



PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 225ª – 1ª EMISSÃO – IF Nº 21B0760582
SÉRIE 226ª – 1ª EMISSÃO – IF Nº 21B0760584
SÉRIE 227ª – 1ª EMISSÃO – IF Nº 21B0760585

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras Relativas ao Exercício Findo
em 31 de dezembro de 2022.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Aos Administradores e Investidores do
Patrimônio Separado da Série 225ª da 1ª emissão - Código – IF Nº 21B0760582
Patrimônio Separado da Série 226ª da 1ª emissão - Código – IF Nº 21B0760584
Patrimônio Separado da Série 227ª da 1ª emissão - Código – IF Nº 21B0760585**

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 225ª da 1ª emissão - Código – IF Nº **21B0760582** (“Patrimônio Separado”), Patrimônio Separado da Série 226ª da 1ª emissão - Código – IF Nº **21B0760584** (“Patrimônio Separado”) e Patrimônio Separado da Série 227ª da 1ª emissão - Código – IF Nº **21B0760585** (“Patrimônio Separado”) emitido pela Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado 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 para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados regidos pela Lei 14.430/2022, e também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021 para elaboração dessas demonstrações financeiras de propósito especial, conforme nota explicativa nº 2.

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 ao Patrimônio Separado, 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.

Ênfase

Chamamos a atenção para a nota explicativa nº 2 que descreve que a base contábil dessas demonstrações financeiras, elaboradas exclusivamente para atendimento da Lei 14.430/2022 e Resolução CVM nº 60/2021, que requer que as Securitizadoras considerem cada patrimônio separado, não consolidado, como uma entidade que reporta. Consequentemente, as demonstrações financeiras podem não servir para outra finalidade.

Nossa opinião não está modificada em relação a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) 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.

1- Lastro dos direitos creditórios (Nota explicativa nº 3 e 4)

O Patrimônio Separado em 31 de dezembro de 2022 possui saldos relevantes de direitos creditórios, detidos pelo Patrimônio Separado e, pelo fato de não existir uma câmara de liquidação ou um mercado organizado de direitos creditórios no país, por meio do qual seja possível efetuar o controle da custódia de acordo com as negociações efetuadas, consideramos a verificação da existência dos lastros dos direitos creditórios como um assunto significativo para a nossa auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Os nossos procedimentos de auditoria incluíram:

- (i) Conciliação contábil da carteira;
- (ii) Recálculo do valor presente dos recebíveis com base nas taxas de juros e outras condições acordadas contratualmente;
- (iii) Validação da existência, em uma base amostral, dos documentos que comprovam os lastros desses direitos creditórios;
- (iv) Análise da aderência das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Patrimônio Separado;
- (v) Confirmação de advogados.

Com base na abordagem e nos procedimentos de auditoria efetuados, consideramos aceitáveis os saldos dos direitos creditórios no tocante à sua existência, bem como as divulgações relacionadas no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Responsabilidades da administração da Securitizadora pelas demonstrações financeiras

A administração da Securitizadora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados, regidos pela Lei 14.430/2022 e que também consideram as disposições previstas na Resolução CVM nº 60/2021, 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.

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.
- Obtivemos 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 do Patrimônio Separado.
- 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 do Patrimônio Separado. 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 o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com a administração 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.

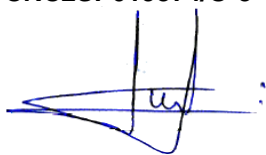
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto ou quando, em circunstância 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.

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 225^a da 1^a emissão - Código – IF N^o **21B0760582** (“Patrimônio Separado”), Patrimônio Separado da Série 226^a da 1^a emissão - Código – IF N^o **21B0760584** (“Patrimônio Separado”) e Patrimônio Separado da Série 227^a da 1^a emissão - Código – IF N^o **21B0760585** (“Patrimônio Separado”) emitido pela Habitasec Securitizadora S.A. para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 27 de março de 2022, com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras

São Paulo, 27 de março de 2023.

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



Sócio – Sergio Lucchesi Filho
Contador - CRC1SP101.025/O-0

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 225ª – IF 21B0760582
Série 226ª – IF 21B0760584
Série 227ª – IF 21B0760585
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Em milhares de reais)

ATIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
CIRCULANTE		676	19.079
Caixa e equivalentes de caixa		492	18.797
Direitos creditórios		184	247
Operações sem aquisição substancial de risco	4	177	247
Outros créditos		7	35
NÃO CIRCULANTE		31.610	29.295
Direitos creditórios		31.610	29.295
Operações sem aquisição substancial de risco	4	31.610	29.295
TOTAL DO ATIVO		32.286	48.374

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 225ª – IF 21B0760582
Série 226ª – IF 21B0760584
Série 227ª – IF 21B0760585
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Em milhares de reais)

PASSIVO	Notas	31/12/2022	31/12/2021
CIRCULANTE		169	220
Captação de recursos		168	219
Obrigações por emissão de CRI	5	168	219
Impostos e contribuições a recolher		1	1
NÃO CIRCULANTE		32.117	48.154
Capitação de recursos		31.596	29.295
Obrigações por emissão de CRI	5	31.596	29.295
Outras obrigações			
Participação residual do cedente	7	521	18.859
TOTAL DO PASSIVO		32.286	48.374

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 225ª – IF 21B0760582
Série 226ª – IF 21B0760584
Série 227ª – IF 21B0760585
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de recebíveis		6.305	5.240
DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de CRI		<u>(6.311)</u>	<u>(5.211)</u>
RESULTADO BRUTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		(6)	29
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Custos da operação	8	(63)	(2.988)
Prestadores de serviços	9	(101)	(2.595)
Outras despesas administrativas		(312)	(26)
Resultado financeiro	10	1.004	812
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	11	<u>(522)</u>	<u>4.769</u>
		6	(29)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 225ª – IF 21B0760582
Série 226ª – IF 21B0760584
Série 227ª – IF 21B0760585
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de carteira	2.045	1.212
Pagamento de amortização e juros de CRI	(4.061)	(3.305)
Subscrição de CRIs	-	27.609
Pagamento de impostos	(8)	(173)
Pagamentos a fornecedores	(159)	(2.651)
Liberação de excedente	(1.426)	(625)
Pagamento de cessão	-	(1.509)
Liberação de fundo de obra	(15.387)	(2.493)
Pagamentos de despesas diversas	(10)	(17)
Receitas financeiras	720	792
Despesas financeiras	(15)	(11)
Outras saídas	(4)	(32)
	<hr/>	<hr/>
Caixa líquido proveniente das (usado nas) atividades operacionais	(18.305)	18.797
AUMENTO/(DIMINUIÇÃO) LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(18.305)	18.797
	<hr/>	<hr/>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	18.797	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	492	18.797
Aumento/(Diminuição) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(18.305)	18.797
	<hr/>	<hr/>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 225ª – IF 21B0760582

