



PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 1ª – 4ª EMISSÃO – IF Nº 22H1519129
SÉRIE 2ª – 4ª EMISSÃO – IF Nº 22H1663827
SÉRIE 3ª – 4ª EMISSÃO – IF Nº 22H1663473
SÉRIE 4ª – 4ª EMISSÃO – IF Nº 22H1667479
SÉRIE 5ª – 4ª EMISSÃO – IF Nº 22H1667507
SÉRIE 6ª – 4ª EMISSÃO – IF Nº 22H1667508
SÉRIE 7ª – 4ª EMISSÃO – IF Nº 22H1667509
SÉRIE 8ª – 4ª EMISSÃO – IF Nº 22H1667510
SÉRIE 9ª – 4ª EMISSÃO – IF Nº 22H1667511
SÉRIE 10ª – 4ª EMISSÃO – IFNº 22H1667512

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras Relativas ao Exercício Findo
em 30 de setembro de 2024.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**Aos Administradores e Investidores do Patrimônio Separado da Série**

- 1ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 22H1519129**
- 2ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 22H1663827**
- 3ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 22H1663473**
- 4ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 22H1667479**
- 5ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 22H1667507**
- 6ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 22H1667508**
- 7ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 22H1667509**
- 8ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 22H1667510**
- 9ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 22H1667511**
- 10ª da 4ª emissão - Código – IF Nº 22H1667512**

São Paulo - SP**Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 1ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **22H1519129** ("Patrimônio Separado"), Patrimônio Separado da Série 2ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **22H1663827** ("Patrimônio Separado"), Patrimônio Separado da Série 3ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **22H1663473** ("Patrimônio Separado"), Patrimônio Separado da Série 4ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **22H1667479** ("Patrimônio Separado"), Patrimônio Separado da Série 5ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **22H1667507** ("Patrimônio Separado"), Patrimônio Separado da Série 6ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **22H1667508** ("Patrimônio Separado"), Patrimônio Separado da Série 7ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **22H1667509** ("Patrimônio Separado"), Patrimônio Separado da Série 8ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **22H1667510** ("Patrimônio Separado"), Patrimônio Separado da Série 9ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **22H1667511** ("Patrimônio Separado") e Patrimônio Separado da Série 10ª da 4ª emissão - Código – IF Nº **22H1667512** ("Patrimônio Separado") emitido pela Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 30 de setembro de 2024, 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 2024 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 2024 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 2024.

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.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Patrimônio Separado. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Patrimônio Separado a não mais se manter em continuidade operacional.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

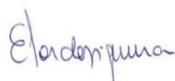
Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto ou quando, em circunstância extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 20 de dezembro de 2024.

MOORE MSLL 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 4ª EMISSÃO
Série 1ª – IF 22H1519129
Série 2ª – IF 22H1663827
Série 3ª – IF 22H1663473
Série 4ª – IF 22H1667479
Série 5ª – IF 22H1667507
Série 6ª – IF 22H1667508
Série 7ª – IF 22H1667509
Série 8ª – IF 22H1667510
Série 9ª – IF 22H1667511
Série 10ª – IF 22H1667512
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais)

ATIVO	Notas	30/09/2024	30/09/2023
CIRCULANTE		6.191	6.231
Caixa e equivalentes de caixa		1.057	2.927
Direitos creditórios		5.134	3.304
Operações sem aquisição substancial de risco	4	5.134	3.304
NÃO CIRCULANTE		36.884	30.198
Direitos creditórios		36.884	30.198
Operações sem aquisição substancial de risco	4	36.884	30.198
TOTAL DO ATIVO		43.075	36.429

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO
Série 1ª – IF 22H1519129
Série 2ª – IF 22H1663827
Série 3ª – IF 22H1663473
Série 4ª – IF 22H1667479
Série 5ª – IF 22H1667507
Série 6ª – IF 22H1667508
Série 7ª – IF 22H1667509
Série 8ª – IF 22H1667510
Série 9ª – IF 22H1667511
Série 10ª – IF 22H1667512
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais)

PASSIVO	Notas	30/09/2024	30/09/2023
CIRCULANTE		5.131	3.165
Captação de recursos		5.032	3.073
Obrigações por emissão de CRI	5	5.032	3.073
Impostos e contribuições a recolher		26	21
Outras obrigações		73	71
NÃO CIRCULANTE		37.944	33.264
Captação de recursos		36.991	30.478
Obrigações por emissão de CRI	5	36.991	30.478
Outras obrigações			
Participação residual do cedente	6	953	2.786
TOTAL DO PASSIVO		43.075	36.429

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E 2023

(Em milhares de reais)

