



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA  
SÉRIE 196ª – 1ª EMISSÃO – IF Nº 20L0870667**

Relatório dos Auditores Independentes sobre as  
Demonstrações Financeiras Relativas ao Exercício Findo  
em 30 de setembro de 2022.

## **RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Aos Administradores e Investidores do  
Patrimônio Separado da Série 196ª da 1ª emissão - Código – IF Nº 20L0870667  
São Paulo - SP**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 196ª da 1ª emissão - Código – IF Nº **20L0870667** (“Patrimônio Separado”) emitido pela Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 30 de setembro 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 30 de setembro 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 30 de setembro 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 30 de setembro 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.

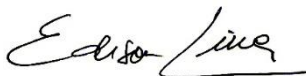
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses 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 196ª da 1ª emissão - Código – IF Nº **20L0870667** (“Patrimônio Separado”) emitido pela Habitasec Securitizadora S.A. para o exercício findo em 30 de setembro de 2021 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 27 de dezembro de 2021, com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras

São Paulo, 23 de dezembro de 2022.

**MOORE MSL LIMA LUCCHESI**  
**Auditores e Contadores**  
**CRC2SP019874/O-3**



**Sócio - Edison Pereira Lima**  
**Contador - CRC1SP114.180/O-5**

**BALANÇO PATRIMONIAL**  
**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO**  
**Série 196ª – IF 20L0870667**  
**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**  
**EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E 2021**  
**(Em milhares de reais)**

<b>ATIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
<b>CIRCULANTE</b>		<b>37.270</b>	<b>31.111</b>
Caixa e equivalentes de caixa		3.441	7.460
Direitos creditórios		33.829	23.645
Operações sem aquisição substancial de risco			
	4	33.829	23.645
Outros créditos		-	6
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>33.532</b>	<b>56.517</b>
Direitos creditórios		33.532	56.517
Operações sem aquisição substancial de risco			
	4	33.532	56.517
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>70.802</b>	<b>87.628</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**BALANÇO PATRIMONIAL**  
**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO**  
**Série 196ª – IF 20L0870667**  
**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**  
**EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E 2021**  
**(Em milhares de reais)**

<b>PASSIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
<b>CIRCULANTE</b>		<b>33.812</b>	<b>23.616</b>
Captação de recursos		33.811	23.614
Obrigações por emissão de CRI	5	33.811	23.614
Impostos e contribuições a recolher		1	2
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>36.990</b>	<b>64.012</b>
Capitação de recursos		33.537	56.499
Obrigações por emissão de CRI	5	33.537	56.499
Outras obrigações			
Participação residual do cedente	6	3.453	7.513
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>70.802</b>	<b>87.628</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**  
**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO**  
**Série 196ª – IF 20L0870667**  
**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**  
**EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E 2021**  
**(Em milhares de reais)**

	<u>Notas</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
<b>RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b>			
Juros e atualização de recebíveis		14.865	8.893
<b>DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b>			
Juros e atualização de CRI		<u>(14.900)</u>	<u>(9.290)</u>
<b>RESULTADO BRUTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b>		(35)	(397)
<b>OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>			
Custos da operação	7	(327)	(76)
Prestadores de serviços	8	(121)	(119)
Outras despesas administrativas		(193)	(111)
Despesas tributárias		(96)	(15)
Resultado financeiro	9	401	86
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	10	<u>371</u>	<u>632</u>
		35	397
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO**  
**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO**  
**Série 196ª – IF 20L0870667**  
**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**  
**EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E 2021**  
**(Em milhares de reais)**

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Recebimento de carteira	27.024	11.679
Pagamento de amortização e juros de CRI	(27.666)	(6.691)
Subscrição de CRIs	-	77.515
Pagamento de impostos	(123)	(10)
Pagamentos a fornecedores	(412)	(238)
Liberação de excedente	(3.041)	(1.303)
Pagamento de cessão	-	(73.500)
Pagamentos de despesas diversas	(202)	(58)
Receitas financeiras	518	85
Despesas financeiras	(117)	(19)
<b>Caixa líquido proveniente das atividades operacionais</b>	<b>(4.019)</b>	<b>7.460</b>
<b>AUMENTO/DIMINUIÇÃO LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(4.019)</b>	<b>7.460</b>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7.460	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	3.441	7.460
<b>Aumento/Diminuição líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(4.019)</b>	<b>7.460</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**

**Patrimônio Separado da 1ª Emissão  
Série 196ª – IF 20L0870667  
(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 30 de setembro de 2022.