Série 226ª – IF 21B0760584

Série 227ª – IF 21B0760585

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A HABITASEC SECURITIZADORA S.A (“Emissora”) 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.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis e em cumprimento ao disposto no art. 28 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 e da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, a Habitasec constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Em complemento, registramos a seguir outras informações relacionadas ao Patrimônio Separado citado:

a) Datas de início e término da emissão

Série 225ª (1ª emissão)

Início em 22/02/2021

Término em 21/02/2025.

Série 226ª (1ª emissão)

Início em 22/02/2021

Término em 21/02/2025.

Série 227ª (1ª emissão)

Início em 22/02/2021

Término em 21/02/2025.

b) Sumário das operações efetuadas

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliário do segmento residencial.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 225ª – IF 21B0760582

Série 226ª – IF 21B0760584

Série 227ª – IF 21B0760585

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

c) Critérios previstos para a revolvência dos direitos creditórios

A operação não tem previsão de aquisição de novos direitos creditórios durante o curso.

d) Forma de utilização de derivativos e os riscos envolvidos

A emissão não conta com a contratação de instrumentos financeiros derivativos.

e) Garantias envolvidas na estrutura da securitização, tais como sobre colateralização, subordinação ou coobrigação e a forma como essas garantias foram utilizadas durante o exercício:

A Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo Reserva e o Aval.

2. Base de preparação

As informações anuais individuais do Patrimônio Separado foram preparadas conforme as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos patrimônios separados (nota 3), de acordo com os requerimentos do art. 50 da Resolução CVM 60, de 23 de dezembro de 2021, com o Ofício CVM/SIN/SNC 02/2019 e com a Instrução CVM 489 no que se refere aos instrumentos financeiros referentes aos Certificados de Recebíveis.

A emissão das informações anuais individuais foi autorizada pela Diretoria da Emissora em 01 de março de 2023.

Moeda funcional e moeda de apresentação: estas informações anuais individuais são apresentadas em Real (R\$), que é a moeda funcional da Emissora. Todas as informações financeiras apresentadas foram arredondadas para a unidade de milhar mais próxima, exceto quando indicado de outra forma.

Uso de estimativas e julgamentos: A preparação das informações anuais individuais exige que a Administração faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados efetivos podem divergir dessas estimativas.

As estimativas e premissas, quando necessárias, são revistas de maneira contínua.

Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no período em que as estimativas são revisadas.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 225ª – IF 21B0760582

Série 226ª – IF 21B0760584

Série 227ª – IF 21B0760585

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados

As principais práticas contábeis aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras estão abaixo, aplicadas de modo consistente no exercício apresentado.

a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa incluem caixa, contas bancárias e investimentos de curto prazo com liquidez imediata e com baixo risco de variação no valor de mercado, sendo demonstrados pelo custo acrescido de juros auferidos.

b) Ativos financeiros não derivativos

Os ativos financeiros são classificados no seu reconhecimento inicial. A sua classificação depende da finalidade para a qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios da Companhia, os quais são classificados nas seguintes categorias:

- (i) Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado e
- (ii) Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

A Emissora baixa um ativo financeiro relacionado ao Patrimônio Separado, se for o caso, quando tem seus direitos contratuais retirados, cancelados ou vencidos.

Ativos financeiros registrados pelo valor justo por meio do resultado (VJR)

Representados por aplicações financeiras e mensurados pelo valor justo por meio do resultado, de acordo com a gestão de riscos documentada e a estratégia de investimentos. Os custos da transação, após o reconhecimento inicial, são reconhecidos no resultado como incorridos.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado

São representados por direitos creditórios, com pagamentos fixos ou calculáveis, que não são cotados no mercado ativo. Tais ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, os direitos creditórios são medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos, decrescidos de qualquer perda por redução ao valor recuperável.

c) Passivos financeiros não derivativos

São representados substancialmente por obrigações por emissão de CRI/CRA, reconhecidos inicialmente pelo valor justo, acrescido de quaisquer custos de transação atribuíveis na data de negociação na qual a Emissora identifica que o Patrimônio Separado se torna uma parte das disposições contratuais do instrumento. São medidos pelo custo amortizado, através do método dos juros efetivos e sua baixa ocorre quando tem suas obrigações contratuais retiradas, canceladas ou vencidas.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 225ª – IF 21B0760582

Série 226ª – IF 21B0760584

Série 227ª – IF 21B0760585

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

d) Outros ativos e passivos circulantes

Os demais ativos e passivos são demonstrados ao custo, incluindo os rendimentos e as variações monetárias auferidas e, quando aplicável, o efeito do seu ajuste para o valor justo ou de realização.

e) Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são apresentadas de acordo com as regras estabelecidas no CPC 25: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados. Em relação ao Patrimônio em Separado, na data de 31 de dezembro de 2022 não havia processos de qualquer natureza movidos contra a Emissora, cuja probabilidade de perdas fosse avaliada pela Administração e por seus consultores jurídicos como provável ou possível.

f) Redução ao valor recuperável (“impairment”)

Ativos financeiros

O Patrimônio Separado reconhece provisões para perdas esperadas de crédito sobre os ativos financeiros mensurados ao custo amortizado.

As perdas de crédito esperadas são estimativas ponderadas pela probabilidade de perdas de crédito. As perdas de crédito são mensuradas a valor presente com base em todas as insuficiências de caixa (ou seja, a diferença entre os fluxos de caixa devidos e ao Patrimônio Separado de acordo com o contrato e os fluxos de caixa que o Patrimônio Separado espera receber).

