

# 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 - 01/01/2023 à 31/12/2023	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	10
--------------------------------	----

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

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	12
---	----

Notas Explicativas	13
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	22
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	25
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	26
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidade)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2023</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 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
1	Ativo Total	10.193.501	7.526.748	3.280.600
1.01	Ativo Circulante	9.221.434	6.793.407	3.103.072
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	411	437	23.041
1.01.02	Aplicações Financeiras	820.929	2.355.629	1.511.411
1.01.03	Contas a Receber	174.243	608.140	397.570
1.01.03.01	Clientes	78.634	45.414	128.887
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	95.609	562.726	268.683
1.01.03.02.01	Outros valores a receber	92.553	559.748	265.873
1.01.03.02.02	Partes relacionadas	3.056	2.978	2.810
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.225.851	3.826.284	1.166.360
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.225.851	3.826.284	1.166.360
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	2.917	4.690
1.02	Ativo Não Circulante	972.067	733.341	177.528
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	256.733	111.855	0
1.02.01.04	Contas a Receber	256.733	111.855	0
1.02.01.04.03	Depósitos judiciais	256.733	111.855	0
1.02.03	Imobilizado	715.334	621.486	177.528
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	715.334	621.486	177.528

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2023	Penúltimo Exercício 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 31/12/2021
2	Passivo Total	10.193.501	7.526.748	3.280.600
2.01	Passivo Circulante	3.582.181	2.575.972	924.715
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.049.653	1.837.625	309.692
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.049.653	1.837.625	309.692
2.01.01.02.01	Férias e encargos a pagar	277.272	201.105	207.538
2.01.01.02.02	Impostos e contribuições sobre salário	136.020	738	102.154
2.01.01.02.03	Pró-labore e PLR a pagar	1.636.361	1.635.782	0
2.01.03	Obrigações Fiscais	88.527	49.717	166.180
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	69.531	27.921	139.014
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	13.975	119.541
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições sobre receita	4.241	4.713	5.849
2.01.03.01.03	Impostos sobre serviços de terceiros	65.290	9.233	13.624
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	18.996	21.796	27.166
2.01.03.03.01	ISS sobre faturamento	18.996	21.796	27.166
2.01.05	Outras Obrigações	1.444.001	688.630	448.843
2.01.05.02	Outros	1.444.001	688.630	448.843
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	1.286.848	0	0
2.01.05.02.04	Outras obrigações	157.153	688.630	448.843
2.03	Patrimônio Líquido	6.611.320	4.950.776	2.355.885
2.03.01	Capital Social Realizado	500.000	500.000	500.000
2.03.04	Reservas de Lucros	6.111.320	4.450.776	1.855.885
2.03.04.01	Reserva Legal	100.000	100.000	100.000
2.03.04.02	Reserva Estatutária	6.011.320	4.350.776	1.755.885

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.331.515	5.866.808	8.345.287
3.03	Resultado Bruto	5.331.515	5.866.808	8.345.287
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-11.102.169	-10.709.780	-7.625.188
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-10.352.389	-10.044.320	-7.524.780
3.04.02.01	Despesa com pessoal	-6.501.922	-7.153.948	-5.703.763
3.04.02.02	Telecomunicações	-1.035	-3.250	-11.480
3.04.02.03	Aluguel	-357.053	-311.888	-169.508
3.04.02.04	Energia Elétrica	-24.325	-9.724	-6.515
3.04.02.05	Anúncios e Publicações	-21.967	-11.000	-16.225
3.04.02.06	Amortização	-214.740	-90.246	-91.848
3.04.02.07	Assessoria Contábil	-65.922	-99.878	-66.138
3.04.02.08	Auditoria	-41.750	-69.913	-114.778
3.04.02.09	Honorários Advocáticos	-184.842	-160.033	-181.184
3.04.02.10	Escrituração CRI	-4.619	-25.844	-46.462
3.04.02.11	CETIP	-50.141	-20.759	-28.615
3.04.02.12	Associação de Classe	-43.021	-46.620	-41.900
3.04.02.13	Taxa CVM	-15.716	-35.937	-19.133
3.04.02.14	Outras	-2.763.678	-1.936.794	-977.349
3.04.02.15	Depreciação	-61.658	-48.164	-36.577
3.04.02.16	Cartório	0	-20.322	-13.305
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	26.363	108.679	741.588
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	26.363	108.679	741.588
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-776.143	-774.139	-841.996
3.04.05.01	IPTU	-40.599	-38.362	-6.975
3.04.05.02	Impostos sobre serviços	-533.474	-293.333	-805.313
3.04.05.03	Outras despesas tributárias	-25.274	-442.444	-29.708
3.04.05.04	Outras despesas operacionais	-176.796	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-5.770.654	-4.842.972	720.099

