



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 217ª – 1ª EMISSÃO – IF Nº 20K0797915**

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 217ª da 1ª emissão - Código – IF Nº 20K0797915
São Paulo - SP**

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 217ª da 1ª emissão - Código – IF Nº **20K0797915** (“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.
- Concluímos 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 217ª da 1ª emissão - Código – IF Nº **20K0797915** ("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 217ª – IF 20K0797915
Série 347ª – IF 22G1166026
(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		267	2.984
Caixa e equivalentes de caixa		67	2.827
Direitos creditórios		200	157
Operações sem aquisição substancial de risco	4	196	130
Outros créditos		4	27
NÃO CIRCULANTE		24.380	11.430
Direitos creditórios		24.380	11.430
Operações sem aquisição substancial de risco	4	24.380	11.430
TOTAL DO ATIVO		24.647	14.414

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 217ª – IF 20K0797915
Série 347ª – IF 22G1166026
(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		1.682	1.624
Captação de recursos		175	118
Obrigações por emissão de CRI	5	175	118
Impostos e contribuições a recolher		2	1
Outras obrigações		1.505	1.505
NÃO CIRCULANTE		22.965	12.790
Capitação de recursos		23.656	11.455
Obrigações por emissão de CRI	5	23.656	11.455
Outras obrigações			
Participação residual do cedente	7	(691)	1.335
TOTAL DO PASSIVO		24.647	14.414

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 217ª – IF 20K0797915
Série 347ª – IF 22G1166026
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de recebíveis		3.250	2.528
DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de CRI		(3.065)	(2.551)
RESULTADO BRUTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		185	(23)
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Custos da operação	8	(163)	(84)
Prestadores de serviços	9	(200)	(1.918)
Outras despesas administrativas		(56)	(3.177)
Resultado financeiro	10	69	229
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	11	165	4.973
		(185)	23
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 217ª – IF 20K0797915
Série 347ª – IF 22G1166026
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Em milhares de reais)

	31/12/2022	31/12/2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de carteira	482	648
Pagamento de amortização e juros de CRI	(2.909)	(1.426)
Subscrição de CRIs	12.102	-
Pagamento de impostos	(20)	(130)
Pagamentos a fornecedores	(347)	(338)
Pagamento de cessão	(450)	-
Devolução de excedente	(4.205)	(900)
Liberação de fundo de obra	(7.432)	(3.205)
Pagamentos de despesas diversas	(15)	(13)
Receitas financeiras	46	210
Despesas financeiras	(12)	(5)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	(2.760)	(5.159)
DIMINUIÇÃO LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(2.760)	(5.159)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.827	7.986
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	67	2.827
Diminuição líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	(2.760)	(5.159)

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 14.430/22

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 217ª – IF 20K0797915

Série 347ª – IF 22G1166026

(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

Início em 24/11/2020

Término em 19/11/2024.

b) Sumário das operações efetuadas

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliário do segmento residencial.

c) Crítérios 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:

O Aval, as Cessões Fiduciárias, as Alienações Fiduciárias e a Alienação Fiduciária de Participação Societária.

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 14.430/22

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 217ª – IF 20K0797915

Série 347ª – IF 22G1166026

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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.

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 o 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.

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 14.430/22

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 217ª – IF 20K0797915

Série 347ª – IF 22G1166026

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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.

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.

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 14.430/22

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 217ª – IF 20K0797915

Série 347ª – IF 22G1166026

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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.

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.

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 14.430/22

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 217ª – IF 20K0797915

Série 347ª – IF 22G1166026

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 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

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 14.430/22

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 217ª – IF 20K0797915

Série 347ª – IF 22G1166026

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 217ª e 247ª séries da 1ª emissão da Companhia, sob registro IF 20K0797915 e 22G1166026, emitidas por SPE Infinita Parque Incorporação Imobiliária 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:

Direitos creditórios a vencer

Faixas	31/12/2022	31/12/2021
Até 30 dias	171	61
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	24.405	11.499
Total	24.576	11.560

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

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

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

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

O Aval, as Cessões Fiduciárias, as Alienações Fiduciárias e a Alienação Fiduciária de Participação Societária.

