Venda e Compra, ou mesmo assinatura de aditamento ao CVC Shopping Jaraguá e/ou Escritura de Venda e Compra que possa prejudicar os Novos Créditos – Venda Shopping Jaraguá sem anuência prévia da Securitizadora”. (vi) Caso aprovadas a ordem do dia dos itens “(i)” a “(iii)”, acima, em atenção à cláusula 1.2.5 do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão, autorizar a assinatura de aditamento os Contratos de Locação Jaraguá para: (a) refletir as adaptações necessárias decorrentes da modificação de seu polo ativo, de modo que o consórcio a ser constituído entre o Comprador Shopping Jaraguá e a Sol Invest passe a constar dos Contratos de Locação Jaraguá na qualidade de locador, sem que tal ajuste de polo ativo, entretanto, altere a titulação dos Créditos Imobiliários Jaraguá, de modo que a Securitizadora permanecerá titular dos Créditos Imobiliários Jaraguá; (b)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 205ª – IF 20J0030144

Série 206ª – IF 20J0030180

Série 207ª – IF 20J0033610

Série 348ª – IF 20J0947707

Série 349ª – IF 20J0947706

Série 350ª – IF 20J0947705

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

para prever que a boletagem/cobrança dos direitos de créditos devidos ao Comprador Shopping Jaraguá seja realizada em apartado diretamente ao Comprador Shopping Jaraguá, e que a boletagem/cobrança dos Créditos Imobiliários Jaraguá permaneçam sendo realizadas diretamente para a Conta Arrecadadora; e (c) observado os itens “a” e “b”, demais ajustes de redação que, mutatis mutandis sejam necessárias à adaptação dos Contratos de Locação Jaraguá, desde que não acarretem a diminuição/deterioração/alteração de qualquer ordem dos Créditos Imobiliários Jaraguá. (vii) Caso aprovada a ordem do dia constante dos itens “i”, a “iii”, acima, em atenção à cláusula 1.2.5 do 1º Aditamento ao Contrato de Cessão, autorizar que seja celebrado aditamento ao Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva Sol Invest, a fim de, relativamente aos Imóveis Jaraguá, conforme definidos no citado instrumento, ao invés da locação com condição suspensiva ter por objeto 100% de cada um dos citados Imóveis Jaraguá, que passe a ter por objeto 75% (setenta e cinco) por cento de cada um dos Imóveis Jaraguá, reduzindo-se conseqüentemente o valor da locação com condição suspensiva dos Imóveis Jaraguá, que passará a ser 75% (setenta e cinco) por cento dos valores que constam indicados no Anexo C do primeiro aditamento ao Contrato de Locação com Cláusula Suspensiva Sol Invest; (viii) Autorizar, com recursos próprios da cedente da Sol Invest, a realização de amortização extraordinária facultativa parcial dos Créditos Imobiliários das séries 206ª e 349ª da 1ª Emissão, em valor total correspondente a R\$ 21.500.000,00 (vinte e um milhões e quinhentos mil reais) (“Valor Total de Pagamento”), nas seguintes condições: (a) o pagamento do Valor Total de Pagamento será realizado de forma parcelada ao longo do ano de 2025, mensalmente, devendo tais pagamentos serem realizados em uma data de pagamento de amortização programada e juros remuneratórios dos CRI, após o pagamento da amortização programada e juros remuneratórios dos CRI; (b) serão realizados pagamentos em montantes a serem informados à Securitizadora pela Sol Invest com 05 (cinco) Dias Úteis de antecedência; (c) será devido prêmio no importe de 1,72% (um inteiro e setenta e dois centésimos) sobre cada valor mensal a ser pago; (d) para fins de clareza, amortizações que superem o Valor Total de Pagamento, independente de realizadas pela Sol Invest ou Panamby, se sujeitam à regra geral já constante do Contrato de Cessão, com a aplicação do Prêmio de Recompra conforme consta do Contrato de Cessão somente ao valor excedente; (e) apenas e tão somente com o pagamento da totalidade do Valor Total de Pagamento passará a haver a retrocessão dos respectivos Créditos Imobiliários das séries 206ª e 349ª da 1ª Emissão, e sem qualquer efeito retroativo à data em que seja realizada a retrocessão, sem que a retrocessão implique em redução dos Créditos Imobiliários. A retrocessão se operará sobre os Créditos Imobiliários das séries 206ª e 349ª mediante devolução mensal de Valor Remanescente, nos termos da cláusula 2.1.2 do Contrato de Cessão, desde que a Ordem de Prioridade de Pagamentos constante do Termo de Securitização esteja adimplida. (ix) Aprovar a inclusão da Cláusula 12.1.4. ao Termo de Securitização e 7.3. ao Contrato de Cessão, de forma a prever o pagamento de hora-homem à Emissora no valor correspondente a R\$850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por hora-homem; (x) Aprovar o aditamento da cláusula 9.4.9 do Termo de Securitização, e inclusão da citada cláusula sob a forma da cláusula 7.4 do Contrato de Cessão, de forma a prever o pagamento de hora-homem ao Agente Fiduciário no valor correspondente a R\$750,00 (setecentos e cinquenta reais) por hora-homem; (xi) Aprovar a alteração da Cláusula 11.2 (Forma de Convocação) do Termo de Securitização, de modo que, em conformidade com o art. 26 da Resolução CVM 60, a convocação das Assembleias de Titulares de CRI seja realizada mediante