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
3.06	Resultado Financeiro	13.533.369	16.094.323	6.618.144
3.06.01	Receitas Financeiras	13.564.155	16.119.864	13.444.794
3.06.02	Despesas Financeiras	-30.786	-25.541	-6.826.650
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.762.715	11.251.351	7.338.243
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.615.323	-3.801.459	-2.471.003
3.08.01	Corrente	-2.615.323	-3.801.459	-2.471.003
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	5.147.392	7.449.892	4.867.240
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	5.147.392	7.449.892	4.867.240
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	5,72	8,28	5,41

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	5.147.392	7.449.892	4.867.240
4.03	Resultado Abrangente do Período	5.147.392	7.449.892	4.867.240

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

### (Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.035.519	6.259.013	5.198.038
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	5.423.789	7.588.302	4.995.665
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	5.147.392	7.449.892	4.867.240
6.01.01.02	Amortizações do diferido	0	0	91.848
6.01.01.04	Amortização e depreciação do imobilizado	276.397	138.410	36.577
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-4.388.270	-1.329.289	202.373
6.01.02.01	(Aumento)/Diminuição de clientes	-33.220	83.473	-35.770
6.01.02.02	(Aumento)/Diminuição de impostos a recuperar	-4.399.567	-2.659.924	-263.789
6.01.02.04	Aumento/(Diminuição) de obrigações fiscais	174.092	-217.879	98.580
6.01.02.05	(Aumento)/Diminuição de outros créditos	322.239	-405.898	-7.833
6.01.02.06	Aumento/(Diminuição) de obrigações trabalhistas	76.746	1.629.350	75.008
6.01.02.07	(Aumento) Diminuição - despesas antecipadas	2.917	1.773	-1.302
6.01.02.12	Aumento/(Diminuição) - outras obrigações	-531.477	239.816	337.479
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-370.245	-582.369	-41.413
6.02.01	Aquisição de imobilizado	-85.249	-109.130	-41.413
6.02.02	Benfeitorias em imóveis de terceiros	-284.996	-473.239	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-2.200.000	-4.855.030	-6.606.970
6.03.02	Empréstimos bancários	0	-30	30
6.03.03	Dividendos pagos	-2.200.000	-4.855.000	-3.807.000
6.03.04	Redução de capital	0	0	-2.800.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.534.726	821.614	-1.450.345
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.356.066	1.534.452	2.984.797
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	821.340	2.356.066	1.534.452



**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	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	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 das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022****(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	1.855.884	0	0	2.355.884
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	500.000	0	1.855.884	0	0	2.355.884
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-1.755.000	-3.100.000	0	-4.855.000
5.04.06	Dividendos	0	0	-1.755.000	-3.100.000	0	-4.855.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.449.892	0	7.449.892
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.449.892	0	7.449.892
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	4.349.892	-4.349.892	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	4.349.892	-4.349.892	0	0
5.07	Saldos Finais	500.000	0	4.450.776	0	0	4.950.776

## DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021

### (Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Oções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.300.000	0	795.644	0	0	4.095.644
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.300.000	0	795.644	0	0	4.095.644
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-2.800.000	0	-372.790	-3.434.210	0	-6.607.000
5.04.06	Dividendos	0	0	-372.790	-3.434.210	0	-3.807.000
5.04.08	Redução de capital	-2.800.000	0	0	0	0	-2.800.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	4.867.240	0	4.867.240
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	4.867.240	0	4.867.240
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.433.030	-1.433.030	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	1.433.030	-1.433.030	0	0
5.07	Saldos Finais	500.000	0	1.855.884	0	0	2.355.884

