

## Índice

### Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

### DFs Individuais

Balanco Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanco Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	10
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	13
---	----

Notas Explicativas	14
--------------------	----

### Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	24
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	27
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	28
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidade)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2025</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	900.000
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>900.000</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

## DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo (Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
1	Ativo Total	18.539.563	14.955.254	10.193.501
1.01	Ativo Circulante	11.817.334	14.207.210	9.221.434
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	19.488	3.336	411
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.321.301	2.036.410	820.929
1.01.03	Contas a Receber	293.026	193.235	174.243
1.01.03.01	Clientes	124.186	115.435	78.634
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	168.840	77.800	95.609
1.01.03.02.01	Outros valores a receber	168.840	73.575	92.553
1.01.03.02.02	Partes relacionadas	0	4.225	3.056
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.183.519	11.974.229	8.225.851
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.183.519	11.974.229	8.225.851
1.02	Ativo Não Circulante	6.722.249	748.044	972.067
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	6.511.361	274.090	256.733
1.02.01.04	Contas a Receber	274.867	274.090	256.733
1.02.01.04.03	Depósitos judiciais	274.867	274.090	256.733
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	6.236.494	0	0
1.02.01.10.03	Tributos a recuperar	6.236.494	0	0
1.02.03	Imobilizado	210.888	473.954	715.334
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	210.888	473.954	715.334

## DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo (Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2025	Penúltimo Exercício 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 31/12/2023
2	Passivo Total	18.539.563	14.955.254	10.193.501
2.01	Passivo Circulante	17.939.583	4.443.072	3.582.181
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	658.658	2.609.575	2.049.653
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	658.658	2.609.575	2.049.653
2.01.01.02.01	Férias e encargos a pagar	457.417	365.478	277.272
2.01.01.02.02	Impostos e contribuições sobre salário	201.241	156.822	136.020
2.01.01.02.03	Pró-labore e PLR a pagar	0	2.087.275	1.636.361
2.01.03	Obrigações Fiscais	367.707	116.520	88.527
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	252.194	73.360	69.531
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	155.709	0	0
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições sobre receita	23.629	9.500	4.241
2.01.03.01.03	Impostos sobre serviços de terceiros	72.856	63.860	65.290
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	115.513	43.160	18.996
2.01.03.03.01	ISS sobre faturamento	115.513	43.160	18.996
2.01.05	Outras Obrigações	16.913.218	1.716.977	1.444.001
2.01.05.02	Outros	16.913.218	1.716.977	1.444.001
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	16.673.326	1.492.156	1.286.848
2.01.05.02.04	Outras obrigações	239.892	224.821	157.153
2.03	Patrimônio Líquido	600.000	10.512.182	6.611.320
2.03.01	Capital Social Realizado	500.000	500.000	500.000
2.03.04	Reservas de Lucros	100.000	10.012.182	6.111.320
2.03.04.01	Reserva Legal	100.000	100.000	100.000
2.03.04.02	Reserva Estatutária	0	9.912.182	6.011.320

## DFs Individuais / Demonstração do Resultado (Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 a 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 a 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 a 31/12/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.291.309	8.907.458	8.058.268
3.03	Resultado Bruto	7.291.309	8.907.458	8.058.268
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-12.870.852	-13.550.078	-11.102.169
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.305.775	-12.548.637	-10.352.389
3.04.02.01	Despesa com pessoal	-6.931.393	-8.058.268	-6.501.922
3.04.02.02	Telecomunicações	0	0	-1.035
3.04.02.03	Aluguel	-370.329	-381.184	-357.053
3.04.02.04	Energia Elétrica	-21.447	-23.700	-24.325
3.04.02.05	Anúncios e Publicações	-23.852	-24.672	-21.967
3.04.02.06	Amortização	-260.002	-219.669	-214.740
3.04.02.07	Assessoria Contábil	-137.945	-149.148	-65.922
3.04.02.08	Auditoria	-58.692	-62.534	-41.750
3.04.02.09	Honorários Advocáticos	-286.341	-287.311	-184.842
3.04.02.10	Escrituração CRI	-4.028	-2.894	-4.619
3.04.02.11	CETIP	-8.208	-63.707	-50.141
3.04.02.12	Associação de Classe	-47.700	-43.860	-43.021
3.04.02.13	Taxa CVM	-19.283	-24.932	-15.716
3.04.02.14	Outras	-4.069.496	-3.134.622	-2.763.678
3.04.02.15	Depreciação	-63.017	-64.379	-61.658
3.04.02.16	Cartório	-4.042	-7.767	0
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	277.400	49.725	26.363
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	277.400	49.725	26.363
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-842.477	-1.051.166	-776.143
3.04.05.01	IPPU	-43.244	-41.520	-40.599
3.04.05.02	Impostos sobre serviços	-703.711	-445.368	-533.474
3.04.05.03	Outras despesas tributárias	-91.297	-564.278	-25.274
3.04.05.04	Outras despesas operacionais	-4.225	0	-176.796
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-5.579.543	-4.642.620	-3.043.901