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

a) Datas de início e término da emissão

Início em 17/12/2020

Término em 17/12/2024.

b) Sumário das operações efetuadas

Emissão lastreada em direitos creditórios imobiliário do segmento residencial.

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) Mecanismos de retenção de risco utilizados na estrutura da securitização, tais como garantias reais ou fidejussórias, subordinação ou coobrigação, assim como, se for o caso, a utilização desses mecanismos durante o exercício

A Fiança, Hipoteca, Cessão fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação o Fiduciária de Imóveis e os Fundos.

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**

**Patrimônio Separado da 1ª Emissão  
Série 196ª – IF 20L0870667  
(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 30 de setembro de 2022.

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 a qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios do Patrimônio Separado, 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.

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**

**Patrimônio Separado da 1ª Emissão  
Série 196ª – IF 20L0870667  
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)  
(Em milhares de reais)**

*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 Certificados de Recebíveis, 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.

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.

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**

**Patrimônio Separado da 1ª Emissão  
Série 196ª – IF 20L0870667  
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)  
(Em milhares de reais)**

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 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 Certificados de Recebíveis e a

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**

**Patrimônio Separado da 1ª Emissão  
Série 196ª – IF 20L0870667  
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)  
(Em milhares de reais)**

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 securitização de Certificado de Recebíveis 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 - certificado de recebíveis**

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 Certificado de Recebíveis 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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão  
Série 196ª – IF 20L0870667  
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)  
(Em milhares de reais)

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreadas em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes das Abertura de Crédito, vinculados ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo a 0196ª série da 1ª emissão da Companhia, sob registro IF 20L0870667, emitidas por Manhattan River – Empreendimento Imobiliário 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	30/09/2022	30/09/2021
Até 30 dias	296	353
De 31 a 60 dias	-	-
De 61 a 90 dias	23.473	-
De 91 a 120 dias	-	-
De 121 a 150 dias	-	-
De 151 a 180 dias	-	-
Acima de 180 dias	43.592	79.809
<b>Total</b>	<b>67.361</b>	<b>80.162</b>

Essa operação não possui créditos vencidos ou inadimplentes nas datas de 30/09/2021 e 30/09/2022.

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 Fiança, Hipoteca, Cessão fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação o Fiduciária de Imóveis e os Fundos.

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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

**Patrimônio Separado da 1ª Emissão**  
**Série 196ª – IF 20L0870667**  
**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**  
**(Em milhares de reais)**

- 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 Securitizadora 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

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

Os Certificados de Recebíveis 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 196ª (série única)

Quantidade emitida: 77.500 (setenta e sete mil e quinhentos)

Prazo de vencimento na emissão: 1.461 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 77.500

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

Taxa de juros efetiva: 12% a.a.

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização R\$
2023	33.811
2024	20.122
2025	13.415
<b>Total</b>	<b>67.348</b>

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**

**Patrimônio Separado da 1ª Emissão  
Série 196ª – IF 20L0870667  
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)  
(Em milhares de reais)**

b) Principais direitos políticos a cada classe de certificados

Aos investidores cabe o direito de voto, onde cada Certificado de Recebíveis 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, referente 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 especial de investidores, serão excluídos os Certificados de Recebíveis 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 pessoa que esteja em cálculo do quórum de deliberação da Assembleia especial de investidores.

c) Sumário das principais deliberações de assembleia especial de investidores durante o exercício