Ativos não financeiros

O valor contábil dos ativos não financeiros do Patrimônio Separado é revisto a cada data de apresentação para apurar se há indicação de perda no valor recuperável. Caso ocorra tal indicação, então o valor recuperável do ativo é determinado.

g) Resultado

Receita de Títulos e Valores Mobiliários

É formada pelo montante de juros, deságios/ágios, atualização monetária e outras eventuais receitas acessórias (encargos moratórios, multas, entre outras) auferidas nas carteiras de recebíveis imobiliários.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 225ª – IF 21B0760582

Série 226ª – IF 21B0760584

Série 227ª – IF 21B0760585

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Essas receitas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que é provável que os benefícios econômicos financeiros poderão ser efetivamente auferidos, (ii) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (iii) de que o valor da receita operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Despesa de Títulos e Valores Mobiliários

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

Essas despesas são reconhecidas quando existe evidência convincente: (i) de que os custos associados e os riscos de possíveis cancelamentos puderem ser mensurados de maneira confiável; e (ii) de que o valor da despesa operacional possa ser mensurado de maneira confiável.

Caso seja provável que ganhos adicionais serão oferecidos aos investidores e o valor possa ser mensurado de maneira confiável, o ganho é reconhecido como uma elevação da despesa operacional conforme as demais despesas vinculadas às emissões sejam reconhecidas.

Resultado das operações sujeito ao regime fiduciário

É formado como consequência do processo de segregação das demonstrações financeiras dos patrimônios separados das demonstrações financeiras da securitizadora, dentre os quais se destacam a observância da legislação aplicável aos CRI e a legislação tributária, representando a destinação do resultado apurado no período, para composição dos valores a serem suportados pelo investidor caso essas insuficiências venham efetivamente a impactar as expectativas de retorno da emissão ou por valores a serem destinados no encerramento da operação conforme estabelece as determinações legais.

h) Imposto de renda e contribuição social

Em decorrência do disposto na legislação tributária vigente, a tributação dos eventuais resultados do Patrimônio Separado é realizada em base consolidada com os resultados registrados pela Emissora. Nesse sentido, não são evidenciados gastos relacionados à tributação a título de Imposto de Renda e de Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido.

i) Informação por segmento

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 – Informações por Segmento - que é equivalente ao IFRS 8 – Segmentos Operacionais. O CPC 22 é mandatório para as demonstrações financeiras cujos exercícios se encerram a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 225ª – IF 21B0760582

Série 226ª – IF 21B0760584

Série 227ª – IF 21B0760585

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

da entidade que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que o Patrimônio Separado opera com um único segmento, o de securitização de recebíveis imobiliários e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

j) Crédito tributário

O imposto de renda retido na fonte nos resgates de aplicações financeiras do Patrimônio Separado é classificado como antecipação e compensado pela Emissora na apuração do seu imposto devido.

4. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários

Representam valores de operações de aquisição de certificado de recebíveis, efetuadas de acordo com a Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, que dispõe, entre outros, as regras gerais aplicáveis à securitização de direitos creditórios e à emissão de Certificados de Recebíveis. Essas operações têm condições de realização contratualmente estabelecidas e, dessa forma, caracterizam-se como empréstimos e recebíveis. Esse fato implica apresentação dos seus saldos a valor presente apurado pela taxa contratada.

Os recebíveis vinculados ao regime fiduciário constituem o lastro de CRI emitido nesse regime. Pela fidúcia, tais créditos ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora, passando a constituir direitos patrimoniais separados, com o propósito específico e exclusivo de responder pela realização dos direitos dos investidores, exceto os com regime fiduciário com coobrigação.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreadas em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes das Cédulas de Créditos Bancárias, vinculados ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis imobiliários – CRI, sendo a 225ª, 226ª e 227ª séries da 1ª emissão da Companhia, sob registro IF 21B0760582, 21B0760584 e 21B0760585, emitidas por SPE Infinita Life.CO Incorporação Imobiliárias Ltda.

b) Valores vencidos e a vencer, por faixa de vencimento, que considera o valor nominal dos direitos creditórios ajustado a valor presente, utilizando a taxa de retorno da cessão de crédito:

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 225ª – IF 21B0760582

Série 226ª – IF 21B0760584

Série 227ª – IF 21B0760585

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Direitos creditórios a vencer

Faixas	31/12/2022	31/12/2021
Até 30 dias	132	138
De 31 a 60 dias	-	-
De 61 a 90 dias	-	-
De 91 a 120 dias	-	-
De 121 a 150 dias	-	-
De 151 a 180 dias	-	-
Acima de 180 dias	31.655	29.404
Total	31.787	29.542

Essa operação não possui créditos vencidos ou inadimplentes na data de 31/12/2022 e 31/12/2021.

c) Montante da provisão constituída e a sua movimentação durante o exercício

Na análise da Securitizadora, não há provisão a ser constituída para os ativos vinculados ao patrimônio separado.

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

A Alienação Fiduciária de Imóveis, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Fundo Reserva e o Aval.

e) Procedimentos de cobrança dos direitos creditórios inadimplidos, incluindo a execução de garantias e custos envolvidos

Os procedimentos de cobrança adotados pela Securitizadora têm início após a verificação de eventual inadimplência dos créditos, e leva em consideração o intervalo de tempo entre a arrecadação e o fluxo de pagamento previsto dos CRI, buscando a melhor performance de liquidez do patrimônio separado.

f) Eventos de pré-pagamento ocorridos durante o exercício e o impacto sobre o resultado e a rentabilidade dos investidores

Não ocorreram eventos de pré-pagamento nessa série.

g) Informações sobre a aquisição substancial ou não dos riscos e benefícios da carteira, incluindo, a metodologia adotada pela Emissora para a definição dessa avaliação, os valores dos direitos creditórios adquiridos com ou sem retenção substancial de riscos e, para os direitos creditórios adquiridos sem retenção substancial de riscos, a segregação dos valores por entidade que reteve substancialmente os riscos e benefícios

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 225ª – IF 21B0760582

Série 226ª – IF 21B0760584

Série 227ª – IF 21B0760585

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

A emissora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de certificados de titularidade dos investidores.

