

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 30/06/2023	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	11
--------------------------	----

Notas Explicativas	12
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	21
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	22
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	23
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	900.000
Preferenciais	0
Total	900.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	10.525.754	7.526.748
1.01	Ativo Circulante	9.639.360	6.793.407
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	383	437
1.01.02	Aplicações Financeiras	849.890	2.355.629
1.01.03	Contas a Receber	485.140	608.140
1.01.03.01	Clientes	37.880	45.414
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	447.260	562.726
1.01.03.02.01	Outros valores a receber	444.282	559.748
1.01.03.02.02	Partes relacionadas	2.978	2.978
1.01.06	Tributos a Recuperar	8.302.780	3.826.284
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	8.302.780	3.826.284
1.01.07	Despesas Antecipadas	1.167	2.917
1.02	Ativo Não Circulante	886.394	733.341
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	118.390	111.855
1.02.01.04	Contas a Receber	118.390	111.855
1.02.01.04.03	Depósitos judiciais	118.390	111.855
1.02.03	Imobilizado	768.004	621.486
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	768.004	621.486

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	10.525.754	7.526.748
2.01	Passivo Circulante	3.111.036	2.575.972
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	502.349	1.837.625
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	502.349	1.837.625
2.01.01.02.01	Férias/13º salário e encargos a pagar	403.055	201.105
2.01.01.02.02	Impostos e contribuições sobre salário	99.294	738
2.01.01.02.03	Pró-labore e PLR a pagar	0	1.635.782
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.921.954	49.717
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.894.606	27.921
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.841.801	13.975
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições sobre receita	6.829	4.713
2.01.03.01.03	Impostos sobre serviços de terceiros	45.976	9.233
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	27.348	21.796
2.01.03.03.01	ISS sobre faturamento	27.348	21.796
2.01.05	Outras Obrigações	686.733	688.630
2.01.05.02	Outros	686.733	688.630
2.01.05.02.04	Outras obrigações	686.733	688.630
2.03	Patrimônio Líquido	7.414.718	4.950.776
2.03.01	Capital Social Realizado	500.000	500.000
2.03.04	Reservas de Lucros	3.550.776	4.450.776
2.03.04.01	Reserva Legal	100.000	100.000
2.03.04.02	Reserva Estatutária	3.450.776	4.350.776
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	3.363.942	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual		Acumulado do Atual		Igual Trimestre do		Acumulado do Exercício	
		01/04/2023 à 30/06/2023		01/01/2023 à 30/06/2023		Exercício Anterior		Anterior	
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	1.476.845	2.693.425	1.257.483	3.128.837				
3.03	Resultado Bruto	1.476.845	2.693.425	1.257.483	3.128.837				
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.266.571	-4.725.836	-1.838.513	-4.807.728				
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.107.421	-4.431.899	-1.594.698	-4.371.209				
3.04.02.01	Despesas com pessoal	-1.166.355	-2.317.669	-939.423	-3.133.336				
3.04.02.02	Telecomunicações	0	-650	-1.300	-3.250				
3.04.02.03	Aluguel	-88.471	-176.378	-82.612	-142.532				
3.04.02.04	Energia elétrica	-5.847	-12.214	-1.792	-4.378				
3.04.02.05	Anúncios e Publicações	-20.694	-20.694	-11.000	-11.000				
3.04.02.06	Amortização	-53.146	-95.104	-23.025	-45.987				
3.04.02.07	Assessoria Contábil	10.361	-12.634	-23.460	-50.932				
3.04.02.08	Auditoria	5.945	-8.353	-72.116	-40.886				
3.04.02.09	Honorários Advocáticos	56.291	-59.611	-12.450	-91.800				
3.04.02.10	Escrituração de CRI	-995	-2.608	-9.425	-23.089				
3.04.02.11	CETIP	-7.405	-21.449	-3.557	-7.455				
3.04.02.12	Associação de classe	-9.000	-25.021	-10.100	-23.200				
3.04.02.13	Taxa CVM	0	-15.716	-20.221	-35.937				
3.04.02.14	Outras	-811.262	-1.632.769	-362.906	-717.861				
3.04.02.15	Depreciação	-15.323	-29.556	-12.002	-23.173				
3.04.02.16	Cartório	-1.520	-1.473	-9.309	-16.393				
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	7.781	7.781	46.253	47.294				
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	7.781	7.781	46.253	47.294				
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-166.931	-301.718	-290.068	-483.813				
3.04.05.01	IPU	-12.191	-20.307	-11.508	-15.344				
3.04.05.02	Impostos sobre serviços	0	0	-62.872	-156.438				
3.04.05.03	Outras despesas tributárias	-154.740	-281.411	-215.688	-312.031				
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-789.726	-2.032.411	-581.030	-1.678.891				
3.06	Resultado Financeiro	2.967.409	7.111.111	3.832.897	7.243.620				

