



**PATRIMÔNIO SEPARADO DA  
SÉRIE 1ª - 31ª EMISSÃO - IF Nº 23J2008462**

Relatório dos Auditores Independentes sobre as  
Demonstrações Financeiras Relativas ao Exercício Findo  
em 30 de junho de 2025.



**Moore MSL Lima Lucchesi**  
**Audidores e Contadores Ltda**

Av. Vereador José Diniz, 3.707  
4º andar.

Brooklin Paulista - CEP 04603-905

São Paulo – SP

T 55 (11) 5561 2230

C 55 (11) 9 9129 0433

E [mssp@mooremsll.com.br](mailto:mssp@mooremsll.com.br)

[www.mooremsll.com.br](http://www.mooremsll.com.br)

[www.moorebrasil.com.br](http://www.moorebrasil.com.br)

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

**Aos Administradores e Investidores do**  
**Patrimônio Separado da Série 1ª da 31ª emissão - Código – IF Nº 23J2008462**  
**São Paulo - SP**

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 1ª da 31ª emissão - Código – IF Nº **23J2008462** (“Patrimônio Separado”) emitido pela Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 30 de junho de 2025, 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 junho de 2025 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.

### **Incerteza relevante relacionada com a continuidade operacional**

Chamamos a atenção à nota explicativa 4.b, que informa que o Patrimônio Separado apresenta R\$ 986 mil em direitos creditórios vencidos ou inadimplentes. O cedente dos direitos creditórios não vem repassando a totalidade dos valores coletados, referentes aos recebíveis, para o Patrimônio Separado. Por esse motivo, uma provisão para perda dos direitos creditórios no valor de R\$ 8.760 foi realizada pela Securitizadora. Além disso o passivo do Patrimônio Separado excede o total do seu ativo nas demonstrações financeiras em R\$ 7.131 mil, que indica a existência de incerteza significativa que pode levantar dúvida significativa quanto à capacidade de continuidade operacional e, portanto, que pode não ser capaz de realizar seus ativos e saldar seus passivos no curso normal do negócio do Patrimônio Separado. Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

## **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 junho de 2025 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 junho de 2025.

### **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.
- Obtemos 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 concluímos 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.

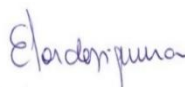
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses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

São Paulo, 19 de setembro de 2025.

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



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



**Sócio – Eloi de Siqueira**  
**Contador - CRC1SP207.586/O-3**

**BALANÇO PATRIMONIAL**  
**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 31ª EMISSÃO**  
**Série 1ª – IF 23J2008462**  
**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**  
**EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E 2024**

(Em milhares de reais)

<b>ATIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
<b>CIRCULANTE</b>		<b>2.971</b>	<b>2.542</b>
Caixa e equivalentes de caixa		1.639	2.268
Direitos creditórios		1.332	274
Operações sem aquisição substancial de risco	<b>4</b>	346	274
Direitos creditórios vencidos	<b>4</b>	986	-
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>7.438</b>	<b>8.907</b>
Direitos creditórios		307	8.907
Operações sem aquisição substancial de risco	<b>4</b>	9.067	8.907
(-) Provisão para perdas esperadas de créditos	<b>4c</b>	(8.760)	-
Participação residual do cedente	<b>6</b>	7.131	-
<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>10.409</b>	<b>11.449</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**BALANÇO PATRIMONIAL**  
**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 31ª EMISSÃO**  
**Série 1ª – IF 23J2008462**  
**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**  
**EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E 2024**

(Em milhares de reais)

<b>PASSIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
<b>CIRCULANTE</b>		<b>1.325</b>	<b>746</b>
Captação de recursos		324	249
Obrigações por emissão de CRI	5	324	249
Créditos vencidos		985	-
Impostos a recolher		14	2
Outras obrigações		2	495
<b>NÃO CIRCULANTE</b>		<b>9.084</b>	<b>10.703</b>
Captação de recursos		9.084	8.927
Obrigações por emissão de CRI	5	9.084	8.927
Participação residual do cedente	6	-	1.776
<b>TOTAL DO PASSIVO</b>		<b>10.409</b>	<b>11.449</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO**  
**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 31ª EMISSÃO**  
**Série 1ª – IF 23J2008462**  
**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**  
**EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E 2024**

