

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço 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 30/09/2025	8
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	9
Demonstração de Valor Adicionado	10
Comentário do Desempenho	11
Notas Explicativas	12

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	22
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	23
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	24

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	900.000
Preferenciais	0
Total	900.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	18.269.790	14.955.254
1.01	Ativo Circulante	11.472.573	14.207.210
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.776	3.336
1.01.02	Aplicações Financeiras	579.594	2.036.410
1.01.03	Contas a Receber	264.675	193.235
1.01.03.01	Clientes	100.892	115.435
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	163.783	77.800
1.01.03.02.01	Outros valores a receber	159.558	73.575
1.01.03.02.02	Partes relacionadas	4.225	4.225
1.01.06	Tributos a Recuperar	10.625.528	11.974.229
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	10.625.528	11.974.229
1.02	Ativo Não Circulante	6.797.217	748.044
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	6.510.056	274.090
1.02.01.04	Contas a Receber	274.867	274.090
1.02.01.04.03	Depósitos judiciais	274.867	274.090
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	6.235.189	0
1.02.01.10.03	Tributos a recuperar	6.235.189	0
1.02.03	Imobilizado	287.161	473.954
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	287.161	473.954

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	18.269.790	14.955.254
2.01	Passivo Circulante	2.946.032	4.443.072
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	832.508	2.609.575
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	832.508	2.609.575
2.01.01.02.01	Férias e encargos a pagar	664.263	365.478
2.01.01.02.02	Impostos e contribuições sobre salário	168.245	156.822
2.01.01.02.03	Pró-labore e PLR a pagar	0	2.087.275
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.811.676	116.520
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.786.823	73.360
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.711.699	0
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições sobre receita	5.563	9.500
2.01.03.01.03	Impostos sobre serviços de terceiros	69.561	63.860
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	24.853	43.160
2.01.03.03.01	ISS sobre faturamento	24.853	43.160
2.01.05	Outras Obrigações	301.848	1.716.977
2.01.05.02	Outros	301.848	1.716.977
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	1.492.156
2.01.05.02.04	Outras obrigações	301.848	224.821
2.02	Passivo Não Circulante	1.492.156	0
2.02.02	Outras Obrigações	1.492.156	0
2.02.02.02	Outros	1.492.156	0
2.02.02.02.03	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	1.492.156	0
2.03	Patrimônio Líquido	13.831.602	10.512.182
2.03.01	Capital Social Realizado	500.000	500.000
2.03.04	Reservas de Lucros	10.012.182	10.012.182
2.03.04.01	Reserva Legal	100.000	100.000
2.03.04.02	Reserva Estatutária	9.912.182	9.912.182
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	3.319.420	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.385.420	4.065.183	2.130.492	5.955.988
3.03	Resultado Bruto	1.385.420	4.065.183	2.130.492	5.955.988
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-3.846.995	-9.388.456	-2.937.763	-8.518.137
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.691.293	-9.074.242	-2.679.351	-7.788.343
3.04.02.01	Despesa com pessoal	-1.784.898	-5.137.919	-1.502.662	-4.437.409
3.04.02.02	Telecomunicações	0	0	0	-385
3.04.02.03	Aluguel	-101.609	-268.064	-94.570	-250.931
3.04.02.04	Energia Eletrica	-4.740	-15.450	-4.474	-17.245
3.04.02.05	Anúncios e Publicações	0	-23.852	-1.692	-24.672
3.04.02.06	Amortização	-60.000	-200.002	-79.868	-179.702
3.04.02.07	Assessoria Contábil	-34.676	-101.568	-16.854	-114.018
3.04.02.08	Auditoria	-14.028	-49.221	-330	-45.246
3.04.02.09	Honorários Advocatícios	-169.281	-251.543	-22.221	-223.596
3.04.02.10	Escrituração CRI	832	-4.094	658	-1.602
3.04.02.11	CETIP	1.182	-6.349	-11.020	-38.689
3.04.02.12	Associação de Classe ABECIP/Sescon	-12.675	-35.025	-10.965	-32.895
3.04.02.13	Taxa CVM	0	-19.283	-5.648	-24.932
3.04.02.14	Outras	-1.492.388	-2.911.296	-911.940	-2.341.700
3.04.02.15	Depreciação	-15.581	-46.745	-16.023	-48.251
3.04.02.16	Cartório	-3.431	-3.831	-1.742	-7.070
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	73.809	197.771	20.446	21.829
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	73.809	197.771	20.446	21.829
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-229.511	-511.985	-278.858	-751.623
3.04.05.01	IPTU	-12.973	-30.271	-12.456	-29.064
3.04.05.02	Impostos sobre serviços	-133.692	-392.286	-205.591	-574.749
3.04.05.03	Outras despesas tributarias	-82.846	-89.428	-60.811	-147.810
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.461.575	-5.323.273	-807.271	-2.562.149