## DFs Individuais / Demonstração do Resultado (Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 a 31/12/2025	Período Exercício 01/01/2024 a 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 a 31/12/2023
3.06	Resultado Financeiro	13.526.494	10.827.726	13.533.369
3.06.01	Receitas Financeiras	13.590.106	10.905.918	13.564.155
3.06.02	Despesas Financeiras	-63.612	-78.192	-30.786
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.946.951	6.185.106	10.489.468
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.677.963	-2.078.936	-2.615.323
3.08.01	Corrente	-2.677.963	-2.078.936	-2.615.323
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	5.268.988	4.106.170	7.874.145
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	5.268.988	4.106.170	7.874.145
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação	5,85	4,56	5,72
3.99.01.01	ON			

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**  
**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 a 31/12/2025	Período Exercício 01/01/2024 a 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 a 31/12/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	5.268.988	4.106.170	5.147.392
4.03	Resultado Abrangente do Período	5.268.988	4.106.170	5.147.392

## DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

### (Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 a 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 a 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 a 31/12/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	360.996	1.261.074	1.035.519
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	5.592.007	4.390.218	5.423.789
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	5.268.988	4.106.170	5.147.392
6.01.01.04	Amortização e depreciação do imobilizado	323.019	284.048	276.397
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-5.231.011	-3.129.144	-4.388.270
6.01.02.01	(Aumento)/Diminuição de clientes	-8.751	-36.801	-33.220
6.01.02.02	(Aumento)/Diminuição de impostos a recuperar	-3.445.784	-3.748.378	-4.399.567
6.01.02.03	(Aumento)/Diminuição partes relacionadas	4.225	-1.169	0
6.01.02.04	Aumento/(Diminuição) de obrigações fiscais	295.606	48.795	174.092
6.01.02.05	(Aumento)/Diminuição de outros créditos	-95.265	18.978	322.239
6.01.02.06	Aumento/(Diminuição) de obrigações trabalhistas	-1.995.336	539.120	76.746
6.01.02.07	(Aumento) Diminuição - despesas antecipadas	0	0	2.917
6.01.02.08	(Aumento)/Diminuição depósito judicial	-777	-17.357	0
6.01.02.12	Aumento/(Diminuição) - outras obrigações	15.071	67.668	-531.477
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-59.953	-42.668	-370.245
6.02.01	Aquisição de imobilizado	-59.473	-40.033	-85.249
6.02.02	Benefícios em imóveis de terceiros	-480	-2.635	-284.996
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	0	-2.200.000
6.03.03	Dividendos pagos	0	0	-2.200.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	301.043	1.218.406	-1.534.726
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.039.746	821.340	2.356.066
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.340.789	2.039.746	821.340

## DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/12/2025 (Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reserva de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	500.000	0	10.012.182	0	0	10.512.182
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	500.000	0	10.012.182	0	0	10.512.182
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-14.917.720	-263.450	0	-15.181.170
5.04.06	Dividendos	0	0	-14.917.720	-263.450	0	-15.181.170
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	5.266.988	0	5.266.988
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.266.988	0	5.266.988
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	5.005.538	-5.005.538	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	5.005.538	-5.005.538	0	0
5.07	Saldos Finais	500.000	0	100.000	0	0	600.000

## DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

### (Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reserva de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	500.000	0	6.111.320	0	0	6.611.320
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	500.000	0	6.111.320	0	0	6.611.320
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-205.308	0	-205.308
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-205.308	0	-205.308
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	4.106.170	0	4.106.170
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	4.106.170	0	4.106.170
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	3.900.862	-3.900.862	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	3.900.862	-3.900.862	0	0
5.07	Saldos Finais	500.000	0	10.012.182	0	0	10.512.182

## DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023 (Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reserva de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	500.000	0	4.450.776	0	0	4.950.776
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	500.000	0	4.450.776	0	0	4.950.776
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-2.200.000	-1.286.848	0	-3.486.848
5.04.06	Dividendos	0	0	-2.200.000	-1.286.848	0	-3.486.848
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	5.147.392	0	5.147.392
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.147.392	0	5.147.392
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	3.860.544	-3.860.544	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	3.860.544	-3.860.544	0	0
5.07	Saldos Finais	500.000	0	6.111.320	0	0	6.611.320

## DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado (Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 a 31/12/2025	Penúltimo Exercício 01/01/2024 a 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 a 31/12/2023
7.01	Receitas	7.291.309	8.907.458	5.331.515
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-4.658.071	-3.793.496	-3.364.767
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.658.071	-3.793.496	-3.364.767
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.633.238	5.113.962	1.966.748
7.04	Retenções	-323.019	-284.048	-276.398
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-323.019	-284.048	-276.398
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.310.219	4.829.914	1.690.350
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	13.867.507	10.955.643	13.582.979
7.06.02	Receitas Financeiras	13.590.106	10.905.918	13.556.616
7.06.03	Outros	277.401	49.725	26.363
7.06.03.01	Outras receitas	277.401	49.725	26.363
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	16.177.726	15.785.557	15.273.329
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	16.177.726	15.785.557	15.273.329
7.08.01	Pessoal	5.966.719	6.967.408	5.655.227
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.060.427	5.340.181	4.321.231
7.08.01.02	Benefícios	1.650.749	1.405.667	1.154.429
7.08.01.03	F.G.T.S.	255.543	221.560	179.567
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.480.890	4.220.962	4.061.365
7.08.02.01	Federais	4.068.803	3.729.168	3.731.085
7.08.02.03	Municipais	412.087	491.794	330.280
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	461.129	491.017	409.345
7.08.03.01	Juros	3.727	31.888	6.881
7.08.03.02	Aluguéis	397.517	412.826	386.098
7.08.03.03	Outras	59.885	46.303	16.366
7.08.03.03.01	Despesas bancárias	58.705	45.211	16.366
7.08.03.03.02	Outras	1.180	1.092	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	5.268.988	4.106.170	5.147.392
7.08.04.02	Dividendos	263.449	205.308	2.200.000

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado  
(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2025 a 31/12/2025	Período Exercício 01/01/2024 a 31/12/2024	Antepenúltimo Exercício 01/01/2023 a 31/12/2023
7.08.04.03	Lucros Reais / Prejuízo do Período	5.005.539	3.900.862	2.947.392

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### Relatório da Administração

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às determinações legais, submetemos a apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras da Habitasec Securitizadora S.A, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, acompanhadas das notas explicativas e do Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Companhia emitiu 21 novas séries de CRI e 4 novas séries de CRA, totalizando as operações o montante de R\$ 885.342.000,00.

O resultado líquido obtido pela Companhia no período foi um lucro de R\$ 5.268.988 (lucro de R\$ 4.106.170 em 31 de dezembro 2024) e o seu patrimônio líquido atingiu o montante de R\$ 600.000 (R\$ 10.512.182 em 31 de dezembro de 2024).

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22, informamos que a Companhia adota como procedimento consultar os auditores independentes Moore MSLL Lima Lucchesi Auditores e Contadores Ltda ("Moore MSLL") no sentido de assegurar-se de que a realização da prestação de outros serviços não venha afetar sua independência e objetividade necessária ao desempenho dos serviços de auditoria independente. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Para os exercícios findos, respectivamente, em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não houve a contratação de serviços não relacionados a auditoria independente.

### Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes no artigo 27 da Instrução CVM nº 80/22 de 29 de março de 2022, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com a conclusão expressa no relatório dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 09 de março de 2026

A ADMINISTRAÇÃO

**Notas Explicativas****HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025**

(Em reais)

**Nota 1 – CONTEXTO OPERACIONAL**

A Habitasec Securitizadora S.A. (“Companhia”) 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. O início de suas atividades operacionais ocorreu em novembro de 2010 com a primeira emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Trata-se de uma sociedade registrada como companhia securitizadora junto a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, que tem por objeto social (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, (ii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios a prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, alterações, e outras disposições legais aplicáveis, (iii) a gestão e administração de créditos imobiliários, próprios ou de terceiros, (iv) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários, (v) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiros e de capitais, (vi) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias e de terceiros, (vii) a realização de operações nos mercados de derivativos visando à cobertura de riscos, (viii) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia, e (ix) gestão de fundos e recursos próprios e de terceiros. Em AGO/E realizada em 30 de abril de 2015, foi deliberada e aprovada a seguinte inclusão de atividade no objeto social da Companhia: (x) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Companhia apurou como resultado, lucro líquido no valor de R\$ 5.268.988 (Lucro líquido de R\$ 4.106.170 no exercício findo em 31 de dezembro de 2024). Os planos de negócios da Companhia incluem a gestão da carteira de CRIs já emitidos além de novas estruturações, emissões e distribuições de CRIs, os quais vem proporcionando receita suficiente para gerar lucro e, no entendimento da Administração, deverão continuar gerando receita suficiente para suportar as suas atividades e geração de lucro.

Em 2023 a Habitasec emitiu 25 (vinte e cinco) novas séries de CRI, totalizando as operações o montante de R\$ 994.559.000,00.

Em 2024 a Companhia emitiu 17 (dezessete) novas séries de CRI e 2 (duas) novas séries de CRA, totalizando as operações o montante de R\$ 485.506.000,00.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 a Companhia emitiu 21 novas séries de CRI e 4 novas séries de CRA, totalizando as operações o montante de R\$ 885.342.000,00.

O ano de 2025 tem sido desafiador para o mercado de securitização, visto o cenário político e econômico do país. Com uma taxa SELIC elevada os investidores tem sido muito mais seletivos na escolha de papéis para investimentos, com isso tem exigido taxas de retorno maiores o que diminui muito a quantidade de empresas com solidez e caixa para emitirem novas operações. Este cenário junto a alta de inadimplência na construção civil reduziu a emissão de CRIs e CRAs em todo o mercado. Graças a sua robustez financeira a HABITASEC tem feito frente a todos seus compromissos e mantidos

**Notas Explicativas**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025**  
(Em reais)

seus investimentos em sistemas e equipe. A Companhia deliberou em ata a distribuição dos dividendos acumulados até 31 de dezembro de 2025 até o final do exercício de 2028.

**Nota 2 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, atualizadas pela Lei 11.638/08, pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPCs e normas da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, considerando como pressuposto a continuidade de suas atividades em regime normal, sendo aprovadas pela administração em 19 de janeiro de 2026.

Atendendo às disposições da Instrução CVM 80/22, a diretoria declara que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras da companhia e o relatório dos auditores independentes relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Na preparação das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos, inclusive contingentes (Nota 3i), e outras transações. As demonstrações financeiras da companhia incluem, portanto, estimativas, provisões, depreciação e amortização do ativo imobilizado. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

Os valores apresentados nas demonstrações financeiras estão expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma.

**Nota 3 – PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS**

As práticas contábeis e os critérios de apuração utilizados na elaboração das demonstrações financeiras foram basicamente as seguintes:

**a) Apuração do resultado**

O resultado é apurado pelo regime de competência dos exercícios.

As receitas compreendem substancialmente o valor presente pela prestação de serviços. A receita pela prestação de serviços é reconhecida tendo como base a execução dos serviços realizados até a data base de 31 de dezembro de 2025.

**b) Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários disponíveis, bem como aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

**Notas Explicativas**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025**  
(Em reais)

**c) Outros ativos e passivos circulantes**

Demonstrados pelos valores de custo de aquisição incluindo os rendimentos e as variações monetárias (em base *pro rata dia*) auferidos e, quando aplicável, ajustados aos valores de realização.

Os ativos são reconhecidos no balanço patrimonial quando for provável que benefícios econômicos futuros serão gerados à companhia, e o seu valor pode ser mensurado com segurança. Já o passivo deve ser reconhecido no balanço patrimonial quando a companhia tem uma obrigação oriunda de eventos passados, com probabilidades de que um recurso seja requerido para liquidação desta obrigação.