(Em milhares de reais)

	<u>Notas</u>	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
<b>RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b>			
Juros e atualização de recebíveis		1.641	772
<b>DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b>			
Juros e atualização de CRI		<u>(1.639)</u>	<u>(860)</u>
<b>RESULTADO BRUTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b>		<b>2</b>	<b>(88)</b>
<b>OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>			
Custos da operação	7	(127)	(469)
Prestadores de serviços	8	(88)	(1.521)
Outras despesas administrativas		(55)	(60)
Despesas tributárias		(12)	(68)
Resultado financeiro	9	202	183
Provisão para perda de créditos	4c	(8.760)	-
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	10	<u>8.838</u>	<u>2.023</u>
		<b>(2)</b>	<b>88</b>
<b>RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO**  
**PATRIMÔNIO SEPARADO DA 31ª EMISSÃO**  
**Série 1ª IF 23J2008462**  
**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**  
**EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2025 E 2024**

(Em milhares de reais)

	<u>30/06/2025</u>	<u>30/06/2024</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Subscrição de CRI	-	8.915
Pagamento de amortização e juros de CRI	(423)	(598)
Liberação de Fundo de Obra	(107)	(4.610)
Pagamento de impostos	-	(89)
Pagamento a fornecedores	(274)	(1.383)
Pagamento de despesas diversas	(37)	(111)
Outras entradas/saídas	43	-
Taxas diversas	(21)	-
Receitas financeiras	205	150
Despesas financeiras	(15)	(6)
	<hr/>	<hr/>
<b>Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades operacionais</b>	<b>(629)</b>	<b>2.268</b>
<b>AUMENTO/DIMINUIÇÃO LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(629)</b>	<b>2.268</b>
	<hr/>	<hr/>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.268	-
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.639	2.268
<b>Aumento/Diminuição líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa</b>	<b>(629)</b>	<b>2.268</b>
	<hr/>	<hr/>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**  
**Patrimônio Separado da 31ª Emissão**  
**Série 1ª - IF 23J2008462**  
**(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 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 junho de 2025.

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

a) Datas de início e término da emissão

Início em 24/10/2023

Término em 22/10/2038.

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

Fiança, Seguros, Alienação Fiduciária de Equipamentos, Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária de Direito de Superfície.

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**  
**Patrimônio Separado da 31ª Emissão**  
**Série 1ª - IF 23J2008462**  
**(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 setembro de 2025.

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.

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**  
**Patrimônio Separado da 31ª Emissão**  
**Série 1ª - IF 23J2008462**  
**(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 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. Em relação ao Patrimônio em Separado, na data de 30 de junho de 2025 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 30 de junho de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**  
**Patrimônio Separado da 31ª Emissão**  
**Série 1ª - IF 23J2008462**  
**(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 econômico-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

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**  
**Patrimônio Separado da 31ª Emissão**  
**Série 1ª - IF 23J2008462**  
**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**  
**(Em milhares de reais)**

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 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 do Patrimônio Separado 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 - certificado de recebíveis**

Representam valores de operações de aquisição de certificado de recebíveis, efetuadas de acordo com a Lei 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 30 de junho de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**

**Patrimônio Separado da 31ª Emissão**

**Série 1ª - IF 23J2008462**

**(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 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.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreadas em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes das Contrato de Locação, vinculados ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, sendo a 1ª série da 31ª emissão da Companhia, sob registro IF 23J2008462, emitidas por Cooperativa de Consumidores de Energia Power Green II.