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.06	Resultado Financeiro	3.510.956	10.325.424	2.552.427	8.414.262
3.06.01	Receitas Financeiras	3.530.120	10.371.490	2.564.616	8.477.535
3.06.02	Despesas Financeiras	-19.164	-46.066	-12.189	-63.273
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.049.381	5.002.151	1.745.156	5.852.113
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-350.790	-1.682.731	-587.353	-1.971.718
3.08.01	Corrente	-350.790	-1.682.731	-587.353	-1.971.718
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	698.591	3.319.420	1.157.803	3.880.395
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	698.591	3.319.420	1.157.803	3.880.395
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,78	3,69	1,29	4,31

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	698.591	3.319.420	1.157.803	3.880.395
4.03	Resultado Abrangente do Período	698.591	3.319.420	1.157.803	3.880.395

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

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2025 à 30/09/2025	Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-1.397.423	216.020
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	3.566.166	4.108.348
6.01.01.01	Lucro do Período	3.319.420	3.880.395
6.01.01.02	Amortização e depreciação	246.746	227.953
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-4.963.589	-3.892.328
6.01.02.01	(Aumento) Diminuição de clientes	14.543	-11.810
6.01.02.02	(Aumento) DiminuiçãoTributos a Recuperar	-4.886.488	-4.664.206
6.01.02.04	Aumento (Diminuição) - Obrigações Fiscais	1.706.579	2.037.841
6.01.02.05	(Aumento) Diminuição de outros créditos	-85.983	25.574
6.01.02.07	Aumento (Diminuição) outras obrigações	77.027	146.015
6.01.02.08	Aumento(Diminuição) de obrigações trabalhistas	-1.788.490	-1.407.216
6.01.02.09	Aumento(Diminuição) partes relacionadas	0	-1.169
6.01.02.10	Aumento(Diminuição) depósito judicial	-777	-17.357
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-59.953	-35.503
6.02.01	Benfeitorias em imóveis de terceiros	-480	-2.050
6.02.02	Aquisição de imobilizado	-59.473	-33.453
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.457.376	180.517
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.039.746	821.340
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	582.370	1.001.857

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas 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	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.319.420	0	3.319.420
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.319.420	0	3.319.420
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	500.000	0	10.012.182	3.319.420	0	13.831.602

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas 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	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.880.395	0	3.880.395
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.880.395	0	3.880.395
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	500.000	0	6.111.320	3.880.395	0	10.491.715

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	2.679.762	5.955.988
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.692.308	-2.849.152
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.692.308	-2.849.152
7.03	Valor Adicionado Bruto	987.454	3.106.836
7.04	Retenções	-171.165	-227.954
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-171.165	-227.954
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	816.289	2.878.882
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	6.965.333	8.499.365
7.06.02	Receitas Financeiras	6.841.371	8.477.535
7.06.03	Outros	123.962	21.830
7.06.03.01	Outras receitas	123.962	21.830
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	7.781.622	11.378.247
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	7.781.622	11.378.247
7.08.01	Pessoal	2.896.014	3.803.173
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.978.697	2.613.119
7.08.01.02	Benefícios	797.417	1.029.503
7.08.01.03	F.G.T.S.	119.900	160.551
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.071.422	3.357.578
7.08.02.01	Federais	1.915.856	3.026.733
7.08.02.03	Municipais	155.566	330.845
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	193.358	337.101
7.08.03.01	Juros	2.575	30.149
7.08.03.02	Aluguéis	166.455	273.828
7.08.03.03	Outras	24.328	33.124
7.08.03.03.01	Despesas bancárias	23.889	32.031
7.08.03.03.02	Outras	439	1.093
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	2.620.828	3.880.395
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	2.620.828	3.880.395

Comentário do Desempenho

HABITASEC SECURITIZADORA S.A

Relatório da Administração

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às determinações legais, submetemos a apreciação de V.Sas. as Informações Contábeis Intermediárias da Habitasec Securitizadora S.A, contidas no Formulário de Informações ("ITR") e as respectivas notas explicativas, acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes sobre a revisão dessas informações referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e o Relatório da Administração contendo os principais destaques do trimestre.

No período findo em 30 de setembro de 2025 a Companhia emitiu 12 novas séries de CRI, totalizando as operações o montante de R\$ 177.263.000,00.