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 205ª – IF 20J0030144

Série 206ª – IF 20J0030180

Série 207ª – IF 20J0033610

Série 348ª – IF 20J0947707

Série 349ª – IF 20J0947706

Série 350ª – IF 20J0947705

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Edital de Convocação publicado pela Securitizadora na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e no Sistema Fundos.Net (CVM), dispensando a publicação em jornal da Emissora; (xii) Autorizar a alteração da Cláusula 14.1 (Publicidade) do Termo de Securitização, de modo que, em conformidade com o Capítulo X da Resolução CVM 60, todos os atos, publicações e decisões decorrentes da Emissão que, de qualquer forma, vierem a envolver interesses dos Titulares de CRI, inclusive aqueles que independam da aprovação destes, sejam veiculados, na forma de aviso, exclusivamente na página da rede mundial de computadores da Securitizadora e no Sistema Fundos.Net (CVM), sendo encaminhados ao Agente Fiduciário e ocorra a comunicação junto a B3; (xiii) Aprovar a alteração da obrigação não pecuniária de realização dos registros nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das comarcas de todas as partes, conforme anteriormente previsto nos Documentos da Operação aplicáveis, de modo que, a partir da presente data, seja necessário a realização de registros dos aditivos dos Documentos da Operação aplicáveis, exclusivamente, no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, conforme disposto no 130 da Lei nº 6.015 de 31 de dezembro de 1973, o qual foi alterado pela Lei 14.382 de 27 de junho de 2022.

6. Participação residual do cedente

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

Em 30 de junho de 2025 e 2024 a participação residual do cedente apresentava os seguintes saldos:

	30/06/2025	30/06/2024
Caixa e equivalente de caixa	2.944	2.568
Demais ativos atualizados	62.713	88.524
Passivos atualizados	(62.699)	(88.508)
	2.958	2.584

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 205ª – IF 20J0030144

Série 206ª – IF 20J0030180

Série 207ª – IF 20J0033610

Série 348ª – IF 20J0947707

Série 349ª – IF 20J0947706

Série 350ª – IF 20J0947705

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

7. 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	30/06/2025	30/06/2024
Emolumentos da B3	Brasil Bolsa Balcão	Registrador	Mensal	(25)	(10)
Escrituração de CRI	Itaú Corretora de Valores S/A	Escriturador	Mensal	(2)	(1)
Gestão de operações	Habitasec Securitizadora S/A	Gestor	Mensal	(47)	(47)
Agente fiduciário	Vórtx DTVM Ltda	Fidúcia	Anual	(117)	(66)
Custódia	Vórtx DTVM Ltda	Custodiante	Anual	(6)	(6)
				(197)	(130)

8. Resultado financeiro

	30/06/2025	30/06/2024
Receita de aplicações financeiras	487	341
Floating	(69)	(55)
Despesas bancárias	(2)	(2)
Multa e juros	(17)	(5)
Prêmio	(274)	-
Encargos moratórios	(97)	-
	28	279

9. 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.

10. Classificação de risco da emissão

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 205ª – IF 20J0030144

Série 206ª – IF 20J0030180

Série 207ª – IF 20J0033610

Série 348ª – IF 20J0947707

Série 349ª – IF 20J0947706

Série 350ª – IF 20J0947705

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

11. Relacionamento com os auditores independentes

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

12. Eventos subsequentes

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

13. Outras informações

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