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

*Direitos creditórios a vencer*

<b>Faixas</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
Até 30 dias	51	25
De 31 a 60 dias	25	22
De 61 a 90 dias	26	22
De 91 a 120 dias	26	22
De 121 a 150 dias	26	22
De 151 a 180 dias	26	22
Acima de 180 dias	9.233	9.046
<b>Total</b>	<b>9.413</b>	<b>9.181</b>

*Direitos creditórios vencidos*

<b>Faixas</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
Até 30 dias	122	-
Entre 31 e 60 dias	115	-
Entre 61 e 90 dias	117	-
Entre 91 e 120 dias	110	-
Entre 121 e 150 dias	135	-
Entre 151 e 180 dias	119	-
Acima de 180 dias	268	-
<b>Total</b>	<b>986</b>	<b>-</b>

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**

**Patrimônio Separado da 31ª Emissão**

**Série 1ª - IF 23J2008462**

**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**

**(Em milhares de reais)**

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

Nas situações de vencimento antecipado e de inadimplência por mais de 3 meses de operação, a diretoria autorizou constituir uma provisão de 100% do saldo de créditos a receber não cobertos por qualquer garantia. São considerados como garantias o saldo do disponível que a operação apresenta na data, os prováveis recebíveis de fluxos futuros trazidos a valor presente e o valor de mercado atualizado do imóvel.

Data	Saldo Devedor	Garantias			Saldo Devedor não coberto
		Saldo Disponível	Fluxos Futuros	Imóvel	
30/06/2025	10.399	1.639	-	-	8.760

	30/06/2025
Saldo de créditos a receber não coberto	8.760
% de provisão para perdas esperadas	100%
Provisão para perdas esperadas de créditos	(8.760)

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

Fiança, Seguros, Alienação Fiduciária de Equipamentos, Cessão Fiduciária e Alienação Fiduciária de Direito de Superfície.

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 Certificados de Recebíveis, 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 Securitizadora não assume a retenção de riscos e benefícios vinculados às emissões de certificados de titularidade dos investidores.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 31ª Emissão

Série 1ª - IF 23J2008462

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

## 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 1ª

Quantidade emitida: 8.877 (oito mil oitocentos e setenta e sete)

Prazo de vencimento na emissão: 5.477 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 8.877

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

Taxa de juros efetiva: 12,00% a.a.

Indexador de atualização: IPCA

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

<u>Ano</u>	<u>Amortização R\$</u>
2026	324
2027	358
2028	401
2029	449
2030	503
2031	563
2032	631
2033	706
2034	791
2035	886
2036	992
2037	1.112
2038	1.245
2039	447
<b>Total</b>	<b>9.408</b>

### b) Principais direitos políticos a cada classe de certificados

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**

**Patrimônio Separado da 31ª Emissão**

**Série 1ª - IF 23J2008462**

**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**

**(Em milhares de reais)**

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 nº. 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

29/10/2024 - AGT: (i) A não declaração do recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.4.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Recompra Compulsória Não Automática previsto na Cláusula 8.1, item (i) do Contrato de Cessão, caracterizado pelos seguintes descumprimentos não pecuniários: a) Nos termos da Cláusula 7.1, item (x) do Contrato de Cessão, a Cedente se obrigou a renovar com, no mínimo de 5 (cinco) dias de antecedência da data de vencimento da respectiva apólice, qual seja, 25/05/2024, os Seguros e seus respectivos endossos à Emissora, devendo, portanto, terem sido enviados pela Cedente até 20/05/2024, a fim de manter sua plena vigência até a data de vencimento do CRI; e b) Nos termos da Cláusula 8.12 do Contrato de Cessão, a Cedente se obrigou a enviar anualmente à Emissora e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 90 (noventa) dias contados do término do exercício social, qual seja, 31/12/2023, declaração, atestando o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, a manutenção das declarações prestadas quando da celebração Contrato de Cessão em 24/10/2023 e a não ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória e/ou Evento de Multa Indenizatória (“Documentos Pendentes”). (ii) Caso aprovado a matéria constante no item (i) da Ordem do dia, aprovar a concessão de prazo adicional a ser definido e contados a partir da realização desta assembleia, para envio dos Documentos Pendentes;