	Notas	30/09/2024	30/09/2023
RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de recebíveis		8.443	8.275
DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de CRI		(8.569)	(4.085)
RESULTADO BRUTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		(126)	4.190
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Custos da operação	7	(734)	(1.334)
Prestadores de serviços	8	(589)	(1.114)
Outras despesas administrativas		(11)	(12)
Despesas tributárias		(57)	(68)
Resultado financeiro	9	130	(112)
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	10	1.387	(1.550)
		126	(4.190)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 4ª EMISSÃO

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

EXERCÍCIOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E 2023

(Em milhares de reais)

	30/09/2024	30/09/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de carteira	12.200	7.663
Pagamento de amortização e juros de CRI	(12.186)	(5.985)
Subscrição de CRIs	12.089	27.857
Pagamento de impostos	(74)	(139)
Pagamentos a fornecedores	(1.225)	(2.279)
Pagamento de cessão	(8.169)	(19.691)
Devolução de excedente	(2.379)	(2.586)
Liberação fundo de obra	-	(3.678)
Pagamento de comissões	(2.171)	-
Pagamentos de despesas diversas	(28)	(30)
Receitas financeiras	184	182
Despesas financeiras	(111)	(285)
Caixa líquido gerado (aplicado) nas atividades operacionais	(1.870)	1.029
AUMENTO/DIMINUIÇÃO LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1.870)	1.029
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.927	1.898
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	1.057	2.927
Aumento/diminuição líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	(1.870)	1.029

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(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 2024.

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

a) Datas de início e término da emissão

Série 1ª (4ª emissão)

Início em 22/08/2022

Término em 20/08/2030.

Série 2ª (4ª emissão)

Início em 22/08/2022

Término em 20/08/2030.

Série 3ª (4ª emissão)

Início em 22/08/2022

Término em 20/08/2030.

Série 4ª (4ª emissão)

Início em 22/08/2022

Término em 20/08/2030.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Série 5ª (4ª emissão)

Início em 22/08/2022

Término em 20/08/2030.

Série 6ª (4ª emissão)

Início em 22/08/2022

Término em 20/08/2030.

Série 7ª (4ª emissão)

Início em 22/08/2022

Término em 20/08/2030.

Série 8ª (4ª emissão)

Início em 22/08/2022

Término em 20/08/2030.

Série 9ª (4ª emissão)

Início em 22/08/2022

Término em 20/08/2030.

Série 10ª (4ª emissão)

Início em 22/08/2022

Término em 20/08/2030.

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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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

O Aval prestado na presente Cédula, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciária de Quotas; a Alienação Fiduciária de Imóveis, os Fundo.

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 outubro de 2024.

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

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

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

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

3. Principais práticas contábeis aplicáveis aos patrimônios separados

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

a) Caixa e equivalentes de caixa

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

b) Ativos financeiros não derivativos

Os ativos financeiros são classificados no seu reconhecimento inicial. A sua classificação depende da finalidade para a qual eles foram adquiridos e do modelo de negócios 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.

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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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.

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).

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 nº 14.430, de 03 de agosto de 2022, que dispõe, entre outros, as regras gerais

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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.

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreadas em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes das Cédula de Crédito Bancária, vinculados ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis imobiliários – CRI, sendo a 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª séries da 4ª emissão da Companhia, sob registro IF 22H1519129, 22H1663827, 22H1663473, 22H1667479, 22H1667507, 22H1667508, 22H1667509, 22H1667510, 22H1667511, 22H1667512, emitidas por Quintas de São José do Rio Negro Empreendimento Imobiliário Ltda. SPE.

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	30/09/2024	30/09/2023
Até 30 dias	631	491
De 31 a 60 dias	379	238
De 61 a 90 dias	384	241
De 91 a 120 dias	389	244
De 121 a 150 dias	393	247
De 151 a 180 dias	398	249
Acima de 180 dias	39.444	31.792
Total	42.018	33.502

Essa operação não possui créditos vencidos ou inadimplentes nas datas de 30/09/2023 e 30/09/2024.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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

O Aval prestado na presente Cédula, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, a Alienação Fiduciárias de Quotas; a Alienação Fiduciária de Imóveis, os Fundo.

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 Patrimônio Separado 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 Certificados de Recebíveis são títulos de crédito nominativos, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constituem promessa de pagamento em dinheiro.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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: 5.000 (cinco mil)

Prazo de vencimento na emissão: 2.921 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 5.000

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

Taxa de juros efetiva: 12,50% a.a.