O resultado líquido obtido pela Companhia no período foi um lucro de R\$ 3.319.420 (lucro de R\$ 3.880.395 em 30 de setembro 2024) e o seu patrimônio líquido atingiu o montante de R\$ 13.831.602 (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 trimestres findos, respectivamente, em 30 de setembro 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 informações contábeis intermediárias do período findo em 30 de setembro de 2025.

São Paulo, 07 de novembro de 2025

A ADMINISTRAÇÃO

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS
PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO 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 imobiliários 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 período findo em 30 de setembro de 2025 a Companhia apurou como resultado, lucro líquido no valor de R\$ 3.319.420 (Lucro líquido de R\$ 3.880.395 no período findo em 30 de setembro de 2024). Os planos de negócios da Companhia incluem a gestão da carteira de CRIs já emitidos além de novas estruturas, 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 período findo em 30 de setembro de 2025 a Companhia emitiu 12 novas séries de CRI, totalizando as operações o montante de R\$ 177.263.000,00.

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 seus investimentos em sistemas e equipe e optou por não distribuir dividendos programados, também dado a incertezas políticas e econômicas previstas para 2026

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS
PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
(Em reais)

Nota 2 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações contábeis intermediárias de 30 de setembro de 2025 devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2024 para as contas patrimoniais e em conjunto com as demonstrações contábeis intermediárias de 30 de setembro de 2024 para as contas de resultado.

As demonstrações contábeis intermediárias 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 31 de outubro de 2025.

Atendendo às disposições da Instrução CVM 80/22, a diretoria declara que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações contábeis intermediárias da companhia e o relatório de revisão dos auditores independentes relativo ao período findo em 30 de setembro de 2025.

Na preparação das demonstrações contábeis intermediárias é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos, inclusive contingentes (Nota 3i), e outras transações. As demonstrações contábeis intermediárias 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 contábeis intermediárias 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 contábeis intermediárias 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 30 de setembro 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 CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS
PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO 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.

O 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 CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS
PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO 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 30 de setembro 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 30 de setembro 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 CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS
PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
(Em reais)

Nota 4 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>30/09/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Bancos conta movimento	2.775	3.336
Aplicações financeiras de liquidez imediata	579.595	2.036.410
	<u>582.370</u>	<u>2.039.746</u>

Nota 5 – CLIENTES – R\$ 100.892 (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>30/09/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Antecipação de IRPJ e CSLL (Nota 3e)	1.682.731	-
Saldo credor de IRPJ/CSLL de exercícios anteriores	11.319.535	11.948.735
IRRF e PCC pagos a maior	6.073	6.073
Impostos retidos na fonte (Nota 3e)	3.852.378	19.421
	<u>16.860.717</u>	<u>11.974.229</u>
Circulante	10.625.528	-
Não circulante (*)	6.235.189	-
Total	<u>16.860.717</u>	-

(*) 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

A Companhia não realizou no exercício transações com partes relacionadas.

As despesas com honorários da administração, exceto pró-labore variável e sem encargos sociais, totalizam R\$ 397.100 em 30 de setembro de 2025 (R\$ 404.468 em 30 de setembro 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 30 de setembro de 2025 a Companhia possui R\$ 274.867 em depósitos judiciais relacionados a um cumprimento definitivo de sentença em processo que figura como requerida

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS
PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
(Em reais)

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 Anual	Saldo 31/12/2024	Adições	Baixas	Saldo 30/09/2025
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
Total Imobilizado - custo		460.748	59.473	-	520.221

Depreciações	Taxa de Depreciação Anual	Saldo 31/12/2024	Adições	Baixas	Saldo 30/09/2025
Móveis e utensílios	10%	(27.004)	(4.511)	-	(31.515)
Computadores e periféricos	20%	(233.912)	(41.369)	-	(275.281)
Instalações	10%	(6.071)	(632)	-	(6.703)
Equipamentos de Comunicação	10%	(1.945)	(232)	-	(2.177)
Total Depreciações		(268.932)	(46.744)		(315.676)
Imobilizado de uso líquido		191.816	(12.729)		204.545

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 31/12/2024	Adições	Baixas	Saldo em 30/09/2025
Benfeitorias em imóveis de terceiros	760.870	480	-	761.350
(-) Amortizações	(478.732)	(200.002)	-	(678.734)
Benfeitorias líquido	282.138	(199.522)	-	82.616
Total do imobilizado (a) + (b)	473.954	(212.251)	-	287.161

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS
PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
(Em reais)

Nota 10 – IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

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

	30/09/2025	31/12/2024
Provisão de IRPJ e CSLL (Nota 13)	1.682.731	-
CSLL a recolher	28.968	-
Cofins, Pis e ISS a recolher	30.415	52.659
Impostos retidos no pagamento de terceiros	69.562	63.861
Impostos sobre honorários e salários	168.245	156.822
	1.979.921	273.342