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**

**Patrimônio Separado da 31ª Emissão**

**Série 1ª - IF 23J2008462**

**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**

**(Em milhares de reais)**

(iii) A não declaração do recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.4.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Recompra Compulsória Não Automática previsto na Cláusula 8.1, item (ii) do Contrato de Cessão, caracterizado pelos seguintes descumprimentos pecuniários: (a) Do pagamento da parcela do Aluguel Fixo, oriundos do Contrato de Locação, a serem pagos a Emissora, exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, referente aos meses de julho, agosto e setembro de 2024, restando configurada a inadimplência pela Cedente, sendo certo, que tal descumprimento enseja o acréscimo de: (i) multa moratória de 2% (dois por cento); (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (iii) atualização monetária pelo IPCA, ou índice que venha a substituí-lo, calculado pro rata die, se necessário (“Parcelas Aluguéis Fixos corrigidos”), conforme estabelece a Cláusula 3.2.2 do Contrato de Cessão, por conseguinte, caso aprovada a presente matéria a Devedora deverá aportar o valor acrescido dos encargos com recursos próprios correspondente as Parcelas Aluguéis Fixos corrigidos; e (b) Desenquadramento do Fundo de Reserva, no valor correspondente a R\$ 207.818,73 (duzentos e sete mil, oitocentos e dezoito reais e setenta e três centavos), referente ao mês de setembro de 2024, nos termos da Cláusula 5.8.1 do Contrato de Cessão, sendo certo, que caso aprovada a presente matéria a Devedora deverá aportar o valor acima descrito para enquadramento do Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula 5.8.2, item (b) do Contrato de Cessão (“Fundo de Reserva”); e (iv) Caso aprovado a matéria constante no item (iii) da Ordem do dia, aprovar a concessão de prazo adicional a ser definido e contados a partir da realização desta assembleia, para aporte do valor correspondente as Parcelas Aluguéis Fixos corrigidos e Fundo de Reserva.

21/11/2024 - AGT: (i) A não declaração do recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.4.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Recompra Compulsória Não Automática previsto na Cláusula 8.1, item (i) do Contrato de Cessão, caracterizado pelos seguintes descumprimentos não pecuniários: a) Nos termos da Cláusula 7.1, item (x) do Contrato de Cessão, a Cedente se obrigou a renovar com, no mínimo de 5 (cinco) dias de antecedência da data de vencimento da respectiva apólice, qual seja, 25/05/2024, os Seguros e seus respectivos endossos à Emissora, devendo, portanto, terem sido enviados pela Cedente até 20/05/2024, a fim de manter sua plena vigência até a data de vencimento do CRI; e b) Nos termos da Cláusula 8.12 do Contrato de Cessão, a Cedente se obrigou a enviar anualmente à Emissora e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 90 (noventa) dias contados do término do exercício social, qual seja, 31/12/2023, declaração, atestando o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, a manutenção das declarações prestadas quando da celebração Contrato de Cessão em 24/10/2023 e a não ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória e/ou Evento de Multa Indenizatória (“Documentos Pendentes”). (ii) Caso aprovado a matéria constante no item (i) da Ordem do dia, aprovar a concessão de prazo adicional a ser definido e contados a partir da realização desta assembleia, para envio dos Documentos Pendentes; (iii) A não declaração do recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.4.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Recompra Compulsória Não Automática previsto na Cláusula 8.1, item (ii) do Contrato de Cessão, caracterizado pelos seguintes descumprimentos pecuniários: (a) Do pagamento da parcela do Aluguel Fixo,