Indexador de atualização: 100% DI

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização
2025	478
2026	528
2027	610
2028	704
2029	813
2030	856
Total	3.989

Série 2ª

Quantidade emitida: 4.500 (quatro mil e quinhentos)

Prazo de vencimento na emissão: 2.921 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 4.500

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

Taxa de juros efetiva: 12,50% a.a.

Indexador de atualização: 100% DI

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização
2025	435
2026	481
2027	555
2028	641
2029	740
2030	779
Total	3.631

Série 3ª

Quantidade emitida: 4.000 (quatro mil)

Prazo de vencimento na emissão: 2.921 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 4.000

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

Taxa de juros efetiva: 12,50% a.a.

Indexador de atualização: 100% DI

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização
2025	414
2026	458
2027	529
2028	611
2029	705
2030	741
Total	3.458

Série 4ª

Quantidade emitida: 5.000 (cinco mil)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Prazo de vencimento na emissão: 2.921 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 5.000

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

Taxa de juros efetiva: 12,50% a.a.

Indexador de atualização: 100% DI

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização
2025	524
2026	579
2027	669
2028	773
2029	893
2030	941
Total	4.379

Série 5ª

Quantidade emitida: 7.000 (sete mil)

Prazo de vencimento na emissão: 2.921 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 7.000

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

Taxa de juros efetiva: 12,50% a.a.

Indexador de atualização: 100% DI

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização
2025	743
2026	822
2027	949
2028	1.096
2029	1.266
2030	1.332
Total	6.208

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Série 6ª

Quantidade emitida: 7.500 (sete mil e quinhentos)

Prazo de vencimento na emissão: 2.921 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 7.500

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

Taxa de juros efetiva: 12,50% a.a.

Indexador de atualização: 100% DI

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização
2025	812
2026	898
2027	1.037
2028	1.198
2029	1.383
2030	1.456
Total	6.784

Série 7ª

Quantidade emitida: 6.500 (seis mil e quinhentos)

Prazo de vencimento na emissão: 2.921 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 6.500

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

Taxa de juros efetiva: 12,50% a.a.

Indexador de atualização: 100% DI

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização
2025	714
2026	789
2027	911
2028	1.053

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

2029	1.216
2030	1.280
Total	5.963

Série 8ª

Quantidade emitida: 7.600 (sete mil e seiscentos)

Prazo de vencimento na emissão: 2.921 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 7.600

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

Taxa de juros efetiva: 12,50% a.a.

Indexador de atualização: 100% DI

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Ano	Amortização
2025	848
2026	937
2027	1.082
2028	1.250
2029	1.444
2030	1.520
Total	7.081

Série 9ª

Quantidade emitida: 4.480 (quatro mil, quatrocentos e oitenta)

Prazo de vencimento na emissão: 2.921 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 4.480

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

Taxa de juros efetiva: 12,50% a.a.

Indexador de atualização: 100% DI

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização:

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Ano	Amortização
2025	64
2026	70
2027	81
2028	94
2029	108
2030	113
Total	530

Série 10ª

Quantidade emitida: 51.580 (cinquenta e um mil, quinhentos e oitenta)

Prazo de vencimento na emissão: 2.921 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 51.580

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

Taxa de juros efetiva: 19,50% a.a.

Indexador de atualização: 100% DI

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização: Série não subscrita até o dia 30/09/2024.

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;

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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 16 de outubro de 2023 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a autorização para que a Securitizadora realize a liberação de recursos do Fundo de Reserva à Devedora, no montante de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), a ser recomposto em 2 (duas) parcelas de R\$ 200.000,00 (Duzentos mil reais) divididas entre a próxima integralização e aintegralização subsequente; (ii) Aprovar waiver quanto ao desenquadramento do Fundo de Reserva, de modo a conceder prazo adicional até janeiro/2024 para que se atinja o valor mínimo de 6 PMTs, nos termos das cláusulas 8.7 do Termo de Securitização e 5.7. da CCB, bem como ao deliberado na Assembleia Geral de Titulares de CRI realizada no dia 13/02/2023.

Em 04 de dezembro de 2023 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a rerratificação do item (i) da Ordem do Dia da Assembleia Geral dos Titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários das 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª, 7ª, 8ª, 9ª e 10ª Séries da 4ª Emissão realizada em 16 de outubro de 2023, para que os recursos do Fundo de Reserva liberados pela Securitizadora à Devedora, no montante de R\$ 400.000,00 (quatrocentos mil reais), sejam recompostos no referido fundo até o fechamento do mês de junho de 2024; (ii) Aprovar a dispensa parcial das Condições Precedentes Série 8, conforme definido na Cédula de Crédito Bancário nº 10850006-3 (CCB2), sendo certo que, caso aprovado o presente item, os CRI 8ª Série poderão ser integralizados sem que seja observada a necessidade de integralização total dos CRI 1ª Série, dos CRI 2ª Série, dos CRI 3ª Série, dos CRI 4ª Série, dos CRI 5ª Série, dos CRI 6ª Série e dos CRI 7ª Série.