Em 14 de dezembro de 2021 houve Assembleia Especial de Investidores que deliberou: (i) autorizar a não declaração do vencimento antecipado dos Contrato de Financiamento e dos CRI, em razão dos descumprimentos não pecuniários, listados no Anexo II à presente ata. Em razão da não declaração do vencimento antecipado dos CRI, a totalidade dos Titulares de CRI deliberou por: (ii) aprovar o prazo de 30 (trinta) dias contados dessa Assembleia Especial de Investidores para que os Devedores Hipotecantes e as Fiduciárias apresentem à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário, a cópia dos protocolos que comprovem a prenotação dos Instrumentos de AF de Imóveis relativos aos imóveis Alfa 01, Alfa 02, Alfa 03 e do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 03 que corresponde à Alienação Fiduciária Jardim des Artes, perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes; com o correto e completo atendimento, pelos Devedores Hipotecantes e Fiduciárias, das notas devolutivas e exigências já expedidas pelos registradores acerca dos referidos instrumentos. Aprovar ainda o prazo de 15 (quinze) dias contados da data de cada protocolo acima indicado, para que os Devedores Hipotecantes e Fiduciárias apresentem as matrículas dos referidos imóveis à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com a comprovação do registro das garantias reais de alienação fiduciária, sendo essa última obrigação prorrogável por igual prazo caso os Devedores Hipotecantes e Fiduciárias de monstrem que estão evidando seus melhores esforços para obter tais registros e esteja em curso o prazo de atendimento de eventual nova nota devolutiva com exigências dos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis. Quanto ao registro dos Instrumentos de AF de

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**

**Patrimônio Separado da 1ª Emissão  
Série 196ª – IF 20L0870667  
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)  
(Em milhares de reais)**

Imóveis relativos ao Estoques Spring e Estoques River; os Devedores Hipotecantes expuseram aos Titulares de CRI que: a) os respectivos Cartórios de Registros de Imóveis recebem os Instrumentos de AF de Imóveis Estoques Spring e Estoques River sob protocolo objetivando o registro da garantia real nas matrículas dos imóveis, porém, os referidos Cartórios de Registro de Imóveis procedem a imediata paralização de todos os demais contratos de mutuários (contratos de compradores de unidades imobiliárias e contratos de financiamento bancário), ainda que recebidos sob nº de protocolos anteriores ao da AF de Imóveis Estoques Spring e Estoques River; b) os respectivos Cartórios de Registro de Imóveis apenas retomam os registros dos demais contratos de mutuários (contratos de compradores de unidades imobiliárias e contratos de financiamento bancário), quando finalizado o registro da AF de Imóveis Estoques Spring e Estoques River; c) o trâmite para registro da AF de Imóveis Estoques Spring e Estoques River deve levar em consideração que, seguindo a dinâmica acima, poderá ocorrer a demora no recebimento de recursos decorrentes de vendas que dependam do processo de finalização de registro de contratos de venda e compra de unidades imobiliárias ou de contratos de financiamento bancário. Feitos esses esclarecimentos, a totalidade dos Titulares de CRI deliberou por aprovar o prazo de 10 (dez) dias para que os Devedores Hipotecantes apresentem à Emissora com cópia ao Agente Fiduciário, a cópia dos protocolos que comprovem a prenotação dos Instrumentos de AF de Imóveis Estoques Spring e Estoques River; tal prazo será contado da data em que houver a efetiva amortização de Tai correspondente a 15,0000% prevista para ocorrer até 17/02/2022, devendo a Emissora notificar os Devedores Hipotecantes com cópia ao Agente Fiduciário para que cumpram essa obrigação. Aprovar ainda o prazo de 15 (quinze) dias contados da data de cada protocolo acima indicado, para que os Devedores Hipotecantes apresentem as matrículas dos referidos imóveis à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com a comprovação do registro das garantias reais de alienação fiduciária, sendo essa última obrigação prorrogável por igual prazo caso os Devedores Hipotecantes demonstrem que estão evidando seus melhores esforços para obter tais registros e esteja em curso o prazo de atendimento de eventual nova nota devolutiva com exigências dos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis. Os Titulares de CRI consignam que estão cientes das exposições dos Devedores Hipotecantes sobre esta matéria. (iii) aprovar a concessão de prazo até 31 de dezembro de 2022 para os Devedores Hipotecantes e Fiduciantes regularizarem o débito fiscal perante a Prefeitura Municipal de Eusébio, estado do Ceará, nos termos da Cláusula 3.9 do Contrato de Alienação Fiduciária de Imóveis 03, com o envio de comprovação de regularização do débito à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário dos CRI. (iv) determinar que, independentemente da finalização, ou não, do registro da AF de Imóveis Alfa 01, Alfa 02, Alfa 03 nas respectivas matrículas, a Devedora e Fiduciantes ficam obrigadas a proceder a transferência para a Conta do Patrimônio Separado, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data de compensação bancária de todo e qualquer recurso que venham a receber a título de indenização em razão de ato de desapropriação, seja ele decorrente ou não do ato do Poder Público de desapropriação emitido pelo Governo do Estado do Ceará, sob processo nº 07744141-2020 e processo SPU nº 07743927-2020, tendo como origem a Secretaria da Saúde, os quais supostamente recaem sobre a totalidade ou parte dos imóveis Alfa 01 e Alfa 03. Isso sob pena de caracterizar um Evento de Vencimento Antecipado dos Contratos de Financiamento e dos CRI. (v) não aprovar o pedido dos Devedores Hipotecantes quanto a concessão de carência de Amortização Extraordinária no período de 60 (sessenta) dias contados da realização da ata e não aprovar a redução dos