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**

**Patrimônio Separado da 31ª Emissão**

**Série 1ª - IF 23J2008462**

**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**

**(Em milhares de reais)**

oriundos do Contrato de Locação, a serem pagos a Emissora, exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, referente aos meses de julho, agosto e setembro de 2024, restando configurada a inadimplência pela Cedente, sendo certo, que tal descumprimento enseja o acréscimo de: (i) multa moratória de 2% (dois por cento); (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (iii) atualização monetária pelo IPCA, ou índice que venha a substituí-lo, calculado pro rata die, se necessário (“Parcelas Aluguéis Fixos corrigidos”), conforme estabelece a Cláusula 3.2.2 do Contrato de Cessão, por conseguinte, caso aprovada a presente matéria a Devedora deverá aportar o valor acrescido dos encargos com recursos próprios correspondente as Parcelas Aluguéis Fixos corrigidos; e (b) Desenquadramento do Fundo de Reserva, no valor correspondente a R\$ 207.818,73 (duzentos e sete mil, oitocentos e dezoito reais e setenta e três centavos), referente ao mês de setembro de 2024, nos termos da Cláusula 5.8.1 do Contrato de Cessão, sendo certo, que caso aprovada a presente matéria a Devedora deverá aportar o valor acima descrito para enquadramento do Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula 5.8.2, item (b) do Contrato de Cessão (“Fundo de Reserva”); e (iv) Caso aprovado a matéria constante no item (iii) da Ordem do dia, aprovar a concessão de prazo adicional a ser definido e contados a partir da realização desta assembleia, para aporte do valor correspondente as Parcelas Aluguéis Fixos corrigidos e Fundo de Reserva.

19/02/2025 - AGT: Com relação aos itens “(i)”, “(ii)” e “(viii)” da Ordem do Dia, os Titulares dos CRI representando 100% dos CRI em Circulação decidiram, sem abstenção ou ressalva, por aprovar a suspensão da deliberação dos referidos itens por um prazo de 30 dias, a contar desta data, com reabertura no dia 21 de março de 2025, às 14:00 horas.; (iii) Aprovar que o pagamento da Remuneração pela Superfície, conforme definido na Cláusula 3.1 no Instrumento Particular de Compromisso de Constituição de Direito Real de Superfície e Outras Avenças (“Compromisso de Constituição de Direito Real de Superfície”), no valor correspondente a 3 (três) salários mínimos equivalentes a R\$ 4.236,00 (quatro mil, duzentos e trinta e seis reais), seja realizado diretamente pela Emissora cm recursos do Patrimônio Separado e passe a integrar as Despesas da Operação, conforme convencionado no Compromisso de Constituição de Direito Real de Superfície, firmado entre as partes Cerâmica São José Industria e Comércio Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º: 12.079.866/0001-19 e Mg Leste Energia e Engenharia SPE Ltda, inscrita no CNPJ sob o n.º: 51.688.453/0001-83. Por conseguinte, ratificar o pagamento realizado em 19/11/2024, no valor R\$26.178,48 (vinte e seis mil, cento e setenta e oito reais e quarenta e oito centavos) a título de valores em aberto das mensalidades vencidas, referente ao período de junho/2024 a novembro/2024, com acréscimos dos Encargos Moratórios previsto na Cláusula 3.3 Contrato de Promessa de Direito Real de Superfície; Aprovar, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e demais normativos aplicáveis, a constituição da garantia da alienação fiduciária de imóvel, que recairá sobre a integralidade do imóvel situado na Rodovia GP – 02, Rodovia Nelson Barbieri, nº 10, Chácara Estância Cosmorama, CEP 14.813-899, no município de São Paulo, estado de São Paulo, conforme matrícula nº 8.559 do 2º Registro de Imóveis de Araraquara – SP, cadastrado junto à Prefeitura do Município de Gavião Peixoto/SP sob o nº 03.03.099.001.1 (doravante denominado "Imóvel 01"), de titularidade de Cordeiro Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º: 49.197.172/0001-96. A referida constituição de garantia da alienação fiduciária de Imóvel passará a ser compartilhada no âmbito dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 29ª Emissão em Série Única (“CRI ITAOBIM”) e dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª Emissão