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 14.430/22

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 217ª – IF 20K0797915

Série 347ª – IF 22G1166026

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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

Os procedimentos de cobrança adotados pela Emissora 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

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 217ª

Quantidade emitida: 10.300 (dez mil e trezentos)

Prazo de vencimento na emissão: 1.456 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 10.300

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 14.430/22

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 217ª – IF 20K0797915

Série 347ª – IF 22G1166026

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2023	82
2024	11.656
Total	11.738

Série 347ª

Quantidade emitida: 12.000 (doze)

Prazo de vencimento na emissão: 1.456 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 12.000

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

Taxa de juros efetiva: 7,00% a.a.

Indexador de atualização: 100% DI

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2023	93
2024	12.000
Total	12.093

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

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 14.430/22

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 217ª – IF 20K0797915

Série 347ª – IF 22G1166026

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou 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 08 de fevereiro de 2022, houve Assembleia Especial de Investidores, que deliberou: a) Aprovar a liberação das garantias reais concedidas no âmbito da Operação, representadas pela alienação fiduciária dos imóveis de unidades nºs 602 (representada pela fração ideal de 0,052272% do Empreendimento), 901 (representada pela fração ideal de 0,05185% do Empreendimento), 16 com depósito nº 16 (representada pela fração ideal de 0,008368%), 18 com depósito nº 18 (representada pela fração ideal de 0,008401% do Empreendimento) e 9 com depósito nº 2 (representada pela fração ideal de 0,004339% do Empreendimento), permanecendo hígidos, em relação aos referidos imóveis, os Direitos Creditórios cedidos fiduciariamente à Emissora, nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária, bem como permanecendo o entendimento de que, caso ocorra o distrato das referidas unidades, elas deverão ser novamente relacionadas entre as unidades alienadas fiduciariamente à Operação; b) Tendo em vista que até o momento não foi efetuado o registro do Contrato de Alienação Fiduciária no Cartório de Registro de Imóveis competente, aprovar para que a Devedora proceda com o aditamento do referido contrato (“Aditamento ao Contrato de AF”), mantendo vinculada apenas a alienação e transferência fiduciária, de maneira irrevogável e irretratável, à Emissora, da propriedade fiduciária das Unidades (conforme definido no Contrato de Alienação Fiduciária) elencadas no Anexo II (que passa a fazer parte integrante desta Ata) c) Caso os itens (a) e (b) sejam aprovados, aprovar prazo adicional de até 20 (vinte) dias, contados da presente data, para que a Devedora comprove o registro do Contrato de Alienação Fiduciária e do Aditamento ao Contrato de AF, nas matrículas das Unidades elencadas no Anexo II; e d) Aprovar a liberação do Fundo de Obras, à Devedora, na Conta de Livre Movimentação no valor de R\$ 232.267,63 (duzentos e trinta e dois mil, duzentos e sessenta e sete reais e sessenta e três 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 III do presente instrumento, relativas a débitos vencidos e a vencer da Devedora com fornecedores e autoridades governamentais no âmbito do Empreendimento Alvo, comprometendo-se a Devedora a disponibilizar os comprovantes de quitação dos referidos valores conforme indicado abaixo: (d.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 (d.2) Com relação aos valores indicados no Anexo II, na coluna “Imposto” até o dia 3 de março de 2022. e) Caso seja aprovado o item (d) acima, aprovar 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 recursodeverá ser direcionado para fluxo das obras, estando a referida liberação condicionada à comprovação de que as despesas elencadas no item (d.1) acima foram quitadas; f) Salvo pelo Aditamento ao Contrato de AF, caso aprovados os itens acima, tendo em vista que constituem exceções às regras gerais previstas nos Documentos da Operação e terão sua eficácia para

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 14.430/22

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 217ª – IF 20K0797915

Série 347ª – IF 22G1166026

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

evento pontual, aprovar a dispensa de celebração de aditamentos aos Documentos da Operação para refletir as matérias indicadas na presente ata; e g) Autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a adotarem todas as providências necessárias para a formalização dos itens acima, se aprovados.