5. Informações sobre o passivo da emissão - recursos de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Referem-se a operações de captação de recursos no mercado financeiro, através de títulos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI). Os CRI são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Os CRI emitidos sob o regime fiduciário estão lastreados por créditos imobiliários vinculados a esse regime, os quais ficam excluídos do patrimônio comum da Emissora.

A totalidade dos títulos emitidos vinculados a este Patrimônio Separado apresenta as seguintes características:

a) Características da(s) série(s) da presente emissão

Série 225ª (série única)

Quantidade emitida: 9.203 (nove mil, duzentos e três)

Prazo de vencimento na emissão: 1.460 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 9.203

Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 1

Taxa de juros efetiva: 14,00% a.a.

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2023	56
2025	10.536
Total	10.592

Série 226ª (série única)

Quantidade emitida: 9.203 (nove mil, duzentos e três)

Prazo de vencimento na emissão: 1.460 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 9.203

Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 1

Taxa de juros efetiva: 14,00% a.a.

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade de Indexação: Mensal

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 225ª – IF 21B0760582

Série 226ª – IF 21B0760584

Série 227ª – IF 21B0760585

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2023	56
2025	10.536
Total	10.592

Série 227ª (série única)

Quantidade emitida: 9.204 (nove mil, duzentos e quatro)

Prazo de vencimento na emissão: 1.460 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 9.204

Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 1

Taxa de juros efetiva: 14,00% a.a.

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2023	56
2025	10.524
Total	10.580

b) Principais direitos políticos a cada classe de certificados

Aos investidores cabe o direito de voto, onde cada certificado de recebíveis imobiliários (CRI) corresponde a um voto e poderá ser admitida a constituição de mandatários desde que observadas as disposições dos parágrafos 1º e 2º do artigo 126 da Lei 6.404/1976.

Em 23 de dezembro de 2021 foi publicada a RESOLUÇÃO CVM Nº 60, que dispõe sobre as companhias securitizadoras de direitos creditórios registradas na CVM e revoga 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.

Dentre as principais disposições desta Resolução estão os seguintes tópicos, referentes à Assembleia especial de investidores:

- . Competência da assembleia: Deliberações que competem privativamente à assembleia especial de investidores;
- . Convocação e instalação da assembleia especial de investidores;
- . Deliberações da assembleia especial de investidores;

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral (AG), serão excluídos os certificados de recebíveis imobiliários (CRI) que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 225ª – IF 21B0760582

Série 226ª – IF 21B0760584

Série 227ª – IF 21B0760585

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral (AG).

6. Sumário das principais deliberações de investidores reunidos em assembleia durante o exercício

Em 02 de fevereiro de 2022 houve assembleia que deliberou: a) Com relação ao item (a) da Ordem do Dia: 100% dos Titulares dos CRI aprovaram, sem ressalvas, a liberação do Fundo de Obras, à Devedora, na Conta de Livre Movimentação no valor e 461.774,21 (quatrocentos e sessenta e um mil, setecentos e setenta e quatro reais e vinte e um centavos), dispensadas exclusivamente para esta liberação, o cumprimento, pela Devedora, das Condições Precedentes, sendo certo que o referido recurso deverá ser direcionado para arcar com as despesas elencadas no Anexo II do presente instrumento, relativas a débitos vencidos e a vencer da Devedora com fornecedores e autoridades governamentais no âmbito do empreendimento Life.Co, comprometendo-se a Devedora a disponibilizar os comprovantes de quitação dos referidos valores conforme indicado abaixo:(a.1) Com relação aos valores indicados no Anexo II, na coluna “Pagamento Fornecedor”, em até 3 (três) Dias Úteis após a liberação do montante indicados no item (a); e (a.2) Com relação aos valores indicados no Anexo II, na coluna “Imposto” até o dia 3 de março de 2022;b) Com relação ao item (b) da Ordem do Dia: 72,835% dos Titulares dos CRI aprovaram, sem ressalvas, a liberação do Fundo de Obras, à Devedora, na Conta de Livre Movimentação no valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), dispensadas, exclusivamente para esta liberação, o cumprimento, pela Devedora, das Condições Precedentes, sendo certo que o referido recurso deverá ser direcionado para fluxo das obras, estando a referida liberação condicionada à comprovação de que as despesas indicadas no item (a.1) da Ordem do Dia foram quitadas, enquanto 27,165% dos Titulares dos CRI reprovaram a mesma matéria. c) Com relação ao item (c) da Ordem do Dia: 100% dos Titulares dos CRI aprovaram, sem ressalvas, que, tendo em vista que os itens (a) e (b) constituem exceções às regras gerais previstas nos Documentos da Operação e terão sua eficácia para evento pontual, aprovar a dispensa de celebração de aditamentos aos Documentos da Operação para refletir as matérias indicadas na presente ata; e d) Com relação ao item (d) da Ordem do Dia: 100% dos Titulares dos CRI aprovaram, sem ressalvas, a autorização para que a Emissora e o Agente Fiduciário adotarem todas as providências necessárias para a formalização dos itens acima, se aprovados. Pelo exposto acima, e levando em consideração os quóruns para deliberação, ficam aprovados os itens indicados nas matérias da Ordem do Dia da presente ata.

Em 24 de fevereiro de 2022, houve Assembleia Especial de Investidores, que deliberou: a) Aprovar a não declaração de Evento de Vencimento Antecipado da CCB e, conseqüentemente dos CRI (conforme previsto na cláusula 7.1 da CCB), ocasionado pelo descumprimento de recomposição do Fundo de Obras por parte da Devedora, previsto no item “c” da ata de Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada no dia 20 de dezembro de 2021 (“AGT 20/12/21”) b) Caso aprovada a matéria do item (a) acima, alterar o prazo final de recomposição do Fundo de Obras pela Devedora, previsto no item “c” da AGT 20/12/21, equivalente a R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais). De modo que, a partir da presente data, passe a vigor novo prazo de até 20 de abril de 2022 (inclusive);c) Caso aprovados os itens (a) (b) acima, tendo em vista que constituem exceções às regras gerais previstas nos Documentos da Operação e terão

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 225ª – IF 21B0760582

Série 226ª – IF 21B0760584

Série 227ª – IF 21B0760585

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

sua eficácia para evento pontual ou de modo transitório com data limite para a sua aplicação, aprovar a dispensa de celebração de aditamentos aos Documentos da Operação para refletir as matérias indicadas na presente ata, pelas razões ora indicadas neste item (c) da Ordem do Dia, e d) Autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a adotarem todas as providências necessárias para a formalização dos itens acima, se aprovados.