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**

**Patrimônio Separado da 31ª Emissão**

**Série 1ª - IF 23J2008462**

**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**

**(Em milhares de reais)**

em Série Única (“CRI MIRANTE” – Emissão em referência), ambas da HABITASEC SECURITIZADORA S.A. (em conjunto denominadas “Operações”), de modo que esta alienação fiduciária, bem como qualquer produto, resultado ou valor obtido com a excussão ou execução da presente serão compartilhados e divididos entre as Operações, na proporção equivalente ao saldo devedor de cada uma das Obrigações Garantidas em relação à sua totalidade no momento de seu recebimento, apropriação ou pagamento, dentre eles o que ocorrer primeiro, sendo certo que o Imóvel 01 não foi submetido a avaliação por empresa contratada para tal finalidade, tampouco houve realização de Due Diligence; (iv) Aprovar, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e demais normativos aplicáveis, a constituição da garantia adicional de alienação fiduciária que recairá sobre a integralidade de um ou mais imóveis, urbanos e/ou rurais, a ser(em) dado(s) como reforço de garantia, desde que livre(s) e desimpedido(s) de quaisquer ônus e restrições que restrinjam a preferência da Emissora como credora fiduciária e que o(s) mesmo(s) atinjam montante suficiente para fazer frente às Obrigações Garantidas em sua totalidade, assumidas nas Operações, conforme atestado pelo Pinheiro Neto Advogados Associados ou outro escritório de primeira linha, contratado para este fim. O(s) imóvel(is) objeto(s) da presente garantia adicional deverá(ão) ser apresentado(s) na data da Assembleia para deliberação dos Investidores e/ou em momento posterior, sendo que, neste último caso, caberá à Emissora dar ciência aos Investidores e ao Agente Fiduciário sobre a elegibilidade do(s) imóvel(is) e, ato seguinte, convocar nova Assembleia para sua ratificação. A referida constituição de garantia da alienação fiduciária de Imóvel passará a ser compartilhada no âmbito dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 29ª Emissão em Série Única (“CRI ITAOBIM”) e dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 31ª Emissão em Série Única (“CRI MIRANTE” – Emissão em referência), ambas da HABITASEC SECURITIZADORA S.A. (em conjunto denominadas “Operações”), formalizada por Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Imóveis ou Escritura Pública de Alienação Fiduciária de Imóveis (“Instrumentos de Garantia”), em 30 (trinta) dias, contados da presente Assembleia, de modo que esta alienação fiduciária, bem como qualquer produto, resultado ou valor obtido com a excussão ou execução da referida garantia, serão compartilhados e divididos entre as Operações, na proporção equivalente ao saldo devedor de cada uma das Obrigações Garantidas em relação à sua totalidade no momento de seu recebimento, apropriação ou pagamento, dentre eles o que ocorrer primeiro, sendo certo que não haverá avaliação e realização de Due Diligence do(s) imóvel(is) a ser(em) dado(s) em garantia; (v) Caso aprovado as matérias constantes nos itens (iv) e (v), aprovar que a Devedora adote todas as providências necessárias para: (a) a prenotação dos respectivos Instrumentos de Garantia, para registro perante o Registro de Imóveis Competente ocorra em até 5 (cinco) dias contados de sua assinatura; e (b) o registro deste Instrumentos de Garantia, ocorram no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de prenotação, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias desde que haja apresentação de exigências; (vi) Aprovar a contratação de empresa para prestação de serviços de transporte às expensas do Patrimônio Separado para retirada dos equipamentos adquiridos pela Fiduciante, relacionados no Anexo II da Assembleia, para fins de instalação e operação de duas centrais fotovoltaicas de energia solar (“Centrais Fotovoltaicas”), os quais, não foram entregues e permanecem na sede e/ou distribuidora da Golden Distribuidora Ltda., inscrita no CNPJ sob o n.º: 04.196.935/0018-94 e Edmond Soluções e Tecnologias S.A, inscrita no CNPJ sob o n.º: 23.858.058/0001-76, bem como aprovar a contratação de locação de galpão às expensas

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**

**Patrimônio Separado da 31ª Emissão**

**Série 1ª - IF 23J2008462**

**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**

**(Em milhares de reais)**

do Patrimônio Separado para armazenamento dos equipamentos; e (vii) Aprovar adoção de medidas necessárias para a recuperação do crédito, incluindo, mas não se limitando, execução das Garantias, contratação de um assessor legal, e eventual compra e/ou constituição de vínculo societário com uma Sociedade de Propósito Específico (“SPE”) oportunamente indicada, bem como constituição de fundo de despesas e/ou mecanismo de aporte para custeio dos referidos atos e manutenção da operação, documentos e propostas que serão disponibilizados pela Securitizadora.