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
3.06.01	Receitas Financeiras	2.975.934	7.124.431	3.837.742	7.254.010
3.06.02	Despesas Financeiras	-8.525	-13.320	-4.845	-10.390
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	2.177.683	5.078.700	3.251.867	5.564.729
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-734.412	-1.714.758	-1.099.635	-1.880.008
3.08.01	Corrente	-734.412	-1.714.758	-1.099.635	-1.880.008
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.443.271	3.363.942	2.152.232	3.684.721
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	1.443.271	3.363.942	2.152.232	3.684.721
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,6	3,74	2,39	4,09

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	1.443.271	3.363.942	2.152.232	3.684.721
4.03	Resultado Abrangente do Período	1.443.271	3.363.942	2.152.232	3.684.721

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-334.615	26.291.373
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	3.488.602	3.753.881
6.01.01.01	Lucro Líquido do Período	3.363.942	3.684.721
6.01.01.02	Amortizações e depreciações	124.660	69.160
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.823.217	22.537.492
6.01.02.01	(Aumento) Diminuição de clientes	7.534	-8.493
6.01.02.02	(Aumento) Diminuição - Tributos a Recuperar	-4.476.496	-3.249.443
6.01.02.03	(Aumento) Diminuição - Depósito Judicial	-6.535	0
6.01.02.04	Aumento (diminuição) - Obrigações Fiscais	1.970.793	1.847.907
6.01.02.05	(Aumento) diminuição de outros valores a receber	115.466	-25.622
6.01.02.06	Aumento (diminuição) outras obrigações	-1.897	23.880.695
6.01.02.07	(Aumento) Diminuição de despesas antecipadas	1.750	2.649
6.01.02.08	Aumento (diminuição) de obrigações trabalhistas	-1.433.832	89.799
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-271.178	-49.498
6.02.01	Benfeitorias em imóveis de terceiros	-217.604	0
6.02.02	Aquisição de imobilizado	-54.229	-49.498
6.02.03	Baixa de benfeitorias em imóveis de terceiros	655	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-900.000	-2.954.878
6.03.01	Pagamento de dividendos	-900.000	-2.955.000
6.03.03	Empréstimo	0	122
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.505.793	23.286.997
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.356.066	1.534.452
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	850.273	24.821.449

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(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
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	500.000	0	4.450.776	0	0	4.950.776
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-900.000	0	0	-900.000
5.04.06	Dividendos	0	0	-900.000	0	0	-900.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.363.942	0	3.363.942
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.363.942	0	3.363.942
5.07	Saldos Finais	500.000	0	3.550.776	3.363.942	0	7.414.718

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(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	1.855.885	0	0	2.355.885
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	500.000	0	1.855.885	0	0	2.355.885
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-1.755.000	0	0	-1.755.000
5.04.06	Dividendos	0	0	-1.755.000	0	0	-1.755.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.684.721	0	3.684.721
5.07	Saldos Finais	500.000	0	100.885	3.684.721	0	4.285.606

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022
7.01	Receitas	2.693.425	3.128.837
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.799.520	-1.026.181
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.799.520	-1.026.181
7.03	Valor Adicionado Bruto	893.905	2.102.656
7.04	Retenções	-124.660	-69.160
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	769.245	2.033.496
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	7.124.940	7.300.413
7.06.02	Receitas Financeiras	7.117.159	7.253.119
7.06.03	Outros	7.781	47.294
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	7.894.185	9.333.909
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	7.894.185	9.333.909
7.08.01	Pessoal	1.999.023	2.700.464
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.387.724	2.256.792
7.08.01.02	Benefícios	528.866	376.111
7.08.01.03	F.G.T.S.	82.433	67.561
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.335.123	2.796.693
7.08.02.01	Federais	2.176.355	2.612.379
7.08.02.03	Municipais	158.768	184.314
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	196.097	152.031
7.08.03.01	Juros	2.260	1.864
7.08.03.02	Aluguéis	190.051	142.532
7.08.03.03	Outras	3.786	7.635
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	3.363.942	3.684.721
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	3.363.942	3.684.721

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 Trimestrais ("ITR") e as respectivas notas explicativas, acompanhadas do Relatório dos Auditores Independentes sobre a revisão dessas informações referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e o Relatório da Administração contendo os principais destaques do trimestre.