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Penúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022	Antepenúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021
7.01	Receitas	5.331.515	5.866.808	8.345.287
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.364.767	-2.440.073	-1.523.085
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.364.767	-2.440.073	-1.523.085
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.966.748	3.426.735	6.822.202
7.04	Retenções	-276.398	-138.410	-128.425
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-276.398	-138.410	-128.425
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.690.350	3.288.325	6.693.777
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	13.582.979	16.228.543	7.429.411
7.06.02	Receitas Financeiras	13.556.616	16.119.864	6.687.823
7.06.03	Outros	26.363	108.679	741.588
7.06.03.01	Outras receitas	26.363	108.679	741.588
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	15.273.329	19.516.868	14.123.188
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	15.273.329	19.516.868	14.123.188
7.08.01	Pessoal	5.655.227	6.173.689	4.830.008
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.321.231	5.208.766	4.061.579
7.08.01.02	Benefícios	1.154.429	817.592	642.057
7.08.01.03	F.G.T.S.	179.567	147.331	126.372
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.061.365	5.555.858	4.186.754
7.08.02.01	Federais	3.731.085	5.211.591	3.755.830
7.08.02.03	Municipais	330.280	344.267	430.924
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	409.345	337.429	239.186
7.08.03.01	Juros	6.881	9.964	17.794
7.08.03.02	Aluguéis	386.098	311.888	169.508
7.08.03.03	Outras	16.366	15.577	51.884
7.08.03.03.01	Despesas bancárias	16.366	15.577	51.884
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	5.147.392	7.449.892	4.867.240
7.08.04.02	Dividendos	2.200.000	3.100.000	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	2.947.392	4.349.892	4.867.240

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### HABITASEC SECURITIZADORA S.A

#### 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 2023, acompanhadas das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes sobre Demonstrações Financeiras.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a Companhia emitiu 25 (vinte e cinco) novas séries de CRI e 1 (uma) nova série de CR, totalizando as operações o montante de R\$ 994.559.000,00.

O resultado líquido obtido pela Companhia no período foi um lucro de R\$ 5.147.392 (lucro de R\$ 7.449.892 em 31 de dezembro 2022) e o seu patrimônio líquido atingiu o montante de R\$ 6.611.320 (R\$ 4.950.776 em 31 de dezembro de 2022).

Em conformidade com a Instrução CVM nº 162/22, informamos que a Companhia adota como procedimento consultar os auditores independentes Moore MSL Lima Lucchesi Auditores e Contadores Ltda (“Moore MSL”) 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 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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 opinião expressa no relatório dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

São Paulo, 29 de janeiro de 2024

A ADMINISTRAÇÃO

## Notas Explicativas

### HABITASEC SECURITIZADORA S.A

#### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022 (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 aberta 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) a gestão de fundos e recursos próprios e de terceiros. Em AGOE 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 2023 a Companhia apurou como resultado, lucro líquido no valor de R\$ 5.147.392 (Lucro líquido de R\$ 7.449.892 no exercício findo em 31 de dezembro de 2022). 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 2022 a Habitasec emitiu 71 (setenta e uma) novas séries de CRI, totalizando as operações o montante de R\$ 1.721.313.000,00.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023 a Companhia emitiu 25 (vinte e cinco) novas séries de CRI e 1 (uma) nova série de CR, totalizando as operações o montante de R\$ 994.559.000,00.

##### **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 29 de janeiro de 2024.

## Notas Explicativas

### HABITASEC SECURITIZADORA S.A

#### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em reais)

Atendendo às disposições da Instrução CVM 80/22, a diretoria declara que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras da companhia e com o relatório dos auditores independentes relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023.

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 2023.

##### **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.

##### **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.

## Notas Explicativas

### HABITASEC SECURITIZADORA S.A

#### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em reais)

#### **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.

#### **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 2023.

#### **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 exercício.

#### **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.



## Notas Explicativas

### HABITASEC SECURITIZADORA S.A

#### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em reais)

#### i) Passivos contingentes

Contingências passivas são reconhecidas nas demonstrações financeiras 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 2023, 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.

