

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.  
INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS  
31 DE MARÇO DE 2024**

## **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 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três 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.

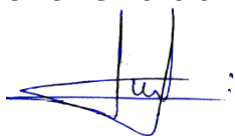
### **Outros assuntos**

#### **Informações intermediárias do valor adicionado**


As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, 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, 10 de maio de 2024

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



**Sócio - Sergio Lucchesi Filho**  
**Contador CRC 1 SP 101.025/0-0**



**Sócio - Eloi de Siqueira**  
**Contador CRC 1 SP 207.586/0-3**

## **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 Trimestrais (“ITR”) e as respectivas notas explicativas, acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes sobre a revisão dessas informações referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2024 e o Relatório da Administração contendo os principais destaques do trimestre.

No trimestre findo em 31 de março de 2024 a Companhia emitiu 16 (dezesesseis) novas séries de CRI, totalizando as operações o montante de R\$ 1.831.602.000,00

O resultado líquido obtido pela Companhia no trimestre foi um lucro de R\$ 1.262.889 (lucro de R\$ 1.920.671 em 31 de março 2023) e o seu patrimônio líquido atingiu o montante de R\$ 7.874.209 (R\$ 6.611.320 em 31 de dezembro de 2023).

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 trimestres findos, respectivamente, em 31 de março de 2024 e 31 de março de 2023, 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 trimestre findo em 31 de março de 2024.

São Paulo, 10 de maio de 2024

**A ADMINISTRAÇÃO**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE MARÇO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
(Em reais)

**A T I V O**

	Nota <u>Explicativa</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>CIRCULANTE</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	4	118.068	821.340
Clientes	5	78.667	78.634
Impostos a recuperar	6	9.878.717	8.225.851
Outros valores a receber		152.326	92.553
Partes Relacionadas	7	3.056	3.056
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>		<b><u>10.230.834</u></b>	<b><u>9.221.434</u></b>
<b>NÃO CIRCULANTE</b>			
Depósito Judicial	8	257.021	256.733
Imobilizado	9	657.030	715.334
<b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b>		<b><u>914.051</u></b>	<b><u>972.067</u></b>
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b><u>11.144.885</u></b>	<b><u>10.193.501</u></b>

As notas explicativas são partes integrantes das informações contábeis intermediárias.

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE MARÇO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023**  
 (Em reais)

**PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

	Nota Explicativa	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<b>CIRCULANTE</b>			
Impostos e contribuições a recolher	10	979.088	224.547
Obrigações trabalhistas	11	322.053	1.913.633
Dividendos a pagar		1.286.848	1.286.848
Outras obrigações	12	682.687	157.153
<b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>		<b><u>3.270.676</u></b>	<b><u>3.582.181</u></b>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>			
	14		
Capital Social		500.000	500.000
Reservas de lucros		6.111.320	6.111.320
Resultado do trimestre		1.262.889	-
<b>TOTAL DO PATRIMONIO LÍQUIDO</b>		<b><u>7.874.209</u></b>	<b><u>6.611.320</u></b>
<b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<b><u>11.144.885</u></b>	<b><u>10.193.501</u></b>

As notas explicativas são partes integrantes das informações contábeis intermediárias.

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**3.DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DOS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024 E 2023**  
**(Em reais)**

	Notas Explicativas	Acumulado do trimestre atual 01/01/2024 a 31/03/2024	Acumulado do trimestre anterior 01/01/2023 a 31/03/2023
<b>RECEITA BRUTA</b>			
Prestação de serviços		2.228.486	1.216.580
<b>DEDUÇÕES DA RECEITA</b>			
Impostos sobre serviços (ISS, PIS, Cofins)		(215.047)	(117.398)
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>		<b>2.013.439</b>	<b>1.099.182</b>
<b>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>			
Honorários e encargos sociais da diretoria		(207.385)	(155.202)
Salários, encargos sociais e benefícios		(1.256.374)	(996.112)
Despesas tributárias		(4.907)	(17.389)
Despesas gerais e administrativas	15	(1.030.765)	(1.116.973)
Amortização e depreciação	9	(75.596)	(56.192)
Outras receitas operacionais		118	-
		<b>(2.574.909)</b>	<b>(2.341.868)</b>
<b>Resultado antes do resultado financeiro</b>		<b>(561.470)</b>	<b>(1.242.686)</b>
Resultado Financeiro Líquido	16	2.465.847	4.143.702
<b>RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS</b>		<b>1.904.377</b>	<b>2.901.016</b>
Imposto de renda e contribuição social	13	<b>(641.488)</b>	<b>(980.345)</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>		<b>1.262.889</b>	<b>1.920.671</b>
Lucro líquido do período por ação – Em R\$		<b><u>1,40</u></b>	<b><u>2,13</u></b>

As notas explicativas são partes integrantes das informações contábeis intermediárias.