Em 14 de Fevereiro de 2022, houve Assembleia Especial de Investidores, que deliberou: a) Aprovar a não declaração de Evento de Vencimento Antecipado da CCB e, consequentemente dos CRI (conforme previsto na cláusula 7.1 da CCB), ocasionado pelo descumprimento de recomposição do Fundo de Reserva por parte da Devedora, previsto na Cláusula 3.3 da CCB, conforme elencado no quadro abaixo. b) Caso aprovado o item (a), aprovar para que a Securitizadora direcione o montante de R\$ 300.000,00 (trezentos 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 20 de abril de 2022, dispensadas, exclusivamente para esta liberação, o cumprimento, pela Devedora, das Demais Condições Precedentes Liberação Fundo, sendo certo que o referido recurso deverá ser direcionado especificamente para o Fundo de Reserva. 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. c) Caso aprovadas as matérias dos itens (a) e (b) acima, aprovar a alteração do prazo final de recomposição do Fundo de Obras pela Devedora, previsto no item “c” da Ata de Assembleia Geral dos Titulares de CRI realizada no dia 15 de dezembro de 2021, equivalente a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), anteriormente estabelecida para o dia 20 de fevereiro de 2022, passando a ser considerado o dia 20 de abril de 2022 (inclusive); d) Caso aprovada as matérias dos itens (a), (b) e (c) acima, aprovar para que, em todo caso, se, eventualmente houver recursos depositados na Conta Centralizadora, advindos dos Direitos Creditórios, deverá ser observada a Ordem de Pagamento indicada abaixo, até que o valor indicado no item (c) seja restituído, acrescido de eventuais encargos, nos termos da cláusula 12.1.2 do Termo de Securitização:“(…) 3.5 Ordem de Pagamento: Em cada Data de Pagamento (conforme definido na CCB), a Securitizadora deverá utilizar o montante depositado na Conta Centralizadora da seguinte forma (“Ordem de Destinação de Recursos”):(a) Pagamento de eventuais Despesas, conforme definidas na CCB, incorridas e não pagas na hipótese de não existirem recursos suficientes no Fundo de Despesas; (b) Pagamento de eventuais encargos moratórios; (c) Recomposição do Fundo de Reserva para que seja atingido o Montante Mínimo do Fundo de Reserva, se for o caso (d) Recomposição do Fundo de Despesas para que seja atingido o Montante Mínimo do Fundo de Despesas, se for o caso;(e) Pagamento dos Juros Remuneratórios; (f) Direcionamento de até R\$ 600.000,00 (seiscentos 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 15 de dezembro de 2021 e Assembleia de Titulares de CRI realizada no dia 08 de fevereiro de 2022 ; e (g) Amortização Extraordinária Compulsória do Valor Principal Atualizado, observando o Valor Mínimo de Amortização Extraordinária.” e) Caso aprovados os itens (a), (b), (c) e (d) acima, tendo em vista que constituem exceções às regras gerais previstas nos Documentos da Operação e terão sua eficácia para evento pontual ou de modo transitório com data limite para a sua aplicação - como é o caso da alteração da Ordem de Prioridade de Pagamentos objeto do item (c) retro, 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 (e) da Ordem do Dia, ef) Autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a adotarem todas as providências necessárias para a formalização dos itens acima, se aprovados.