#### Nota 4 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Bancos conta movimento	411	437
Aplicações financeiras de liquidez imediata	820.929	2.355.629
	<u>821.340</u>	<u>2.356.066</u>

#### Nota 5 – CLIENTES – R\$ 78.634 (R\$ 45.414 em 31/12/2022)

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>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo credor de IRPJ de exercícios anteriores	8.211.495	3.823.470
IRRF e PCC pagos a maior	6.073	638
COFINS a recuperar	2.327	-
Impostos retidos na fonte	5.956	2.176
	<u>8.225.851</u>	<u>3.826.284</u>

#### Nota 7 – PARTES RELACIONADAS

A Companhia não realizou no período transações com partes relacionadas.

As despesas com honorários da administração, exceto pró-labore variável e sem encargos sociais, totalizam R\$ 538.626 em 31 de dezembro de 2023 (R\$ 538.819 em 31 de dezembro de 2022).

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.

## Notas Explicativas

### HABITASEC SECURITIZADORA S.A

#### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em reais)

#### Nota 8– DEPÓSITO JUDICIAL

Em 31 de dezembro de 2023 a Companhia possui R\$ 256.733 (R\$ 111.855 em 2022) em depósitos judiciais, sendo R\$ 118.391 relacionado a um cumprimento definitivo de sentença em processo que figura como requerida juntamente com a Fazenda Imperial Empreendimentos Imobiliários, cujo desfecho é avaliado como favorável à Companhia pela sua Administração e seus consultores jurídicos e R\$ 138.342 relacionado a um cumprimento definitivo de sentença em processo que figura como requerida juntamente com a Urbplan Desenvolvimento Urbano S/A (em recuperação judicial) e SPE 60 Empreendimentos Imobiliários Ltda (em recuperação judicial).

#### Nota 9 – Imobilizado

O saldo do imobilizado é composto de:

- a) Imobilizado de Uso

Imobilizado de uso	Taxa de Depreciação	Saldo	Adições	Baixas	Saldo
	Anual	31/12/2022			31/12/2023
Móveis e utensílios	10%	34.347	19.678	-	54.025
Computadores e periféricos	20%	289.583	65.571	-	355.154
Instalações	10%	8.436	-	-	8.436
Equipamentos de Comunicação	10%	3.100	-	-	3.100
<b>Imobilizado</b>		<b>335.466</b>	<b>85.249</b>	<b>-</b>	<b>420.715</b>

Depreciações	Taxa de Depreciação	Saldo	Adições	Baixas	Saldo
	Anual	31/12/2022			31/12/2023
Móveis e utensílios	10%	(16.578)	(4.885)	-	(21.463)
Computadores e periféricos	20%	(120.609)	(55.619)	-	(176.228)
Instalações	10%	(4.383)	(844)	-	(5.227)
Equipamentos de Comunicação	10%	(1.325)	(310)	-	(1.635)
<b>Depreciações</b>		<b>(142.895)</b>	<b>(61.658)</b>	<b>-</b>	<b>(204.553)</b>
<b>Imobilizado de uso líquido</b>		<b>192.571</b>	<b>23.591</b>	<b>-</b>	<b>216.162</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	Adições	Baixas	Saldo em
	31/12/2022			31/12/2023
Benfeitorias em imóveis de terceiros	473.239	285.651	(655)	758.235
(-) Amortizações	(44.324)	(214.739)	-	(259.063)
<b>Benfeitorias líquido</b>	<b>428.915</b>	<b>70.912</b>	<b>(655)</b>	<b>499.172</b>
<b>Total do imobilizado (a) + (b)</b>	<b>621.486</b>	<b>94.503</b>	<b>(655)</b>	<b>715.334</b>

**Notas Explicativas****HABITASEC SECURITIZADORA S.A****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

(Em reais)

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

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

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CSLL a recolher	-	13.975
Cofins, Pis e ISS a recolher	23.237	26.510
Impostos retidos no pagamento de terceiros	65.290	9.233
Impostos sobre honorários e salários	136.020	737
	<u>224.547</u>	<u>50.455</u>

**Nota 11 – OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS**

O saldo de obrigações trabalhistas é assim composto:

	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Provisão de férias/13º salário e encargos	277.272	201.105
Pró-labore variável a pagar	989.359	1.084.952
PLR a pagar	647.002	550.000
Outros valores a pagar	-	830
	<u>1.913.633</u>	<u>1.836.887</u>

**Nota 12 – OUTRAS OBRIGAÇÕES**

O saldo de outras obrigações é composto pelo saldo de fornecedores a pagar, dividendos a pagar e outras contas a pagar da Companhia.