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE DOS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024 E 2023**  
(Em reais)

	<b>Trimestre do exercício atual 01/01/2024 a 31/03/2024</b>	<b>Trimestre do exercício anterior 01/01/2023 a 31/03/2023</b>
<b>Lucro líquido do trimestre</b>	1.262.889	1.920.671
Outros resultados abrangentes	-	-
<b>Resultado abrangente do trimestre</b>	<b>1.262.889</b>	<b>1.920.671</b>

As notas explicativas são partes integrantes das informações contábeis intermediárias.



**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024 E 2023**  
 (Em reais)

**Reservas de lucros**

	<b>Capital Social</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Outras Reservas de lucros</b>	<b>Lucros Acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2022</b>	<b>500.000</b>	<b>100.000</b>	<b>4.350.776</b>	<b>-</b>	<b>4.950.776</b>
Lucro líquido do trimestre	-	-		1.920.671	1.920.671
Destinação do lucro					
Dividendos pagos	-	-	(900.000)	-	(900.000)
<b>Saldo em 31 março de 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>100.000</b>	<b>3.450.776</b>	<b>1.920.671</b>	<b>5.971.447</b>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2023</b>	<b>500.000</b>	<b>100.000</b>	<b>6.011.320</b>	<b>-</b>	<b>6.611.320</b>
Lucro líquido do trimestre	-	-		1.262.889	1.262.889
<b>Saldo em 31 de março de 2024</b>	<b>500.000</b>	<b>100.000</b>	<b>6.011.320</b>	<b>1.262.889</b>	<b>7.874.209</b>

As notas explicativas são partes integrantes das informações contábeis intermediárias.

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA DOS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024 E 2023.**  
**(Em reais)**

	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
<b>Atividades Operacionais</b>		
Lucro líquido do trimestre	1.262.889	1.920.671
<b>Ajuste que não afetam o caixa</b>		
Amortização e depreciação	75.596	56.192
	<u>1.338.485</u>	<u>1.976.863</u>
<b>Variações dos Ativos e Passivos</b>		
Clientes	(33)	8.645
Impostos a recuperar	(1.652.866)	(2.653.026)
Outros valores a receber	(59.773)	(81.344)
Despesas antecipadas	-	584
Impostos e contribuições a recolher	754.541	1.132.032
Obrigações trabalhistas	(1.591.580)	(1.523.374)
Outras obrigações	525.534	187.418
Depósito Judicial	(288)	(6.536)
	<u>(2.024.465)</u>	<u>(2.935.601)</u>
<b>Fluxo de caixa utilizado nas atividades operacionais</b>	<u><b>(685.980)</b></u>	<u><b>(958.738)</b></u>
<b>Atividades de Investimentos</b>		
Aquisição de imobilizado	(15.242)	(12.225)
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(2.050)	(102.950)
	<u>(17.292)</u>	<u>(115.175)</u>
<b>Fluxo de caixa consumido nas atividades de investimentos</b>	<b>(17.292)</b>	<b>(115.175)</b>
<b>Atividades de Financiamento</b>		
Pagamento de dividendos	-	(900.000)
Empréstimo	-	79.729
	<u>-</u>	<u>(820.271)</u>
<b>Fluxo de caixa consumido nas atividades de financiamento</b>	<b>-</b>	<b>(820.271)</b>
<b>Diminuição de caixa e equivalentes de caixa</b>	<u><b>(703.272)</b></u>	<u><b>(1.894.184)</b></u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	821.340	2.356.066
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	<u>118.068</u>	<u>461.882</u>

As notas explicativas são partes integrantes das informações contábeis intermediárias.

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO DOS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024 E 2023**  
(Em reais)