21/03/2025 - AGT: (i) Aprovar a declaração da recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.4.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Recompra Compulsória Não Automática previsto na Cláusula 8.1, item (i) do Contrato de Cessão, caracterizado pelos seguintes descumprimentos não pecuniários: a) Envio pela Susten Energia à Emissora e ao Agente Fiduciário, em até 90 (noventa) dias contados do encerramento a cópia das demonstrações financeiras do último exercício social encerrado em 31/12/2023, nos termos das Cláusulas 9.2.9 do Termo de Securitização e 5.2.8 do Contrato de Cessão, concomitantemente, estipula ao Everton, nos mesmos prazos e enquanto sua Fiança estiver vigente, cópia da sua declaração de imposto de renda, ora qualificados como Fiadores, vencidas em 01/04/2024; b) Envio pela Devedora à Emissora e ao Agente Fiduciário, da cópia de quaisquer boletos e/ou faturas de cobrança para fins de comprovação da Notificação aos Cooperados, conforme Cláusula 2.2 do Contrato de Cessão, vencida desde a celebração do respectivo contrato, em 24/10/2023; c) Envio pelo Agente de Medição à Emissora e ao Agente Fiduciário do Relatório de Medição, o qual deveria ser encaminhado em 20/03/2024, conforme Cláusula 4.4 do Contrato de Cessão; d) Envio pela Devedora da renovação com, no mínimo de 5 (cinco) dias de antecedência da data de vencimento da respectiva apólice, qual seja, 25/05/2024, os Seguros e seus respectivos endossos à Emissora, nos termos da Cláusula 7.1, item (x) do Contrato de Cessão; e) Envio anual pela Cedente à Emissora e ao Agente Fiduciário, no prazo de até 90 (noventa) dias contados do término do exercício social, qual seja, 31/12/2023, declaração, atestando o cumprimento das obrigações assumidas no âmbito dos Documentos da Operação, a manutenção das declarações prestadas quando da celebração Contrato de Cessão em 24/10/2023 e a não ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória e/ou Evento de Multa Indenizatória, nos termos da Cláusula 8.12 do Contrato de Cessão; f) A lavratura da Escritura do Direito Real de Superfície e a apresentação de tal título para registro na serventia imobiliária competente, em até 15 (quinze) Dias Úteis contados data da de integralização Da Operação Financeira, vencida em 10/07/2024; e g) A formalização semestral do aditivo ao Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos, para inclusão nas Garantias de todo Equipamento adquirido para a operação de Centrais Fotovoltaicas, pelo período de fevereiro a agosto de 2024, sendo certo que, considera-se Equipamento todo e qualquer rendimento ou produto resultante da venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição de quaisquer dos Equipamentos, exceto se tal venda, permuta, arrendamento, locação, alienação ou disposição tenha sido autorizada pela Fiduciária, ou de outra forma permitida de acordo com o Contrato de Cessão, conforme Cláusula 1.1 e seguintes do Contrato de Alienação Fiduciária de Equipamentos (“Documentos Pendentes”). (ii) Aprovar a declaração do recompra compulsória dos Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, do resgate dos CRI, nos termos da Cláusula 8.4.1 do Termo de Securitização, em razão da verificação do Evento de Recompra