Em 15 de março de 2022, houve Assembleia Especial de Investidores que deliberou: a) aprovar a dispensa, pela Devedora, da obrigação de envio de notificação à Emissora e ao Agente Fiduciário de Resgate Antecipado, nos termos da cláusula 1.2.1 da CCB e consequentemente a cláusula 6.1.1 do Termo de Securitização, podendo solicitar o referido Resgate Antecipado a qualquer momento, de modo que fica revogado, a obrigação da Devedora apresentar a notificação de resgate no prazo de 30 trinta dias corridos da data pretendida para realização da referida amortização, atentando-se apenas aos prazos B3 de 3 (três) Dias Úteis de antecedência da data pretendida para operacionalização do referido pagamento; b) aprovar a dispensa do pagamento do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa indicado na cláusula 6.1.2 do Termo de Securitização, para que a Devedora possa efetuar um evento de Resgate Antecipado, conforme definido na cláusula 6.1 do Termo de Securitização; e c) autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, para a celebração dos documentos que se façam necessários para a efetivação das deliberações tomadas nesta assembleia, inclusive providenciar os aditamentos aos Documentos da Operação.

Em 04 de maio de 2022, houve Assembleia Especial de Investidores que deliberou: b) aprovar a dispensa do pagamento do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa indicado na cláusula 6.1.2 do Termo de Securitização, para que a Devedora possa efetuar um evento de Resgate Antecipado, conforme definido na cláusula 6.1 do Termo de Securitização; e c) autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, para a celebração dos documentos que se façam necessários para a efetivação das deliberações tomadas nesta assembleia, inclusive providenciar os aditamentos aos Documentos da Operação.

Em 23 de maio de 2022, houve assembleia especial de Investidores que deliberou: a) Aprovar a não declaração de vencimento antecipado da CCB e, consequentemente dos CRI, conforme cláusula 7.1 da CCB pelo não cumprimento pela Devedora, das obrigações previstas na Cláusula 3.3.1 da CCB, referente à recomposição do Fundo de Reserva, conforme elencado no quadro abaixo b) Aprovar a não declaração de Evento de Vencimento Antecipado das CCB e, consequentemente dos CRI, conforme cláusula 7.1 da CCB, ocasionado pelo descumprimento de recomposição do Fundo de Obras por parte da Devedora, previstos no item “b” da ata de Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada no dia 20 de fevereiro de 2022 (“AGT 24/02/22”); c) Caso aprovado o item (b) acima, alterar o prazo final de recomposição do Fundo de Obras pela Devedora, previsto no item “b” da AGT 24/02/22, no montante de R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), de modo que, a partir da presente data, passe a vigor novo prazo de até 01 de julho de 2022 (inclusive); d) Aprovar a liberação do Fundo de Obras, à Devedora, na Conta de Livre Movimentação no valor de R\$ 704.806,48 (setecentos e quatro mil, oitocentos e seis reais e quarenta e oito centavos), dispensadas, exclusivamente para esta liberação, o cumprimento, pela Devedora, das Condições Precedentes, sendo certo que o referido recurso deverá ser direcionado para fluxo das obras; e) Aprovar para que a Securitizadora direcione o

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 225ª – IF 21B0760582

Série 226ª – IF 21B0760584

Série 227ª – IF 21B0760585

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

montante de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) do Fundo de Obras para o Fundo de Reserva, permanecendo, em todo caso, a Devedora obrigada a recompor, com recursos próprios, até o dia 01 de julho de 2022 (inclusive), dispensadas, exclusivamente para esta liberação, o cumprimento, pela Devedora, das Demais Condições Precedentes Liberação Fundo de Obras. Para sua plena eficácia, devendo ser cumprida integralmente para que possam ocorrer as demais liberações do Fundo de Obras, conforme dispõe a cláusula 3.2 da CCB; f) Caso aprovados os itens (c) e (e) acima, aprovar para que seja mantida a ordem de prioridade de pagamentos indicada no item (c) da ata de Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada no dia 21 de dezembro de 2021 (“AGT 21/12/2021”), considerando a nova redação indicada abaixo:“(...

(g) Direcionamento de até R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais) para o Fundo de Obras, caso a Devedora não o tenha feito com recursos próprios conforme indicado na Assembleia de Titulares de CRI realizada no dia 23 de maio de 2022;” g) Autorização para a liberação, a partir desta data, da garantia real de alienação fiduciária que recai sobre o imóvel objeto da matrícula nº 155.601 do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Porto Alegre/RS, indicado na relação dos Outros Imóveis, nos termos do Anexo Considerações Preliminares (j) da CCB INF-225, do Anexo II.g do Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças – Série 225 e da relação de imóveis a serem dados em garantia de à Emissão, de forma que a Emissora possa assinar todo e qualquer documento relacionado, incluindo, mas, não se limitando o Termo de Liberação; h) Aprovar a inclusão do imóvel objeto da matrícula nº 189.315 do Registro de Imóveis da 4ª Zona de Porto Alegre/RS, (“Novo Imóvel”), na relação dos Outros Imóveis, constante no Anexo Considerações Preliminares (j) da CCB INF-225, por meio de aditamento à referida CCB INF-225, cujo valor convencionado entre as partes, ou seja, sem que exista necessidade de apresentação de laudo de avaliação pela Devedora, é de R\$ 338.839,37 (trezentos e trinta e oito mil, oitocentos e trinta e nove reais e trinta e sete centavos), devendo ser considerado a título de preço para eventual venda forçada o valor de R\$ 304.955,43 (trezentos e quatro mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e três centavos);i) Aprovação para inclusão de nova garantia real consubstanciada pela Alienação Fiduciária sobre o Novo Imóvel, em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Securitização), por meio de aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis; j) Caso aprovado o item (h) acima, tendo em vista que a inclusão do Novo Imóvel não acarretará alteração às previsões anteriormente dispostas, no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis, aos Imóveis Garantia, aprovar a obrigatoriedade de registro nos demais Cartórios de Registro de Imóveis, perdurando apenas a necessidade de registro no Cartório de RI da 4ª Zona de Porto Alegre/RS, nos termos já existentes no Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis. k) Aprovar a inclusão do Novo Imóvel no rol de Outros Imóveis, conforme indicado no Instrumento Particular de Contrato de Cessão e Promessa de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças – Série 225, por meio de aditamento ao referido contrato. l) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, para a celebração dos documentos que se façam necessários para a efetivação das deliberações tomadas nesta assembleia, inclusive providenciar os aditamentos aos Documentos da Operação.