**d) Instrumentos financeiros****d.1) Classificação e mensuração**

A Companhia classifica suas aplicações financeiras sob a categoria de títulos para negociação, mensuradas pelo valor justo através do resultado. A administração determinou a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial com base na finalidade para o qual os ativos financeiros foram adquiridos.

**d.2) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado**

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Os ativos dessa categoria são mensurados pelo valor justo, os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no seu valor justo são registrados diretamente no resultado.

**d.3 – Valor justo**

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra e para aqueles sem mercado ativo ou cotação pública, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação que incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros e a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares.

**e) Imposto de renda e contribuição social**

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder a R\$ 240.000, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

Impostos a recuperar são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação dos referidos impostos retidos na fonte.

Os valores de IRPJ e CSLL devidos no exercício são compensados com antecipações efetuadas e com retenções na fonte ao final do exercício.

**Notas Explicativas**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025**  
**(Em reais)**

**f) Baixa de ativos**

O tratamento contábil de transferências de ativos financeiros depende da extensão em que os riscos e benefícios relacionados aos ativos são transferidos a terceiros:

- 1) Se a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios a terceiros – securitização de ativos na qual o cedente não retém uma dívida subordinada ou concede uma melhoria de crédito aos novos titulares – os ativos securitizados são removidos do balanço.
- 2) Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios associados ao ativo financeiro transferido – securitização de ativos na qual o cedente retém uma dívida subordinada ou concede uma melhoria de crédito aos novos titulares venda de ativos financeiros – os ativos securitizados não são removidos do balanço, sendo reconhecido um passivo financeiro correspondente, por um valor igual à contraprestação recebida.

Os recebíveis imobiliários, lastros de operações de securitização, com constituição de Patrimônio em Separado, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, sem cláusula de coobrigação, foram objeto de baixa quando da emissão de seus respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs. Eventuais benefícios residuais são reconhecidos no ativo, de acordo com seus períodos de competência, líquido de eventuais provisões para garantias. Não há benefícios residuais provenientes da operação realizada até 31 de dezembro de 2025.

**g) Lucro por ação**

O lucro por ação é apurado mediante a divisão do resultado líquido da Companhia pela quantidade média ponderada de ações existentes no período.

**h) Apresentação das informações por segmentos**

A Companhia atua única e exclusivamente no segmento de securitização de recebíveis imobiliários, motivo pelo qual não se aplica a apresentação das informações de segmentação requeridas pelo CPC 22.

**i) Passivos contingentes**

Contingências passivas são reconhecidas nas demonstrações contábeis intermediárias quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco da perda de uma ação, com provável saída de recursos para a liquidação das obrigações em montantes mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos, quando considerados relevantes, são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aquelas classificadas como perda remota não requerem provisão ou divulgação. Em 31 de dezembro de 2025, não existiam processos de natureza trabalhista, tributária, cível ou de qualquer outra natureza, movidos contra a Companhia, cuja probabilidade de perdas fosse avaliada pela Administração como provável ou possível.

**Notas Explicativas**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025**  
 (Em reais)

**Nota 4 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Bancos conta movimento	19.488	3.336
Aplicações financeiras de liquidez imediata	2.321.301	2.036.410
	<u>2.340.789</u>	<u>2.039.746</u>

**Nota 5 – CLIENTES – R\$ 124.186 (R\$ 115.435 em 31/12/2024)**

Os valores a receber de clientes referem-se ao faturamento de prestação de serviços de intermediação na emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

**Nota 6 – IMPOSTOS A RECUPERAR**

Trata-se de Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS e COFINS retidos na fonte ou recolhidos a maior, a serem compensados com impostos e contribuições futuras, conforme segue:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Saldo credor de IRPJ/CSLL de exercícios anteriores	15.400.337	11.948.735
IRRF e PCC pagos a maior	-	6.073
Impostos retidos na fonte (Nota 3e)	19.676	19.421
	<u>15.420.013</u>	<u>11.974.229</u>
<b>Circulante</b>	<b>9.183.519</b>	<b>11.974.229</b>
<b>Não Circulante (*)</b>	<b>6.236.494</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>15.420.013</b>	<b>11.974.229</b>

(\*) Corresponde ao pedido de restituição (PERD/COMP) dos saldos credores de IRPJ do ano de 2022 e IRPJ e CSLL do ano de 2023, enviado à Receita Federal.