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**

**Patrimônio Separado da 31ª Emissão**

**Série 1ª - IF 23J2008462**

**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**

**(Em milhares de reais)**

Compulsória Não Automática previsto na Cláusula 8.1, item (ii) do Contrato de Cessão, caracterizado pelos seguintes descumprimentos pecuniários: (a) Do pagamento da parcela do Aluguel Fixo, oriundos do Contrato de Locação, a serem pagos à Emissora, exclusivamente na Conta do Patrimônio Separado, referente ao período de julho de 2024 à janeiro de 2025, restando configurada a inadimplência pela Cedente, sendo certo, que tal descumprimento enseja o acréscimo de: (i) multa moratória de 2% (dois por cento); (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; e (iii) atualização monetária pelo IPCA, ou índice que venha a substituí-lo, calculado pro rata die, se necessário (“Parcelas Aluguéis Fixos corrigidos”), conforme estabelece a Cláusula 3.2.2 do Contrato de Cessão, por conseguinte, em razão da inadimplência do pagamento das Parcelas Aluguéis Fixos corrigidos, restou configurado a inadimplência da Remuneração do CRI, nos meses de novembro, dezembro de 2024 e janeiro de 2025, conforme previsto na Cláusula 6.3 do Termo de Securitização; ; e (b) Desenquadramento do Fundo de Reserva, no valor correspondente a R\$ 207.818,73 (duzentos e sete mil, oitocentos e dezoito reais e setenta e três centavos), referente ao mês de setembro de 2024, nos termos da Cláusula 5.8.1 do Contrato de Cessão, sendo certo, que caso aprovada a presente matéria a Devedora deverá aportar o valor acima descrito para enquadramento do Fundo de Reserva, nos termos da Cláusula 5.8.2, item (b) do Contrato de Cessão (“Fundo de Reserva”); (iii) Aprovar adoção de medidas necessárias para a recuperação do crédito, incluindo, mas não se limitando, execução das Garantias, contratação de um assessor legal, e eventual compra e/ou constituição de vínculo societário com uma Sociedade de Propósito Específico (“SPE”) oportunamente indicada, bem como constituição de fundo de despesas e/ou mecanismo de aporte para custeio dos referidos atos e manutenção da operação, documentos e propostas que serão disponibilizados pela Securitizadora.

## **6. 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 30 de junho de 2025 e 2024 a participação residual do cedente apresentava os seguintes saldos:

	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
Caixa e equivalente de caixa	1.639	2.268
Demais ativos atualizados	1.639	9.181
Passivos atualizados	(10.409)	(9.673)
	<b>(7.131)</b>	<b>1.776</b>

## **7. Custos da operação**

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

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**

**Patrimônio Separado da 31ª Emissão**

**Série 1ª - IF 23J2008462**

**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**

**(Em milhares de reais)**

<b>Serviços</b>	<b>Nome</b>	<b>Função</b>	<b>Forma de Remuneração</b>	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
Emolumentos da B3	Brasil Bolsa Balcão	Registrador	Mensal	(1)	(3)
Escrituração CRI	Itau Corretora de Valores S/A	Escriturador	Mensal	(2)	(1)
Gestão de operações	Habitafácil Part e Neg. Imobiliários	Gestor	Mensal	(70)	(36)
Estruturação	Forte & Leone Consultoria Empresarial	Estruturador	Eventual	-	(255)
Distribuição	Habitasec Securitizadora S/A	Coordenador líder	Eventual	-	(51)
Registro	Cia Hipotecária Piratini	Registro	Eventual	-	(7)
Agente Fiduciário	Vórtx Serv. Fiduciários Ltda	Fidúcia	Anual	-	(19)
Agente Fiduciário	Vórtx DTVM Ltda	Fidúcia	Anual	(50)	-
Custodiante	Oxy Companhia Hipotecária S/A	Custódia	Anual	(4)	-
Emissão	Habitafácil Part e Neg. Imob.	Emissor	Eventual	-	(97)
				<b>(127)</b>	<b>(469)</b>

#### **8. Prestadores de Serviços**

	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
Serviços de honorários advocatícios	(88)	(212)
Serviços de assessoria e consultoria	-	(815)
Serviços de engenharia	-	(494)
	<b>(88)</b>	<b>(1.521)</b>

#### **9. Resultado financeiro**

	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024</b>
Receita de aplicações financeiras	205	189
Floating	(2)	(5)
Despesas bancárias	(1)	(1)
	<b>202</b>	<b>183</b>

#### **10. 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.

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

Não foi contratada classificação de risco para esta emissão.

**Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.**  
**Patrimônio Separado da 31ª Emissão**  
**Série 1ª - IF 23J2008462**  
**(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)**  
**(Em milhares de reais)**

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

## **13. Eventos subsequentes**

Não foram identificados eventos subsequentes que possam afetar as demonstrações financeiras de 30 de junho de 2025, quer vinculados a situações eventualmente existentes antes, ou que tenham surgido após a data de levantamento dessas demonstrações financeiras.

## **14. Outras informações**

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

\*\*\*\*\*