Em 14 de julho de 2022, houve Assembleia Especial de Investidores, que deliberou: a) Aprovar a não declaração de Evento de Vencimento Antecipado das CCB e, conseqüentemente dos CRI, conforme cláusula 7.1 da CCB, ocasionado pelo descumprimento de recomposição do Fundo de

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 225ª – IF 21B0760582

Série 226ª – IF 21B0760584

Série 227ª – IF 21B0760585

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Obras por parte da Devedora, previstos no item “c” e “e” da ata de Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada no dia 23 de maio de 2022 (“AGT 23/05/22”);b) Caso aprovado o item (a) acima, alterar o prazo final de recomposição do Fundo de Obras pela Devedora, previsto no item “c” e “e” da AGT 23/05/22, no montante de R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais), de modo que, a partir da presente data, passe a vigor novo prazo de até 01 de novembro de 2022 (inclusive);c) Aprovar a liberação do Fundo de Obras, à Devedora, na Conta de Livre Movimentação no valor de R\$ 3.045.000,00 (três milhões e quarenta e cinco mil reais), dispensadas, exclusivamente para esta liberação, o cumprimento, pela Devedora, das Condições Precedentes, sendo certo que o referido recurso deverá ser direcionado para fluxo das obras; e d) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, para a celebração dos documentos que se façam necessários para a efetivação das deliberações tomadas nesta assembleia.

Em 20 de julho de 2022, houve Assembleia Especial de Investidores que deliberou: a) Aprovar a constituição da cessão fiduciária dos Direitos Creditórios no âmbito da Operação em benefício, inclusive das emissões indicadas abaixo, desde que cumpridas as condições suspensivas detalhadas infra em relação às 200ª a 203ª Séries da 1ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora (“CRI Town”), a cessão fiduciária dos direitos creditórios passará a ser válida e eficaz, após o cumprimento da condição suspensiva de quitação, de forma prévia, da totalidade das Obrigações Garantidas. Tal condição deverá ser prevista de forma expressa no instrumento a ser firmado no âmbito do referido CRI; e em relação à 217ª Série da 1ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora (“CRI Parque”), a cessão fiduciária dos direitos creditórios passará a ser válida e eficaz, após o cumprimento da condição suspensiva de quitação, de forma prévia, da totalidade das Obrigações Garantidas e das obrigações garantidas do CRI Town. Tal condição deverá ser prevista de forma expressa no instrumento a ser firmado no âmbito do referido CRI.; b) Aprovar que seja inserida, no rol de Garantias, a cessão fiduciária dos direitos creditórios, cedidos fiduciariamente aos CRI Parque e CRI Town, em benefício do CRI, desde que cumpridas as condições suspensivas detalhadas infra e aprovada, em sede de assembleia nos respectivos CRI Parque e CRI Town: • em relação ao CRI Town, a cessão fiduciária dos direitos creditórios passará a ser válida e eficaz, após o cumprimento da condição suspensiva de quitação, de forma prévia, da totalidade das obrigações garantidas do CRI Town e das obrigações garantidas do CRI Parque. Tal condição deverá ser prevista de forma expressa no instrumento a ser firmado no âmbito do referido CRI; e • em relação ao CRI Parque, a cessão fiduciária dos direitos creditórios passará a ser válida e eficaz, após o cumprimento da condição suspensiva de quitação, de forma prévia, da totalidade das obrigações garantidas do CRI Parque e das obrigações garantidas do CRI Town. Tal condição deverá ser prevista de forma expressa no instrumento a ser firmado no âmbito do referido CRI (“Novas Cessões Fiduciárias Condicionadas”). c) Aprovar a constituição da alienação fiduciária do Imóvel no âmbito da Operação em benefício, inclusive do CRI Parque e ao CRI Town, desde que cumpridas as condições suspensivas detalhadas abaixo: em relação ao CRI Town, a alienação fiduciária do Imóvel passará a ser válida e eficaz, após o cumprimento da condição suspensiva de quitação, de forma prévia, da totalidade das Obrigações Garantidas. Tal condição deverá ser prevista de forma expressa no instrumento a ser firmado no âmbito do referido CRI; e • em relação ao para o CRI Parque, a alienação fiduciária do Imóvel passará a ser válida e eficaz, após o cumprimento da condição suspensiva de quitação, de forma prévia, da totalidade das Obrigações Garantidas

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 225ª – IF 21B0760582

Série 226ª – IF 21B0760584

Série 227ª – IF 21B0760585

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

e das obrigações garantidas do CRI Town. Tal condição deverá ser prevista de forma expressa no instrumento a ser firmado no âmbito do referido CRI; d) Aprovar que seja inserida, no rol de Garantias, a alienação fiduciária dos imóveis alienados fiduciariamente aos CRI Parque e CRI Town, em benefício do CRI, desde que cumpridas as condições suspensivas detalhadas infra e aprovada, em sede de assembleia nos respectivos CRI Parque e CRI Town: em relação ao CRI Town, a alienação fiduciária dos imóveis passará a ser válida e eficaz, após o cumprimento da condição suspensiva de quitação, de forma prévia, da totalidade das obrigações garantidas do CRI Town e das obrigações garantidas do CRI Parque. Tal condição deverá ser prevista de forma expressa no instrumento a ser firmado no âmbito do referido CRI; e em relação ao CRI Parque, a alienação fiduciária dos imóveis passará a ser válida e eficaz, após o cumprimento da condição suspensiva de quitação, de forma prévia, da totalidade das obrigações garantidas do CRI Town e das obrigações garantidas do CRI Parque. Tal condição deverá ser prevista de forma expressa no instrumento a ser firmado no âmbito do referido CRI (“Novas Alienações Fiduciárias Condicionadas”); e) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, para a celebração dos documentos que se façam necessários para a efetivação das deliberações tomadas nesta assembleia, inclusive providenciar os aditamentos aos Documentos da Operação.