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 14.430/22

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 217ª – IF 20K0797915

Série 347ª – IF 22G1166026

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Em 23 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, 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 1.2.3 da CCB, para que a Devedora possa efetuar um evento de Resgate Antecipado, conforme definido na cláusula 1.2 da CCB; c) aprovar a liberação, do Fundo de Obras para a Conta de Livre Movimentação da Devedora, na data desta ata, o montante de R\$ 570.744,38 (quinhentos e setenta mil, setecentos e quarenta e quatro reais e trinta e oito centavos) referente às obras incorridas do Empreendimento Alvo, conforme informado no 4º, 5º e 6º relatórios de medição da Dexter, datados em 27 de outubro de 2021, 02 de dezembro de 2021 e 08 de março de 2022 respectivamente, dispensadas, exclusivamente para esta liberação, o cumprimento, pela Devedora, das Condições Precedentes, conforme estabelecidas na cláusula 3.5 da CCB e alteradas na ata de Assembleia Geral de Titulares de CRI do dia 07 de outubro de 2021; 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, inclusive providenciar os aditamentos aos Documentos da Operação.

Em 11 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 da CCB, referente à recomposição do Fundo de Reserva, conforme elencado no quadro abaixo b) Aprovar a não declaração de Evento de Vencimento Antecipado da 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 nos itens “b” e “c” da ata de Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada no dia 24 de fevereiro de 2022 (“AGT 14/02”); 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 14/02, equivalente a R\$ 600.000,00 (seiscentos 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 para que a Securitizadora direcione o montante de R\$ 274.961,56 (duzentos e setenta e quatro mil, novecentos e sessenta e um reais e cinquenta e seis centavos) 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. 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; e) Aprovar a proposta de prestador de serviços Dexter Engenharia, com a finalidade melhor descrita e caracterizada no Anexo II dessa ata, e, em resumo para a execução do Laudo de Tendência do empreendimento Infinita Parque. f) Aprovação do orçamento no valor de R\$ 9.000,00 (nove mil reais), a ser arcado com o aporte dos recursos financeiros do Fundo de Despesas, para que a Empresa de Medição realize a reanálise da auditoria da obra do Empreendimento-Alvo, nos termos do Anexo II; e g) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, para a celebração dos documentos que e façam

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 14.430/22

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 217ª – IF 20K0797915

Série 347ª – IF 22G1166026

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

necessários para a efetivação das deliberações tomadas nesta assembleia, inclusive providenciar os aditamentos aos Documentos da Operação.

Em 22 de julho de 2022, houve Assembleia Especial de Investidores, que deliberou: a) Aprovar que seja incluída, nos Documentos da Operação, a previsão para emissão de uma nova série do CRI, lastreada em uma nova CCB, em linha com as previsões estabelecidas na Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 (“Nova Série” e “Resolução 60”, respectivamente), cujas características seguem na minuta da CCB indicada no Anexo II, bem como no Primeiro Aditamento ao Termo de Securitização indicado no Anexo III desta ata; b) Caso aprovado o item “a” acima, aprovar a constituição da garantia real representada pela Alienação Fiduciária sobre os imóveis indicados no Anexo IV da presente ata, em garantia das Obrigações Garantidas (“Novos Imóveis”), mediante assinatura da minuta indicada no Anexo IV (“Nova Alienação Fiduciária”); c) Caso aprovado o item “b” acima, aprovar a constituição da garantia real representada pela Cessão Fiduciária sobre os Novos Imóveis, em garantia das Obrigações Garantidas, mediante assinatura da minuta indicada no Anexo V (“Nova Cessão Fiduciária”); d) Caso aprovados os itens acima, aprovar para que seja adotado, nos próximos 6 (seis) meses de apuração da Razão Mínima de Garantia, o índice mínimo equivalente a 120% (cento e vinte por cento) do Saldo Devedor; e) Aprovar a constituição de nova garantia real representada pela alienação fiduciária das quotas da Devedora (“AF Quotas”), em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas, por meio da formalização do instrumento que segue no Anexo VI desta ata; f) 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 às 225ª a 227ª Séries da 1ª Emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora (“CRI Life”), 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; g) Aprovar que seja inserida, no rol de Garantias, a cessão fiduciária dos direitos creditórios, cedidos fiduciariamente aos CRI Life e CRI Town, em benefício do CRI, desde que cumpridas as condições suspensivas detalhadas infra e aprovada, em sede de assembleia nos respectivos CRI Life 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. Tal condição deverá ser prevista de forma expressa no instrumento a ser firmado no âmbito do referido CRI; e • em relação ao CRI Life, 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 Life 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”); h) Aprovar a constituição da alienação fiduciária do Imóvel no âmbito da Operação em benefício, inclusive do CRI Life e ao CRI Town, desde que cumpridas as condições suspensivas detalhadas abaixo: • em relação ao CRI Town, a alienação fiduciária do Imóvel