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**

**Patrimônio Separado da 1ª Emissão  
Série 196ª – IF 20L0870667  
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)  
(Em milhares de reais)**

Juros Remuneratórios para taxa inferior a 12,00% (doze inteiros por cento ao ano). Porém, em razão do acompanhamento sobre o ingresso dos recebíveis decorrentes de venda das unidades imobiliárias, aprovar a alteração da Taxa de Amortização em relação ao Valor de Principal (TAi) previstas para as seguintes datas: (a) 16/12/2021 conforme o Cronograma de Pagamentos do Anexo I do Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças NR. 160.401.838; (b) 16/12/2021 conforme o Cronograma de Pagamentos do Anexo I do Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças NR. 160.401.840; e (c) 17/12/2021 conforme o Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios que segue como Anexo II ao Termo de Securitização. Ajustando os referidos anexos citados nestes itens (a), (b) e (c) para vigor de acordo com o Anexo V dessa ata. De modo a refletir a postergação de Amortização (obrigatória e não a Amortização Extraordinária) de dezembro de 2021 para fevereiro de 2022, com a referida alteração da “TAi” nos termos da Cláusula 5.4 do Termo de Securitização. (vi) autorização da Emissora e o Agente Fiduciário a praticar todos os atos necessários para o cumprimento das deliberações para refletir as matérias deliberadas. Sobre as matérias e prazos para finalização de registro em Cartórios de Registro de Imóveis indicados no item (ii) das Deliberações, em relação às garantias de alienação fiduciária Estoques Spring e Estoques River, as Devedoras Hipotecantes entatizaram e requereram consignar nessa ata que o prazo de 15 (quinze) dias para a apresentação dos registros finalizados se mostra inexecutável, tendo em vista que o prazo regulamentar para referidos Cartórios é de 30 (trinta) dias após o protocolo/prenotação para a efetivarem os registros dos títulos, salvo a existência de eventual nota de exigência emitida pelos Cartórios que poderá ampliar tal prazo. E para os instrumentos Estoques Spring e Estoques River, que dependerão de novo protocolo, os Cartórios não realizaram a emissão de notas de exigências ou o resultado de suas análises até a presente data. Por essa razão, as Devedoras Hipotecantes solicitaram a aplicação do prazo de 30 (trinta) dias contados do protocolo, prorrogáveis por igual período, para a finalização dos registros.