No semestre findo em 30 de junho de 2023 a Companhia emitiu 4 (quatro) novas séries de CRI e 1 nova série de CR, totalizando as operações o montante de R\$ 244.923.000,00

O resultado líquido obtido pela Companhia no semestre foi um lucro de R\$ 3.363.942 (lucro de R\$ 3.684.721 em 30 de junho 2022) e o seu patrimônio líquido atingiu o montante de R\$ 7.414.718 (R\$ 4.950.776 em 31 de dezembro de 2022).

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, 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. A Companhia contratou a Moore MSLL para prestação de serviços técnicos especializados em auditoria contábil. Em 2023 e 2022, não houve a contratação de serviços não relacionados a auditoria externa.

Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao semestre findo em 30 de junho de 2023.

São Paulo, 31 de julho de 2023

A ADMINISTRAÇÃO

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023** **(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 semestre findo em 30 de junho de 2023 a Companhia apurou como resultado, lucro líquido no valor de R\$ 3.363.942 (Lucro líquido de R\$ 3.684.721 no semestre findo em 30 de junho 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.

No semestre findo em 30 de junho de 2023 a Companhia emitiu 4 (quatro) novas séries de CRI e 1 nova série de CR, totalizando as operações o montante de R\$ 244.923.000,00.

Nota 2 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras de 30 de junho de 2023 devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2022 e 30 de junho de 2022.

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

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023.
(Em reais)

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 julho de 2023.

Atendendo às disposições da Instrução CVM 480/09, a diretoria declara que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras da companhia e com o relatório de revisão dos auditores independentes relativo ao semestre findo em 30 de junho 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 e amortização do ativo diferido. 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 30 de junho 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

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO 2023.
(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

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO 2023.
(Em reais)

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 junho 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 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 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 30 de Junho 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>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Bancos conta movimento	383	437
Aplicações financeiras de liquidez imediata	849.890	2.355.629
	850.273	2.356.066

Nota 5 – CLIENTES – R\$ 37.880 (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:

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023
(Em reais)

	30/06/2023	31/12/2022
Antecipações de IRPJ e CSLL	1.714.758	-
Saldo negativo de IRPJ de exercícios anteriores	4.017.489	3.823.470
IRRF e PCC pagos a maior	-	638
Impostos retidos na fonte	2.570.533	2.176
	8.302.780	3.826.284

Nota 7– PARTES RELACIONADAS

A Companhia não realizou no semestre transações com partes relacionadas.

As despesas com honorários da administração, exceto pró-labore variável e sem encargos sociais, totalizam R\$ 269.362 em 30 de junho de 2023 (R\$ 269.410 em 30 de junho 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.

Nota 8– DEPÓSITO JUDICIAL

Em 30 de junho de 2023 a Companhia possui R\$ 118.390 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	31/12/2022			30/06/2023
Móveis e utensílios	10%	34.347	19.678	-	54.025
Computadores e periféricos	20%	289.583	34.551	-	324.134
Instalações	10%	8.436	-	-	8.436
Equipamentos de Comunicação	10%	3.100	-	-	3.100
Imobilizado		335.466	54.229	-	389.695

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023
(Em reais)

Depreciações	Taxa de Depreciação	Saldo	Adições	Baixas	Saldo
	Anual	31/12/2022			30/06/2023
Móveis e utensílios	10%	(16.578)	(2.184)	-	(18.762)
Computadores e periféricos	20%	(120.609)	(26.796)	-	(147.405)
Instalações	10%	(4.383)	(421)	-	(4.804)
Equipamentos de Comunicação	10%	(1.325)	(155)	-	(1.480)
Depreciações		(142.895)	(29.556)	-	(172.451)
Imobilizado de uso líquido		192.571	24.673	-	217.244

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			30/06/2023
Benfeitorias em imóveis de terceiros	473.239	217.604	(655)	690.188
(-) Amortizações	(44.324)	(95.104)	-	(139.428)
Benfeitorias líquido	428.915	122.500	(655)	550.760
Total do imobilizado (a) + (b)	621.486	147.173	(655)	768.004