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 14.430/22

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 217ª – IF 20K0797915

Série 347ª – IF 22G1166026

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 Life, 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 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; i) Aprovar que seja inserida, no rol de Garantias, a alienação fiduciária dos imóveis alienados fiduciariamente aos CRI Life e CRI Town, em benefício do CRI, desde que cumpridas as condições suspensivas detalhadas infra e aprovada, em sede de assembleia nos respectivos CRI Life 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. Tal condição deverá ser prevista de forma expressa no instrumento a ser firmado no âmbito do referido CRI •em relação ao CRI Life, 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 Life 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 Alienações Fiduciárias Condicionadas”); j) 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 15 de agosto de 2022, houve Assembleia Especial de Investidores : a) Aprovar a liberação do Fundo de Reserva, à Devedora, na Conta de Livre Movimentação no valor de R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais), dispensadas, exclusivamente para esta liberação, o cumprimento, pela Devedora, das Condições Precedentes, conforme cláusula 3.3 da CCB, sendo certo que o referido recurso deverá ser direcionado para fluxo das obras; b) 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;c) Caso aprovado o item (b), 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; d) Caso aprovado o item (b), 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 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.

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 14.430/22

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 217ª – IF 20K0797915

Série 347ª – IF 22G1166026

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Em 02 de setembro de 2022, houve Assembleia Especial de Investidores que deliberou: a) Aprovar a liberação do Fundo de Reserva, à Devedora, na Conta de Livre Movimentação no valor de R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta mil reais), dispensadas, exclusivamente para esta liberação, o cumprimento, pela Devedora, das Condições Precedentes, conforme cláusula 3.3 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 09 de setembro de 2022, houve Assembleia Especial de Investidores que deliberou: a) Aprovar o direcionamento do montante de R\$ 663.299,95 (seiscentos e sessenta e três mil, duzentos e noventa e nove reais e noventa e cinco centavos) do Fundo de Obras para o Fundo de Reserva; b) Caso aprovado o item (a) acima, aprovar a utilização dos recursos do Fundo de Reserva, no montante de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) referente à atualização monetária do Valor Principal pela variação mensal positiva do IPCA desde a Data de Emissão até o dia 16 de setembro de 2022, que será destinado pela Devedora, e alocado pela Emissora, para uma Amortização Extraordinária Facultativa da CCB – 217ª Série (conforme definido no Termo de Securitização) e, por conseguinte, dos CRI – 217ª Série (conforme definido no Termo de Securitização), a ocorrer no dia 16 de setembro de 2022; c) Em caso de aprovação do item (a) e (b) da Ordem do Dia, ratificar a dispensa exclusivamente para esse evento, do pagamento do Prêmio de Amortização Extraordinária Facultativa de 3,5% (três vírgula cinco por cento) sobre a parcela do Valor Principal Atualizado a ser amortizada, bem como a notificação da Devedora com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos previstos nas cláusulas 1.2 e 1.2.1 da CCB; d) Caso aprovada as matérias dos itens (a), (b) e (c) acima, aprovar a dispensa, do cumprimento pela Devedora, das obrigações indicadas na cláusula 1.2.2 da CCB, as quais são decorrentes da comprovação da destinação dos recursos de Amortização Extraordinária Facultativa, bem como o envio do atestado de conclusão de obra e Habite-se; aprovar a liberação do Fundo de Obra, 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, conforme cláusula 3.3 da CCB, sendo certo que o referido recurso deverá ser direcionado para fluxo das obras; f) Aprovar a formalização do Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis em Garantia e Outras Avenças, nos termos indicados no Anexo II da presente ata; eg) 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 16 de setembro 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\$ 1.080.000,00 (um milhão e oitenta mil reais), dispensadas, exclusivamente para esta liberação, o cumprimento, pela Devedora, das Condições Precedentes, conforme cláusula 3.3 da CCB, sendo certo que o referido recurso deverá ser direcionado para fluxo das obras; eb) 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 22 de setembro 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\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), dispensadas, exclusivamente para esta liberação, o cumprimento, pela Devedora, das Condições Precedentes, conforme cláusula 3.3 da CCB, sendo