Nota 11 – OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

O saldo de obrigações trabalhistas é assim composto:

	30/09/2025	31/12/2024
Provisão de férias/13º salário e encargos	664.263	365.478
Pró-labore variável a pagar	-	1.287.275
PLR a pagar	-	800.000
	664.263	2.452.753

Nota 12 – OUTRAS OBRIGAÇÕES

O saldo de outras obrigações é assim composto:

	30/09/2025	31/12/2024
Contas a pagar	299.103	168.959
Valor a pagar CRI/centralizadora	-	35.384
Outros valores a pagar	-	1.783
Adiantamento de clientes	-	18.695
Obrigações financeiras CRI	2.745	-
	301.848	224.821

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 CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS
PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
(Em reais)

As composições das despesas de imposto de renda e de contribuição social nos períodos findos em 30 de setembro de 2025 e 2024 encontram-se resumidas a seguir:

	30/09/2025			30/09/2024		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Resultado antes do IRPJ e CSLL	5.002.151	5.002.151	5.002.151	5.852.113	5.852.113	5.852.113
Adições/Exclusões						
(-) Reversão de Provisões	-	-	-	-	-	-
(+) Despesas indedutíveis	-	-	-	-	-	-
(=) Resultado tributado	5.002.151	5.002.151	5.002.151	5.852.113	5.852.113	5.852.113
Imp. de renda – Alíquota 15%	750.323	-	750.323	877.817	-	877.817
Imp. de renda – Adicional 10%	482.215	-	482.215	567.211	-	567.211
Contribuição social – alíquota 9%	-	450.193	450.193	-	526.690	526.690
	1.232.538	450.193	1.682.731	1.445.028	526.690	1.971.718

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\$ 1.492.156 provisionado de dividendos a pagar (bem como o saldo da conta de reservas de lucros), sejam distribuídos até o final do ano de 2028, mediante aprovação de assembleia geral extraordinária a ser realizada ainda no exercício de 2025.

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 CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS
PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2025
(Em reais)

	30/09/2025	30/09/2024
Despesa de consumo	72.260	78.273
Software	370.284	296.158
Cursos e treinamentos	40.705	27.638
Aluguel e condomínio	268.064	250.931
Propaganda e marketing	41.510	-
Locação de equipamentos	19.045	22.897
Manutenção e reparos	18.851	43.236
Anúncios e Publicações	23.852	24.672
Serviços contábeis	101.568	114.018
Serviços de auditoria	49.221	45.246
Honorários advocatícios	251.543	223.596
Serviços de informática	271.177	177.943
Assessoria e consultoria	994.170	1.284.694
Associação de Classe	35.025	32.895
Órgãos reguladores	19.283	24.932
Despesas CRIs (*)	865.198	180.802
Outras despesas administrativas	159.984	162.787
Outros serviços prestados por terceiros	87.837	132.262
	3.689.577	3.122.980

(*) Despesas de Patrimônios Separados (CRI's) assumidas pela Securitizadora

Nota 16 – Resultado Financeiro

O resultado financeiro é composto das seguintes contas:

	30/09/2025	30/09/2024
Receitas de aplicações financeiras	5.078.301	4.798.567
Receitas de atualização de créditos fiscais	684.978	437.029
Float	4.608.212	3.241.939
Despesas com tarifas bancárias	(42.284)	(32.031)
Despesas com encargos s/recolhimentos	(2.766)	(30.149)
Outras despesas financeiras	(1.016)	(1.093)
TOTAIS	10.325.425	8.414.262

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS
PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO 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 da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos
Administradores e Acionistas da
Habitasec Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da Habitasec Securitizadora S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três e nove meses e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com a NBC TG 21– Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board - IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Informações intermediárias do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 07 de novembro de 2025

MOORE MSLL LIMA LUCCHESI
Auditores e Contadores Ltda
CRC 2SP 019.874/O-3

Sócio - Sergio Lucchesi Filho Sócio - Eloi de Siqueira
Contador CRC 1 SP 101.025/O-0 Contador CRC 1 SP 207.586/O-3

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Período findo em 30 de setembro de 2025

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em cumprimento à instrução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as demonstrações financeiras referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025.

São Paulo, 07 de Novembro de 2025.

A ADMINISTRAÇÃO

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
Período findo em 30 de Setembro de 2025.

Informamos que a companhia não contraiu outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras que não sejam relativos a trabalhos de auditoria. Em cumprimento à instrução CVM nº 80 de 29 de março de 2022, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referentes ao período findo em 30 de setembro de 2025.

São Paulo, 07 de Novembro de 2025.

A ADMINISTRAÇÃO