Em 29 de julho de 2022 que houve Assembleia de Investidores que deliberou: a) Aprovar a liberação do Fundo de Obras, à Devedora, na Conta de Livre Movimentação no valor de R\$ 2.750.000,00 (dois milhões, setecentos e cinquenta mil reais), dispensadas, exclusivamente para esta liberação, o cumprimento, pela Devedora, das Condições Precedentes, conforme cláusula 3.5 da CCB, sendo certo que o referido recurso deverá ser direcionado para fluxo das obras; e b) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, para a celebração dos documentos que se façam necessários para a efetivação das deliberações tomadas nesta assembleia

Em 15 de agosto de 2022, houve Assembleia Especial de Investidores, que deliberou: a) Aprovar a proposta de prestador de serviços da HYPNOBOX CONSULTORIA E LICENCIAMENTO DE SISTEMAS ONLINE LTDA, sociedade empresária de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 05.459.432/0001-89, com sede na Rua Cardeal Arcoverde, nº 2365, Andar 5 Conj 52, Sala 2, Bairro Pinheiros na Cidade de São Paulo/SP (“Contratado”), vinculado à obra do Empreendimento Alvo, com a finalidade melhor descrita e caracterizada no Anexo II dessa ata; b) Caso aprovado o item (a), aprovar para que o valor de R\$ 3.333,30 (três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta centavos), estabelecido na proposta indicada no Anexo II a título de SET-UP, seja arcado, na data de assinatura da presente ata, com os recursos financeiros existentes no Fundo de Despesas, diretamente ao Contratado; c) Caso aprovado o item (a), aprovar para que o valor de R\$ 1.666,70 (mil seiscentos e sessenta e seis reais e setenta centavos), estabelecido na proposta indicada no Anexo II a título de SOFTWARE BOT+CRM+SECRETARIA, seja pago mensalmente com os recursos financeiros existentes no Fundo de Despesas, diretamente ao Contratado; e d) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, para a celebração dos documentos que se façam necessários para a efetivação das deliberações tomadas nesta assembleia.

Em 24 de agosto de 2022 houve Assembleia Especial de Investidores, que deliberou: a) Aprovar a liberação do Fundo de Obras, à Devedora, na Conta de Livre Movimentação no valor de R\$

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 225ª – IF 21B0760582

Série 226ª – IF 21B0760584

Série 227ª – IF 21B0760585

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais), dispensadas, exclusivamente para esta liberação, o cumprimento, pela Devedora, das Condições Precedentes, conforme cláusula 3.5 da CCB, sendo certo que o referido recurso deverá ser direcionado para fluxo das obras; b) Aprovar para que a Securitizadora direcione o montante de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) do Fundo de Obras para o Fundo de Reserva, permanecendo, em todo caso, a Devedora obrigada a recompor, com recursos próprios, até o dia 01 de dezembro de 2022 (inclusive), dispensadas, exclusivamente para esta liberação, o cumprimento, pela Devedora, das Demais Condições Precedentes Liberação Fundo de Obras, devendo, para sua plena eficácia, ser cumprida integralmente para que possam ocorrer as demais liberações do Fundo de Obras, conforme dispõe a cláusula 3.2 da CCB; e c) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, para a celebração dos documentos que se façam necessários para a efetivação das deliberações tomadas nesta assembleia.

Em 31 de agosto de 2022 houve Assembleia Especial de Investidores que deliberou: a) Aprovar a liberação do Fundo de Obras, à Devedora, na Conta de Livre Movimentação no valor de R\$ 370.000,00 (trezentos e setenta mil reais), dispensadas, exclusivamente para esta liberação, o cumprimento, pela Devedora, das Condições Precedentes, conforme cláusula 3.5 da CCB, sendo certo que o referido recurso deverá ser direcionado para fluxo das obras; e b) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, para a celebração dos documentos que se façam necessários para a efetivação das deliberações tomadas nesta Em 11 de outubro de 2022, houve Assembleia Especial de Investidores que deliberou a) Ajustar a Ordem de Destinação dos Recursos, existente nos Documentos da Operação, para incluir a nova cascata de pagamentos válida a partir desta ata, conforme segue abaixo:“(…)(a) Liberação dos recursos advindos dos Direitos Creditórios para a Conta de Livre Movimentação, mediante apresentação do contrato de compra e venda de unidade imobiliária, observado que: (i) se a comissão de venda estiver incluída no preço de venda da Unidade, para pagamento, pela Emitente, ao corretor, deverá ser liberado da parcela de sinal efetivamente paga pelo adquirente, (i.1) o valor da comissão equivalente a 6% (seis por cento) do preço de venda da Unidade, (não sendo computado, para este fim, qualquer valor pago a título de imóvel dado em dação para complemento do valor de venda) e (i.2) o valor equivalente a 4% (quatro por cento) da parcela de sinal efetivamente paga pelo adquirente, líquida da comissão de venda (não sendo computado, para este fim, qualquer valor pago a título de imóvel dado em dação para complemento do valor de venda); ou (ii) se a comissão de venda estiver excluída do preço de venda da Unidade (ou seja, paga diretamente pelo adquirente da Unidade ao corretor, conforme indicado nos contratos de compra e venda disponibilizados ao Servicer), deverá ser liberado da parcela de sinal efetivamente paga o valor equivalente a 4% (quatro por cento) da parcela de sinal efetivamente paga, líquida da comissão de venda (não sendo computado, para este fim, qualquer valor pago a título de imóvel dado em dação para complemento do valor de venda);(b) Pagamento de eventuais Despesas, incorridas e não pagas na hipótese de não existirem recursos suficientes no Fundo de Despesas;(c) Pagamento de eventuais encargos moratórios; (d) Recomposição do Fundo de Reserva para que seja atingido o Montante Mínimo do Fundo de Reserva, se for o caso;(e) Recomposição do Fundo de Despesas para que seja atingido o Montante Mínimo do Fundo de Despesas, se for o caso; (f) Pagamento dos Juros Remuneratórios; e (g) Amortização Extraordinária Compulsória do Valor Principal Atualizado, conforme aplicável, observando o Valor Mínimo de Amortização Extraordinária. (…)”b) Caso aprovado o item (a) acima, aprovar a nova redação da cláusula 3.3.1