**Nota 7 – PARTES RELACIONADAS**

O valor de R\$ 2.671 classificado em partes relacionadas trata-se de crédito indevido efetuado à Companhia. Refere-se a fee de gestão da empresa Habitafácil Participações e Negócios Imobiliários Ltda que será devolvido.

As despesas com honorários da administração, exceto pró-labore variável e sem encargos sociais, totalizam R\$ 515.453 em 31 de dezembro de 2025 (R\$ 540.815 em 31 de dezembro de 2024).

A Companhia não possui benefícios de longo prazo de rescisão de contrato de trabalho ou remuneração baseada em ações para o pessoal-chave da administração.

**Nota 8 – DEPÓSITO JUDICIAL**

Em 31 de dezembro de 2025 a Companhia possui R\$ 274.867 (R\$ 274.090 em 31 de dezembro de 2024) em depósitos judiciais relacionados a um cumprimento definitivo de sentença em processo que figura

**Notas Explicativas**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025**  
**(Em reais)**

como requerida juntamente com a Fazenda Imperial Empreendimentos Imobiliários, cujo desfecho é avaliado como favorável à Companhia pela sua Administração e seus consultores jurídicos.

**Nota 9 – Imobilizado**

O saldo do imobilizado é composto de:

## a) Imobilizado de Uso

Imobilizado de uso	Taxa de Depreciação	Saldo			Saldo
	Anual	31/12/2024	Adições	Baixas	31/12/2025
Móveis e utensílios	10%	67.005	-	-	67.005
Computadores e periféricos	20%	382.207	59.473	-	441.680
Instalações	10%	8.436	-	-	8.436
Equipamentos de Comunicação	10%	3.100	-	-	3.100
<b>Total Imobilizado - custo</b>		<b>460.748</b>	<b>59.473</b>	-	<b>520.221</b>

Depreciações	Taxa de Depreciação	Saldo			Saldo
	Anual	31/12/2024	Adições	Baixas	31/12/2025
Móveis e utensílios	10%	(27.004)	(5.929)	-	(32.933)
Computadores e periféricos	20%	(233.912)	(56.004)	-	(289.916)
Instalações	10%	(6.071)	(773)	-	(6.844)
Equipamentos de Comunicação	10%	(1.945)	(310)	-	(2.255)
<b>Total Depreciações</b>		<b>(268.932)</b>	<b>(63.016)</b>		<b>(331.948)</b>
<b>Imobilizado de uso líquido</b>		<b>191.816</b>	<b>(3.543)</b>		<b>188.273</b>

b) Gastos com benfeitorias em imóvel de terceiros, realizadas no imóvel sede da Companhia, a serem amortizados pelo prazo do contrato de locação.

Benfeitorias imóvel de terceiros	Saldo em			Saldo em
	31/12/2024	Adições	Baixas	31/12/2025
Benfeitorias em imóveis de terceiros	760.870	480	-	761.350
(-) Amortizações	(478.732)	(260.003)	-	(738.735)
<b>Benfeitorias líquido</b>	<b>282.138</b>	<b>(259.523)</b>	-	<b>22.615</b>
<b>Total do imobilizado (a) + (b)</b>	<b>473.954</b>	<b>(263.065)</b>	-	<b>210.888</b>

**Notas Explicativas**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025**  
 (Em reais)

**Nota 10 – IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER**

O saldo de impostos e contribuições a recolher é assim composto:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
CSLL a recolher	155.709	-
Cofins, Pis e ISS a recolher	139.142	52.659
Impostos retidos no pagamento de terceiros	72.856	63.861
Impostos sobre honorários e salários	201.241	156.822
	<u>568.948</u>	<u>273.342</u>

**Nota 11 – OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS**

O saldo de obrigações trabalhistas é assim composto:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Provisão de férias/13º salário e encargos	457.417	365.478
Pró-labore variável a pagar	-	1.287.275
PLR a pagar	-	800.000
	<u>457.417</u>	<u>2.452.753</u>