Em 16 de fevereiro de 2022 houve Assembleia Especial de Investidores que deliberou: (i) aprovar a prorrogação da data de cumprimento do evento de amortização de Tai correspondente a 15,0000% prevista para ocorrer até 16/02/2022 nos termos do Aditamento ao Contrato de Financiamento 1 e para o Aditamento ao Contrato de Financiamento 2; bem como aprovar a consequente alteração dos CRI quanto à data de amortização de Tai correspondente a 15,0000% prevista para ocorrer até 17/02/2022 conforme o Termo de Securitização; para que os Devedores Hipotecantes efetuem o referido pagamento na forma abaixo indicada: a) Alteração da Taxa de Amortização em relação ao Valor de Principal (TAi) do Cronograma de Pagamentos do Anexo I do Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças NR. 160.401.838 (coforme Ata) b) Alteração da Taxa de Amortização em relação ao Valor de Principal (TAi) do Cronograma de Pagamentos do Anexo I do Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças NR. 160.401.840; (Conforme Ata); c) Alteração da Taxa de Amortização em relação ao Valor de Principal (TAi) do Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios que segue como Anexo II ao Termo

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**

**Patrimônio Separado da 1ª Emissão  
Série 196ª – IF 20L0870667  
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)  
(Em milhares de reais)**

de Securitização (conforme Ata); (ii) alterar o prazo limite determinado na ata de Assembleia Especial de Investidores Geral de Titulares de CRI realizada em 14 de dezembro de 2021 (“AGT 14/12/2021”) para que os Devedores Hipotecantes apresentem a comprovação protocolo e registro dos Instrumentos de AF de Imóveis relativos ao Estoques Spring e Estoques River. De modo que, a partir da presente data, passe a vigor o novo prazo de até 17/03/2022 para que os Devedores Hipotecantes apresentem para a Emissora e ao Agente Fiduciário, a cópia dos protocolos que comprovem a prenotação dos Instrumentos de AF de Imóveis Estoques Spring e Estoques River. Já remanescendo os Devedores Hipotecantes cientificados expressamente, desde já, por meio da assinatura desta ata, para que cumpram essa obrigação. E aprovar ainda o prazo de 15 (quinze) dias contados da data de cada protocolo acima indicado, para que os Devedores Hipotecantes apresentem as matrículas dos refeirdos imóveis à Emissora, com cópia ao Agente Fiduciário, com a comprovação do registro das garantias reais de alienação fiduciária, sendo essa última obrigação prorrogável por igual prazo caso os Devedores Hipotecantes demonstrem que estão evidando seus melhores esforços para obter tais registros e esteja em curso o prazo de atendimento de eventual nova nota devolutiva com exigências dos respecticos Cartórios de Registro de Imóveis. (iii) autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticar todos os atos necessários para o cumprimento das deliberações.

Em 20 de junho de 2022 houve Assembleia Especial de Investidores que deliberou: (i) aprovar a terceira prorrogação da data de cumprimento do evento de amortização de Taicorrespondente a 25,0000% prevista para ocorrer até 16/06/2022 nos termos do Aditamento ao Contrato de Financiamento 1 e para o Aditamento ao Contrato de Financiamento 2; bem como aprovar a consequente alteração dos CRI quanto à data de amortização de Tai correspondente a 25,0000% prevista para ocorrer até 17/06/2022 conforme o Termo de Securitização; conforme datas alteradas pela segunda vez nos termos da Ata de Assembleia Especial de Investidores Geral de Titulares de CRI realizada no dia 21 de março de 2022, para que os Devedores Hipotecantes efetuem o referido pagamento na forma abaixo (conforme Ata); indicada: a) Alteração da Taxa de Amortização em relação ao Valor de Principal (TAi) do Cronograma de Pagamentos do Anexo I do Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças NR. 160.401.838; b) Alteração da Taxa de Amortização em relação ao Valor de Principal (TAi) do Cronograma de Pagamentos do Anexo I do Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças NR. 160.401.840; c) Alteração da Taxa de Amortização em relação ao Valor de Principal (TAi) do Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios que segue como Anexo II ao Termo de Securitização; (ii) autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticar todos os atos necessários para o cumprimento das deliberações.