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 14.430/22

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 217ª – IF 20K0797915

Série 347ª – IF 22G1166026

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 29 de setembro 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\$ 1.306.511,67 (um milhão, trezentos e seis mil, quinhentos e onze reais e sessenta e sete centavos), dispensadas, exclusivamente para esta liberação, o cumprimento, pela Devedora, das Condições Precedentes, conforme cláusula 3.3 da CCB, sendo certo que o referido recurso deverá ser direcionado para fluxo das obras; b) 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 à Conta de Livre Movimentação com apresentação do contrato de compra e venda: (i) se a comissão de venda estiver incluída no valor de venda da Unidade para pagamento, pela Emitente, ao corretor, deverá ser liberado da parcela de sinal paga o valor da comissão equivalente a 6% (seis por cento) do valor de venda da Unidade, desconsiderando qualquer valor pago a título de imóvel dado em dação para complemento do valor de venda, acrescido do valor equivalente a 4% (quatro por cento) da parcela de sinal paga líquida da comissão de venda, desconsiderando 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 valor 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 paga o valor equivalente a 4% (quatro por cento) da parcela de sinal paga líquida da comissão de venda, desconsiderando do cálculo 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. (...)” c) Autorizar a Emissora, em conjunto com o Agente Fiduciário, para a celebração dos documentos que se façam necessários para a efetivação das deliberações.

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:

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 14.430/22

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 217ª – IF 20K0797915

Série 347ª – IF 22G1166026

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e equivalente de caixa	67	2.827
Demais ativos atualizados	24.580	11.587
Passivos atualizados	(25.338)	(13.079)
	(691)	1.335

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)	(4)
Escrituração de CRI	Itaú Corretora de Valores S/A	Escriturador	Mensal	(1)	(1)
Gestão de operações	Habitasec Securitizadora S/A	Gestor	Mensal	(38)	(43)
	Habitafacil Participações e				
Estruturação	Negocios Imobiliarios Ltda	Estruturador	Eventual	(79)	-
Emissão de CCB	Comp. Hipotecaria Piratini - CHP	Emissor	Eventual	(20)	(16)
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM Ltda	Fidúcia	Anual	(18)	(17)
Agente fiduciário	Vórtx Serv Fiduciários Ltda	Fidúcia	Anual	-	-
Custódia	Vórtx DTVM Ltda	Custodiante	Anual	(3)	(3)
Custódia	Vórtx Serv Fiduciários Ltda	Custodiante	Anual	-	-
Registro	Vórtx Serv Fiduciários Ltda	Custodiante	Anual	-	-
				(163)	(84)

9. Prestadores de Serviços

	31/12/2022	31/12/2021
Serviços de honorários contábeis	(2)	-
Serviços de auditoria	(4)	-
Serviços de honorários advocatícios	(140)	(4)
Serviços de assessoria e consultoria	(7)	-
Serviços de cobrança	(14)	-
Serviços de engenharia	(33)	(10)
Serviços de obras	-	(1.904)
	(200)	(1.918)

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 14.430/22

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 217ª – IF 20K0797915

Série 347ª – IF 22G1166026

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

10. Resultado financeiro

	31/12/2022	31/12/2021
Receita de aplicações financeiras	81	236
Floating	(11)	(3)
Despesas bancárias	(1)	(4)
	69	229

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 MSLL 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 2022, 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.