Nota 10 – IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

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

	30/06/2023	31/12/2022
Provisão de IRPJ e CSLL	1.714.758	-
CSLL a recolher	127.043	13.975
Cofins, Pis e ISS a recolher	34.177	26.510
Impostos retidos no pagamento de terceiros	45.976	9.233
Impostos sobre honorários e salários	99.294	737
	2.021.248	50.455

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023.
(Em reais)

Nota 11 – OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

O saldo de obrigações trabalhistas é assim composto:

	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Provisão de férias/13º salário e encargos	402.432	201.105
Pró-labore variável a pagar	-	1.084.952
PLR a pagar	-	550.000
Outros valores a pagar	623	830
	<u>403.055</u>	<u>1.836.887</u>

Nota 12 – OUTRAS OBRIGAÇÕES

O saldo de outras obrigações é composto por valores a serem repassados às operações que subscreveram valores na conta centralizadora e saldo de fornecedores a pagar.

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 semestres findos em 30 de junho de 2023 e 2022 encontram-se resumidas a seguir:

	<u>30/06/2023</u>			<u>30/06/2022</u>		
	<u>IRPJ</u>	<u>CSLL</u>	<u>Total</u>	<u>IRPJ</u>	<u>CSLL</u>	<u>Total</u>
Resultado antes do IRPJ e CSLL	5.078.700	5.078.700		5.564.729	5.564.729	
Adições/Exclusões						
(-) Reversão de Provisões	-	-		-	-	
(+) Despesas indedutíveis	-	-		-	-	
(=) Resultado tributado	5.078.700	5.078.700	5.078.699	5.564.729	5.564.729	5.564.729
Imp. de renda – Alíquota 15%	761.805	-	761.805	834.709	-	834.709
Imp. de renda – Adicional 10%	495.870	-	495.870	544.473	-	544.473
Contribuição social – alíquota 9%	-	457.083	457.083	-	500.826	500.826
	<u>1.257.675</u>	<u>457.083</u>	<u>1.714.758</u>	<u>1.379.182</u>	<u>500.826</u>	<u>1.880.008</u>

Nota 14 – PATRIMONIO LÍQUIDO

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

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023
(Em reais)

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.

Nota 15 – DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

O saldo de despesas gerais e administrativas é assim composto:

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Despesa de consumo	40.643	26.928
Software	47.033	74.664
Cursos e treinamentos	46.153	5.400
Aluguel e condomínio	176.378	142.532
Propaganda e marketing	16.010	6.986
Locação de equipamentos	13.673	17.731
Manutenção e reparos	17.419	10.184
Anúncios e Publicações	20.694	11.000
Serviços contábeis	12.634	50.932
Serviços de auditoria	8.353	40.886
Honorários advocatícios	59.611	91.800
Serviços de informática	156.302	83.347
Assessoria e consultoria	850.470	292.812
Associação de Classe	25.021	23.200
Órgãos reguladores	15.716	35.937
Outras despesas administrativas	201.034	185.422
Outros serviços prestados por terceiros	105.630	68.952
	1.812.774	1.168.713

Nota 16 – Resultado Financeiro

O resultado financeiro é composto das seguintes contas:

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2023
(Em reais)

	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Receitas de aplicações financeiras	3.851.956	2.884.504
Receitas de Spread	171.330	1.180.289
Receitas de atualização de créditos fiscais	237.456	57.809
Descontos obtidos	-	53
Float	2.863.689	3.131.356
Despesas com tarifas bancárias	(3.786)	(7.635)
Despesas com encargos s/recolhimentos	(2.261)	(1.864)
Outras despesas financeiras	(7.273)	(892)
TOTAIS	<u>7.111.111</u>	<u>7.243.620</u>

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 financeiras 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 semestre findo em 30 de junho 2023.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO 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., contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, 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 de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executadas 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 30 de junho de 2023, 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, 11 de agosto de 2023

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

Sergio Lucchesi Filho
Contador CRC 1 SP 101025/0-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

Semestre findo em 30 de junho 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 semestre findo em 30 de junho de 2023.

São Paulo, 11 de Agosto de 2023.

A ADMINISTRAÇÃO

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Pareceres e Declarações/Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

Semestre findo em 30 de Junho de 2023.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

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 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 semestre findo em 30 de junho de 2023.

São Paulo, 11 de Agosto de 2023.

A ADMINISTRAÇÃO