## **6. Participação residual do cedente**

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

**Patrimônio Separado da 1ª Emissão**  
**Série 196ª – IF 20L0870667**  
**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**  
**(Em milhares de reais)**

Em 30 de setembro de 2022 a participação residual do cedente apresentava o seguinte valor:

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
Caixa e equivalente de caixa	3.441	7.460
Demais ativos atualizados	67.361	80.168
Passivos atualizados	<u>(67.349)</u>	<u>(80.115)</u>
	<b>3.453</b>	<b>7.513</b>

### 7. Custos da operação

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

<b>Serviços</b>	<b>Nome</b>	<b>Função</b>	<b>Forma de Remuneração</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>30/09/2021</b>
Emolumentos da B3	Brasil Bolsa Balcão	Registrador	Mensal	(9)	(23)
Escrituração de CRI	Itaú Corretora de Valores S/A	Escriturador	Mensal	(1)	-
Gestão de operações	Habitasec Securitizadora S/A	Gestor	Mensal	(64)	(24)
Estruturação	Habitafácil Part e Neg Imob Ltda	Estruturador	Eventual	(221)	-
Agente fiduciário	Oliveira Trust DTVM S/A	Fidúcia	Anual	(29)	(25)
Custódia	Oliveira Trust DTVM S/A	Custodiante	Anual	(1)	(1)
Custódia	Oliveira Trust Servicer S/A	Custodiante	Anual	(2)	(1)
Registro	Oliveira Trust DTVM S/A	Custodiante	Eventual	-	(1)
Registro	Oliveira Trust Servicer S/A	Custodiante	Eventual	-	(1)
				<u><b>(327)</b></u>	<u><b>(76)</b></u>

### 8. Prestadores de Serviços

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
Serviços de honorários advocatícios	(15)	(88)
Serviços de engenharia	(106)	(31)
	<u><b>(121)</b></u>	<u><b>(119)</b></u>

### 9. Resultado financeiro

	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2021</u>
Receita de aplicações financeiras	518	105
Floating	(105)	(17)
Despesas bancárias	(4)	(2)
Multa e Juros	(8)	-
	<u><b>401</b></u>	<u><b>86</b></u>

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**

**Patrimônio Separado da 1ª Emissão  
Série 196ª – IF 20L0870667  
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)  
(Em milhares de reais)**

#### **10. Resultado de operações sujeitas ao 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.

#### **11. Classificação de risco da emissão**

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

#### **12. 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, ou a quaisquer outras empresas ou pessoas a ela ligadas, direta ou indiretamente.

#### **13. Eventos subsequentes**

- a) Em 14 de outubro houve Assembleia Especial de Investidores que deliberou: i) aprovar a quarta prorrogação da data de cumprimento do evento de amortização de Tai prevista para ocorrer até 16/09/2022 nos termos do Aditamento ao Contrato de Financiamento 1 e para o Aditamento ao Contrato de Financiamento 2; bem como aprovar a consequente alteração dos CRI quanto à data de amortização de Tai prevista para ocorrer até 17/09/2022 conforme o Termo de Securitização; conforme datas alteradas pela terceira vez nos termos da Ata de Assembleia Especial de Investidores Geral de Titulares de CRI realizada no dia 20 de junho de 2022, para que os Devedores Hipotecantes efetuem o referido pagamento na forma abaixo indicada: a) Alteração da Taxa de Amortização em relação ao Valor de Principal (TAi) do Cronograma de Pagamentos do Anexo I do Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças NR. 160.401.838: (conforme Ata) b) Alteração da Taxa de Amortização em relação ao Valor de Principal (TAi) do Cronograma de Pagamentos do Anexo I do Instrumento Particular, com Efeito de Escritura Pública, de Abertura de Crédito para Construção de Empreendimento Imobiliário, com Hipoteca em Garantia e Outras Avenças NR. 160.401.840; (conforme Ata) c) Alteração da Taxa de Amortização em relação ao Valor de Principal (TAi) do Cronograma de Amortização de Principal e Juros Remuneratórios que segue como Anexo II ao Termo de Securitização, (ii) autorizar a Emissora e o Agente Fiduciário a praticar todos os atos necessários para o cumprimento das deliberações.
- b) Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2022, quer vinculados a situações eventualmente existentes antes, ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2022 e 2021, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**

**Patrimônio Separado da 1ª Emissão  
Série 196ª – IF 20L0870667  
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)  
(Em milhares de reais)**

demonstrações financeiras.

#### **14. Outras informações**

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