**Nota 12 – OUTRAS OBRIGAÇÕES**

O saldo de outras obrigações é assim composto:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Contas a pagar	180.265	168.959
Valor a pagar CRI/centralizadora	-	35.384
Outros valores a pagar	-	1.783
Adiantamento de clientes	37.481	18.695
Partes relacionadas (Nota 7)	2.671	-
Obrigações financeiras CRI	19.475	-
	<u>239.892</u>	<u>224.821</u>

**Nota 13 – IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO**

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é apurado sobre o lucro tributável à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% sobre os lucros que excederem R\$ 240 mil, no período de 12 meses, enquanto a contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável reconhecido pelo regime de competência.

**Notas Explicativas**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025**  
**(Em reais)**

As composições das despesas de imposto de renda e de contribuição social nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 encontram-se resumidas a seguir:

	31/12/2025			31/12/2024		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Resultado antes do IRPJ e CSLL	7.946.951	7.946.951	7.946.950	6.185.106	6.185.106	6.185.106
Adições/Exclusões						
(-) Reversão de Provisões	-	-	-	-	-	-
(+) Despesas indedutíveis	-	-	-	-	-	-
(=) Resultado tributado	7.946.951	7.946.951	7.946.950	6.185.106	6.185.106	6.185.106
Imp. de renda – Alíquota 15%	1.192.043	-	1.192.043	927.766	-	927.766
Imp. de renda – Adicional 10%	770.695	-	770.695	594.511	-	594.511
Contribuição social – alíquota 9%	-	715.225	715.225	-	556.659	526.690
	<b>1.962.738</b>	<b>715.225</b>	<b>2.677.963</b>	<b>1.522.277</b>	<b>556.659</b>	<b>2.078.936</b>

**Nota 14 – PATRIMONIO LÍQUIDO**

O capital social está representado por 900.000 ações ordinárias nominativas sem valor nominal e totalmente integralizadas.

Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de um voto nas deliberações da Assembleia Geral de Acionistas, cujas deliberações serão tomadas na legislação aplicável, do Estatuto Social e Acordos de Acionistas.

Aos acionistas é assegurado pelo Estatuto Social o direito ao recebimento de um dividendo anual mínimo obrigatório de 5% do lucro líquido ajustado do exercício, nos termos da Lei nº 6.404/76.

Conforme o Estatuto Social da Companhia, no seu art. 28, parágrafos 3º e 4º, aos acionistas será assegurado o direito ao recebimento de um dividendo anual obrigatório e não-cumulativo de, pelo menos, 5% (cinco por cento) do lucro líquido ajustado do exercício, nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

O saldo remanescente, após atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de Acionistas, observada a legislação aplicável.

A intenção da Administração é que o valor de R\$ 16.673.326 provisionado de dividendos a pagar seja distribuído até o final do ano de 2028, mediante aprovação de assembleia geral extraordinária realizada no exercício de 2025 com ratificação a ser efetuada em abril de 2026.

**Nota 15 – DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS**

O saldo de despesas gerais e administrativas é assim composto:

**Notas Explicativas**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025**  
**(Em reais)**

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Despesa de consumo	95.827	104.546
Software	516.677	423.159
Cursos e treinamentos	49.705	30.788
Aluguel e condomínio	370.329	381.184
Propaganda e marketing	60.300	8.000
Locação de equipamentos	27.188	31.642
Manutenção e reparos	25.233	48.912
Anúncios e Publicações	23.852	24.672
Serviços contábeis	137.945	149.148
Serviços de auditoria	58.692	62.534
Honorários advocatícios	286.341	287.311
Serviços de informática	323.364	228.496
Assessoria e consultoria	1.717.821	1.679.329
Associação de Classe	47.700	43.860
Órgãos reguladores	19.283	24.932
Despesas CRIs (*)	970.442	-
Outras despesas administrativas	201.033	430.664
Outros serviços prestados por terceiros	119.631	247.145
	<u>5.051.363</u>	<u>4.206.322</u>

**(\*) Despesas de Patrimônios Separados (CRI's) assumidas pela Securitizadora****Nota 16 – Resultado Financeiro**

O resultado financeiro é composto das seguintes contas:

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receitas de aplicações financeiras	6.490.307	6.090.364
Receitas de atualização de créditos fiscais	844.646	535.270
Descontos obtidos	-	461
Float (i)	6.255.153	4.279.823
Despesas com tarifas bancárias	(58.705)	(45.211)
Despesas com encargos s/recolhimentos	(3.727)	(31.888)
Outras despesas financeiras	(1.180)	(1.092)
<b>TOTAIS</b>	<u>13.526.494</u>	<u>10.827.727</u>

- (i) **Aumento na variação devido ao número elevado de novas emissões no período e a manutenção da taxa Selic em 15% a.a.**

**Notas Explicativas**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**  
**PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025**  
**(Em reais)**

**17. Informações sobre Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários**

Publicação da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 (que revogou as Instruções CVM nºs. 414, de 30 de dezembro de 2004, 443, de 8 de dezembro de 2006, 600, de 1º de agosto de 2018, e 603, de 31 de outubro de 2018).

Essa Resolução dispõe sobre as companhias securitizadoras registradas na CVM, bem como sobre as emissões públicas de títulos de securitização. Nesse contexto, destacamos o art. 25 dessa Resolução que instituiu a assembleia especial de investidores para deliberar, entre outros, sobre as demonstrações financeiras do patrimônio separado apresentadas pela companhia securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem.

Em atendimento a essa Resolução, e normativos anteriores, a Companhia deixou de fazer constar em suas notas explicativas, as demonstrações contábeis aos Patrimônios em Separado por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores.

\* \* \*

**Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva**

MOORE MSL Lima Lucchesi  
Auditores e Contadores Ltda

Av. Vereador José Diniz, 3.707 4º andar.  
Brooklin Paulista - CEP 04603-905  
São Paulo – SP  
T 55 (11) 5561 2230  
C 55 (11) 9 9129 0433

**RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE  
AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Aos Administradores e Acionistas da  
Habitasec Securitizadora S.A.  
Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2025, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido 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 apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Habitasec Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

**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 à Companhia, 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.

**Principais Assuntos de Auditoria ("PAA")**

Principais assuntos de auditoria 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.

**- Direitos Creditórios de atividades de securitização**

A Companhia mantém registrados, e apresentados nos Patrimônios em Separado, direitos de créditos de atividade de securitização vinculados às suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) que embasam as suas operações, as quais têm sido emitidas sem coobrigação. Referidos direitos de créditos tem o propósito específico e exclusivo de prover o lastro a liquidação financeira desses certificados de recebíveis emitidos aos investidores.

A Companhia, no contexto de suas operações, conduz a estruturação de operações vinculando os referidos direitos de créditos aos correspondentes certificados de recebíveis. Adicionalmente, conduz o gerenciamento do recebimento desses ativos, bem como o pagamento dos certificados dos recebíveis imobiliários em conexão às suas obrigações. Esse tema foi considerado um principal assunto em nossa auditoria pois trata-se da principal atividade da Companhia e com reflexo relevante no conjunto das demonstrações financeiras da Companhia.

**Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria**

Nossos procedimentos de auditoria, entre outros:

(i) entendimento junto a administração dos controles internos relevantes ao registro dos direitos de créditos financeiros e a avaliação do desenho das atividades de controle;

(ii) confirmação, em base de amostras, dos direitos de créditos financeiros, inspecionando as evidências de sua ocorrência, integridade, exatidão e adequada contabilização.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração para o reconhecimento e mensuração dos direitos creditórios de atividades de securitização, assim como dos certificados de recebíveis e suas respectivas divulgações em notas explicativas, são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

**Outros assuntos**

## Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado ("DVA") referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG R1 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e é consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, consistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluímos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

## Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## 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 da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluímos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

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, 09 de março de 2026.

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

Sócio – Sergio Lucchesi Filho Sócio – Eloi de Siqueira  
Contador – CRC1SP 101.025/O-0 Contador – CRC1SP 207.586/O-3

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

Em 31 de dezembro de 2025

**DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Em cumprimento à instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 09 de março de 2026.

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

HABITASEC SECURITIZADORA S/A  
Em 31 de dezembro de 2025

### **RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES**

Informamos que a companhia não contraiu outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das informações financeiras que não sejam relativos a trabalhos de auditoria. Em cumprimento à instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

São Paulo, 09 de março de 2026