**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 exercício de 12 meses, enquanto a contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável reconhecido pelo regime de competência.

As composições das despesas de imposto de renda e de contribuição social nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 encontram-se resumidas a seguir:

**Notas Explicativas****HABITASEC SECURITIZADORA S.A****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

(Em reais)

	31/12/2023			31/12/2022		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Resultado antes do IRPJ e CSLL	7.762.715	7.762.715		11.251.351	11.251.351	
Adições/Exclusões						
(-) Reversão de Provisões	-	-		-	-	
(+) Despesas indedutíveis	-	-		-	-	
(=) Resultado tributado	7.762.715	7.762.715	7.762.715	11.251.351	11.251.351	11.251.351
Imp. de renda – Alíquota 15%	1.164.407	-	1.164.407	1.687.703	-	1.687.703
Imp. de renda – Adicional 10%	752.272	-	752.272	1.101.135	-	1.101.135
Contribuição social–alíquota 9%	-	698.644	698.644	-	1.012.621	1.012.621
	<b>1.916.679</b>	<b>698.644</b>	<b>2.615.323</b>	<b>2.788.838</b>	<b>1.012.621</b>	<b>3.801.459</b>

As declarações de imposto de renda estão sujeitas à fiscalização pelas autoridades tributárias por um prazo de cinco anos a partir do arquivamento, que deve ocorrer até o dia 31 de julho do exercício subsequente ao de referência. Várias outras declarações de impostos federais, estaduais e municipais, contribuição previdenciária e similares também estão sujeitas à fiscalização por prazos variáveis de tempo, conforme as legislações aplicáveis.

**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.

<b>Descrição</b>	<b>Valor / %</b>
Lucro líquido do exercício	R\$ 5.147.392
% dividendo mínimo obrigatório	5%
Valor dividendo mínimo obrigatório	R\$ 257.370
Dividendos provisionados – 25% do lucro líquido do exercício	R\$ 1.286.848
Dividendos pagos em 2023 como antecipação lucros do exercício	-

**Notas Explicativas****HABITASEC SECURITIZADORA S.A****NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022**

(Em reais)

**Nota 15 – DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS**

O saldo de despesas gerais e administrativas é assim composto:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Despesa de consumo	90.753	60.281
Software	146.356	144.602
Cursos e treinamentos	46.903	70.900
Aluguel e condomínio	357.053	311.888
Propaganda e marketing	16.104	25.794
Locação de equipamentos	29.046	36.980
Manutenção e reparos	34.945	87.808
Anúncios e Publicações	21.967	11.000
Serviços contábeis	65.922	99.878
Serviços de auditoria	41.750	69.913
Honorários advocatícios	184.842	160.033
Serviços de informática	329.055	214.878
Assessoria e consultoria	1.472.433	882.383
Associação de Classe	43.021	46.620
Órgãos reguladores	15.716	35.937
Outras despesas administrativas	484.991	359.906
Outros serviços prestados por terceiros	193.212	133.161
	<b>3.574.069</b>	<b>2.751.962</b>

**Nota 16 – Resultado Financeiro**

O resultado financeiro é composto das seguintes contas:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Receitas de aplicações financeiras	6.726.916	6.729.013
Receitas de Spread	845.794	1.941.952
Receitas de atualização de créditos fiscais	449.903	105.291
Descontos obtidos	-	5.890
Float	5.541.542	7.337.718
Despesas com tarifas bancárias	(16.366)	(15.577)
Despesas com encargos s/recolhimentos	(6.950)	(9.073)
Outras despesas financeiras	(7.470)	(891)
<b>TOTAIS</b>	<b>13.533.369</b>	<b>16.094.323</b>

**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).

## Notas Explicativas

### HABITASEC SECURITIZADORA S.A

#### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Em reais)

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 financeiras vinculadas 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

### 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 2023, 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 2023, 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 2023, 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 09 - 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, concluirmos 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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar 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, 04 de março de 2024.

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 2023

**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 2023.

São Paulo, 29 de janeiro de 2024.

## **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 2022

### **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 2023.

São Paulo, 04 de março de 2024