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 225ª – IF 21B0760582

Série 226ª – IF 21B0760584

Série 227ª – IF 21B0760585

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

da CCB, que passará, a partir desta data, a conter o conteúdo que segue: “3.3.1. Fica estabelecido que a Securitizadora poderá utilizar quaisquer recursos disponível na Conta Centralizadora para composição do Fundo de Reserva, mesmo que os recursos não sejam decorrentes dos Direitos Creditórios. Sem prejuízo, a Emitente deverá recompor o Fundo de Reserva sempre que o montante ali depositado seja inferior ao Montante Mínimo do Fundo de Reserva, mediante comunicação da Securitizadora neste sentido. ”c) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, para a celebração dos documentos que se façam necessários para a efetivação das deliberações tomadas nesta assembleia.

Em 28 de outubro de 2022, houve Assembleia Especial de Investidores, que deliberou: a) Aprovar para que ocorra o aditamento aos Documentos da Operação pertinentes, bem como aos instrumentos de garantia para que, onde consta a indicação da 200ª à 203ª Séries da 1ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora, passe a indicar também a inclusão da nova série e suas características, conforme indicadas na Cédula de Crédito Bancário referente a Crédito Imobiliário nº 11501603-1, emitida nesta data, pela SPE INFINITA TOWN CO. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA., com sede na Av. Carlos Gomes, nº 1.340, conjunto 802, CEP 90.480-001, Bairro Auxiliadora, Cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 23.399.521/0001-69, devendo, desta forma, ser indicada sempre em conjunto como 200ª à 203ª e 332ª Séries da 1ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora; e b) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, para a celebração dos documentos que se façam necessários para a efetivação das deliberações tomadas nesta assembleia, inclusive providenciar os aditamentos aos Documentos da Operação.

7. Participação residual do cedente

Representado pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e pela diferença entre o valor dos demais ativos e dos passivos atualizados do Patrimônio Separado.

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021 a participação residual do cedente apresentava os seguintes saldos:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Caixa e equivalente de caixa	492	18.797
Demais ativos atualizados	31.794	29.577
Passivos atualizados	<u>(31.765)</u>	<u>(29.515)</u>
	521	18.859

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 225ª – IF 21B0760582

Série 226ª – IF 21B0760584

Série 227ª – IF 21B0760585

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

8. Custos da operação

Para o cumprimento das obrigações relacionadas à emissão, o Patrimônio Separado conta com os serviços relacionados a seguir:

Serviços	Nome	Função	Forma de Remuneração	31/12/2022	31/12/2021
Emolumentos da B3	Brasil Bolsa Balcão	Registrador	Mensal	(4)	(10)
Gestão de operações	Habitasec Securitizadora S/A	Gestor	Mensal	(37)	(31)
Estruturação	Habitasec Securitizadora S/A	Estruturador	Eventual	(1)	(74)
Estruturação	Brick Investimentos Consult Ltda	Estruturador	Eventual	-	(2.476)
Distribuição	Habitasec Securitizadora S/A	Coordenador líder	Eventual	-	(17)
Distribuição	Supernova Fundo de Invest Imob	Ditribuidora	Eventual	-	(276)
Emissão de CCB	Companhia Hipotecaria Piratini - CHP	Emissor	Eventual	-	(48)
Administração de carteira	Habix Gestão de Nég. e Serviços Ltda	Administrador	Mensal	-	(12)
Registro	Vórtx Serv. Fiduciarios Ltda	Fidúcia	Eventual	-	(12)
Agente Fiduciário	Vórtx Serv. Fiduciarios Ltda	Fidúcia	Anual	(17)	(17)
Implantação	Vórtx Serv. Fiduciarios Ltda	Custodiante	Eventual	-	(11)
Custódia	Vórtx Serv. Fiduciarios Ltda	Custodiante	Anual	(4)	(4)
				(63)	(2.988)

9. Prestadores de Serviços

	31/12/2022	31/12/2021
Serviços de honorários advocatícios	-	(82)
Serviços de honorários contábeis	(2)	-
Serviços de auditoria	(4)	-
Serviços de assessoria e consultoria	(7)	-
Serviços de cobrança	(35)	-
Serviços de engenharia	(53)	(20)
Serviços de obras	-	(2.493)
	(101)	2.595)

10. Resultado financeiro

	31/12/2022	31/12/2021
Receita de aplicações financeiras	1.019	823
Floating	(9)	(3)
Despesas bancárias	(6)	(8)
	1.004	812

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 225ª – IF 21B0760582

Série 226ª – IF 21B0760584

Série 227ª – IF 21B0760585

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

11. Resultado de operações sujeitas a regime fiduciário

Conforme orientação do Ofício nº2/2019/CVM/SIN/SNC, item II, a operação de securitização deve ter resultado igual a zero. A presente conta demonstra o valor (a maior ou a menor), que deve ser considerado para que a orientação do mencionado ofício seja cumprida. Uma vez que essa operação apresenta regime fiduciário e coobrigação por parte do tomador, o valor positivo significa que a operação gerou excedente para seu tomador. Caso a operação apresente valor negativo, significa que a operação está em default, seja pecuniário ou de garantia.

12. Classificação de risco da emissão

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

13. Relacionamento com os auditores independentes

A Emissora, como parte de suas práticas de governança corporativa, evidencia que não contratou quaisquer outros serviços, além da auditoria independente de suas demonstrações financeiras, dentre as quais estão consideradas as demonstrações financeiras desse Patrimônio Separado, junto à empresa Moore MSL Lima Lucchesi Auditores e Contadores Ltda, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

14. Eventos subsequentes

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2021, quer vinculados a situações eventualmente existentes antes, ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações financeiras.

15. Outras informações

Não foram identificadas outras informações relevantes, além daquelas já divulgadas, ao completo entendimento dessas demonstrações financeiras.