	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
<b>RECEITAS</b>		
Prestação de serviços	2.228.487	1.216.580
<b>INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS</b>		
Materiais, energia e outros	(236.794)	(298.022)
Serviços de terceiros	(732.180)	(731.045)
	<hr/>	<hr/>
<b>VALOR ADICIONADO BRUTO</b>	<b><u>1.259.513</u></b>	<b><u>187.513</u></b>
<b>RETENÇÃO</b>		
Amortização e depreciação do imobilizado	(75.596)	(56.192)
	<hr/>	<hr/>
<b>VALOR ADICIONADO LÍQUIDO</b>	<b><u>1.183.917</u></b>	<b><u>131.321</u></b>
<b>VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA</b>		
Receitas financeiras	2.496.682	4.148.498
Outras Receitas	118	-
	<hr/>	<hr/>
<b>VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR</b>	<b><u>3.680.717</u></b>	<b><u>4.279.819</u></b>
<b>DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO</b>		
<b>Pessoal</b>		
Honorários da diretoria e salários	877.241	708.011
Benefícios	335.526	237.683
FGTS	48.648	40.241
<b>Impostos, taxas e contribuições</b>		
Federal	948.212	1.211.584
Municipal	115.575	68.927
<b>Remuneração de capital de terceiros</b>		
Aluguéis	61.791	87.906
Juros	17.655	497
Despesas bancárias	12.164	4.299
Outras	1.016	-
	<hr/>	<hr/>
<b>Lucro líquido retido do exercício</b>	<b><u>1.262.889</u></b>	<b><u>1.920.671</u></b>
<b>VALOR DISTRIBUIDO</b>	<b><u>3.680.717</u></b>	<b><u>4.279.819</u></b>

As notas explicativas são partes integrantes das informações contábeis intermediárias.

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIARIAS**  
**PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024**  
**(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 trimestre findo em 31 de março de 2024 a Companhia apurou como resultado, lucro líquido no valor de R\$ 1.262.889 (Lucro líquido de R\$ 1.920.671 no trimestre findo em 31 de março de 2023). 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

No trimestre findo em 31 de março de 2024 a Companhia emitiu 16 (dezesesseis) novas séries de CRI, totalizando as operações o montante de R\$ 1.831.602.000,00.

**Nota 2 – APRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIÁRIAS**

As informações contábeis intermediárias de 31 de março de 2024 devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2023.

As informações 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

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIARIAS**  
**PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024**  
**(Em reais)**

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 abril de 2024.

Atendendo às disposições da Instrução CVM 80/22, a diretoria declara que discutiu, revisou e concordou com as informações contábeis intermediarias da companhia e com o relatório de revisão dos auditores independentes relativo ao trimestre findo em 31 de março de 2024.

Na preparação das informações contábeis intermediarias é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos, inclusive contingentes (Nota 3i), e outras transações. As informações contábeis intermediarias 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 informações contábeis intermediarias 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 informações contábeis intermediarias 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 março de 2024.

**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**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIARIAS**  
**PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024**  
**(Em reais)**

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.

**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 março de 2024.

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIARIAS**  
**PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024.**  
**(Em reais)**

**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 informações 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 março de 2024, 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>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Bancos conta movimento	330	411
Aplicações financeiras de liquidez imediata	117.738	820.929
	<u>118.068</u>	<u>821.340</u>

**Nota 5 – CLIENTES – R\$ 78.667 (R\$ 78.634 em 31/12/2023)**

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>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Antecipação de IRPJ e CSLL	641.488	-
Saldo credor de IRPJ de exercícios anteriores	8.265.062	8.211.495
IRRF e PCC pagos a maior	6.073	6.073
COFINS a recuperar	2.327	2.327
Impostos retidos na fonte	963.767	5.956
	<u>9.878.717</u>	<u>8.225.851</u>

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIARIAS**  
**PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024.**  
**(Em reais)**

**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\$ 134.632 em 31 de março de 2024 (R\$ 134.705 em 31 de março de 2023).

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 março de 2024 a Companhia possui R\$ 257.021 em depósitos judiciais relacionados 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.

**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	31/12/2023			31/03/2024
Móveis e utensílios	10%	54.025	-	-	54.025
Computadores e periféricos	20%	355.154	15.242	-	370.396
Instalações	10%	8.436	-	-	8.436
Equipamentos de Comunicação	10%	3.100	-	-	3.100
<b>Imobilizado</b>		<b>420.715</b>	<b>15.242</b>	-	<b>435.957</b>

Depreciações	Taxa de Depreciação	Saldo	Adições	Baixas	Saldo
	Anual	31/12/2023			31/03/2024
Móveis e utensílios	10%	(21.463)	(1.351)	-	(22.814)
Computadores e periféricos	20%	(176.228)	(14.056)	-	(190.284)
Instalações	10%	(5.227)	(211)	-	(5.438)
Equipamentos de Comunicação	10%	(1.635)	(77)	-	(1.712)
<b>Depreciações</b>		<b>(204.553)</b>	<b>(15.695)</b>	-	<b>(220.248)</b>
<b>Imobilizado de uso líquido</b>		<b>216.162</b>	<b>(453)</b>	-	<b>215.709</b>



**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIARIAS**  
**PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024.**  
**(Em reais)**

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

	Saldo em 31/12/2023	Adições	Baixas	Saldo em 31/03/2024
<b>Benfeitorias imóvel de terceiros</b>				
Benfeitorias em imóveis de terceiros	758.235	2.050	-	760.285
(-) Amortizações	(259.063)	(59.901)	-	(318.964)
<b>Benfeitorias líquido</b>	<b>499.172</b>	<b>(57.851)</b>	-	<b>441.321</b>
<b>Total do imobilizado (a) + (b)</b>	<b>715.334</b>	<b>(58.304)</b>	-	<b>657.030</b>

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

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

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Provisão de IRPJ e CSLL (Nota 6)	641.488	-
CSLL a recolher	49.213	-
Cofins, Pis e ISS a recolher	54.308	23.237
Impostos retidos no pagamento de terceiros	66.166	65.290
Impostos sobre honorários e salários	167.913	136.020
	<u><b>979.088</b></u>	<u><b>224.547</b></u>

**Nota 11 – OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS**

O saldo de obrigações trabalhistas é assim composto:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Salários a pagar	40	-
Provisão de férias/13º salário e encargos	322.013	277.272
Pró-labore variável a pagar	-	989.359
PLR a pagar	-	647.002
	<u><b>322.053</b></u>	<u><b>1.913.633</b></u>

**Nota 12 – OUTRAS OBRIGAÇÕES**

O saldo de outras obrigações é assim composto :

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Contas a pagar	174.330	86.334
Valor a pagar CRI/centralizadora	73.329	49.269
Outros valores a pagar - Habitafácil	435.028	21.550
	<u><b>682.687</b></u>	<u><b>157.153</b></u>

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIARIAS**  
**PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024**  
**(Em reais)**

**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\$ 60 mil, no período de 3 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 trimestres findos em 31 de março de 2024 e 2023 encontram-se resumidas a seguir:

	31/03/2024			31/03/2023		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Resultado antes do IRPJ e CSLL	1.904.377	1.904.377		2.901.016	2.901.016	
Adições/Exclusões						
(-) Reversão de Provisões	-	-		-	-	
(+) Despesas indedutíveis	-	-		-	-	
(=) Resultado tributado	1.904.377	1.904.377	1.904.377	2.901.016	2.901.016	2.901.016
Imp. de renda – Alíquota 15%	285.656	-	285.656	435.152	-	435.152
Imp. de renda – Adicional 10%	184.438	-	184.438	284.102	-	284.105
Contribuição social – alíquota 9%	-	171.394	171.394	-	261.091	261.091
	<b>470.094</b>	<b>171.394</b>	<b>641.488</b>	<b>719.254</b>	<b>261.091</b>	<b>980.345</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.

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIARIAS**  
**PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024**  
**(Em reais)**

**Nota 15 – DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS**

O saldo de despesas gerais e administrativas é assim composto:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Despesa de consumo	25.843	14.463
Software	82.627	25.345
Cursos e treinamentos	1.465	28.153
Aluguel e condomínio	61.791	87.906
Propaganda e marketing	-	10.575
Locação de equipamentos	8.503	7.565
Manutenção e reparos	35.103	8.320
Serviços contábeis	69.479	22.996
Serviços de auditoria	17.219	14.298
Honorários advocatícios	110.851	115.901
Serviços de informática	70.880	72.649
Assessoria e consultoria	429.175	500.197
Associação de Classe	10.965	16.021
Órgãos reguladores	-	15.715
Outras despesas administrativas	58.138	108.308
Outros serviços prestados por terceiros	48.726	68.561
	<u><b>1.030.765</b></u>	<u><b>1.116.973</b></u>

**Nota 16 – Resultado Financeiro**

O resultado financeiro é composto das seguintes contas:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Receitas de aplicações financeiras	1.397.058	2.327.874
Receitas de atualização de créditos fiscais	212.036	115.838
Float	886.571	1.704.786
Despesas com tarifas bancárias	(12.163)	(4.299)
Despesas com encargos s/recolhimentos	(17.655)	(497)
<b>TOTAIS</b>	<u><b>2.465.847</b></u>	<u><b>4.143.702</b></u>

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES CONTÁBEIS INTERMEDIARIAS**  
**PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024**  
**(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 informações contábeis intermediárias vinculadas aos Patrimônios em Separado por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores.

**18. PERDAS E INADIMPLÊNCIA**

Desde o início do surto de Coronavírus, a diretoria informa que não houve nenhum inadimplemento ou perda devida ou não pelo surto. As operações geridas pela HABITASEC SECURITIZADORA continuaram honrando seus compromissos junto a securitizadora e investidores no trimestre findo em 31 de março de 2024.

\* \* \*