Em 28 de fevereiro de 2024 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, consequentemente dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1. do Termo de Securitização e 8.1. alíneas (vi) e (xxvi) das CCBs, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, por descumprimento não pecuniário pela Devedora, em relação a inobservância da Razão de Garantia de Fluxo Mensal, nos termos da cláusula 6.1. das CCBs, que apresentou um percentual abaixo do mínimo estabelecido, qual seja 130% (cento e trinta por cento) do

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

valor das PMT dos CRI subscritos e integralizados do mês da respectiva Data de Apuração, sob as apurações realizadas no período de agosto de 2023 (inclusive) até fevereiro de 2024 (inclusive), que segue retratada no Anexo II dessa ata, devendo ocorrer a recomposição da Razão de Garantia até o final de março/2024; (ii) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, consequentemente dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1. do Termo de Securitização e 8.1. alíneas (vi) e (xxvi) das CCBs, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, por descumprimento não pecuniário pela Devedora, em relação a inobservância da Razão de Garantia do Saldo Devedor, nos termos da cláusula 6.2. das CCBs, que apresentou um percentual abaixo do mínimo estabelecido, qual seja 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados, sob as apurações realizadas no período de dezembro de 2023 (inclusive) até fevereiro de 2024 (inclusive), que segue retratada no Anexo III dessa ata, devendo ocorrer a recomposição da Razão de Garantia até o final de março/2024.

Em 15 de março de 2024 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a liberação parcial de recursos do fluxo de recebimentos dos Créditos Imobiliários constatados na conta do Patrimônio Separado durante o mês de março de 2024, no montante de R\$ 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais) pela Securitizadora à Devedora, dispensada exclusivamente para esta liberação, a observância da Ordem de Prioridade de Pagamentos, prevista no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização; (ii) Aprovar a destinação parcial de recursos do fluxo de recebimentos dos Créditos Imobiliários constatados na conta do Patrimônio Separado durante o mês de março de 2024, no montante de R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) pela Securitizadora para recomposição parcial do Fundo de Reserva, dispensada exclusivamente para esta destinação, a observância da Ordem de Prioridade de Pagamentos, conforme previsto no Segundo Aditamento ao Termo de Securitização.

Em 03 de abril de 2024 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a dispensa parcial das Condições Precedentes para a Integralização Parcial da 8ª Série, conforme definido na Cédula de Crédito Bancário nº 10850006-3 (CCB2), sendo certo que, caso aprovado o presente item, os CRI 8ª Série poderão ser integralizados sem que seja observada a necessidade de integralização total dos CRI 1ª Série, dos CRI 2ª Série, dos CRI 3ª Série, dos CRI 4ª Série, dos CRI 5ª Série, dos CRI 6ª Série e dos CRI 7ª Série; (ii) Aprovar a dispensa parcial das Condições Precedentes para a Integralização Parcial da 8ª Série, conforme definido na Cédula de Crédito Bancário nº 10850006-3 (CCB2), uma vez que foi constatado pela Securitizadora de que a Razão de Garantia do Saldo Devedor está desenquadrado, sendo certo que, caso aprovado o presente item, será considerado o saldo devedor dos CRI integralizados até então acrescidos do Valor Nominal Atualizado dos CRI da série que será integralizada.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Em 30 de abril de 2024 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, consequentemente dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1. do Termo de Securitização e 8.1. alíneas (vi) e (xxvi) das CCBs, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, por descumprimento não pecuniário pela Devedora, em relação a inobservância da Razão de Garantia de Fluxo Mensal, nos termos da cláusula 6.1. das CCBs, que apresentou um percentual abaixo do mínimo estabelecido, qual seja 130% (cento e trinta por cento) do valor das PMT dos CRI subscritos e integralizados do mês da respectiva Data de Apuração, sob as apurações realizadas no período de agosto de 2023 (inclusive) à abril de 2024 (inclusive), que segue retratada no Anexo II dessa ata, devendo ocorrer a recomposição da Razão de Garantia até o final de maio/2024; (ii) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, consequentemente dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1. do Termo de Securitização e 8.1. alíneas (vi) e (xxvi) das CCBs, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, por descumprimento não pecuniário pela Devedora, em relação a inobservância da Razão de Garantia do Saldo Devedor, nos termos da cláusula 6.2. das CCBs, que apresentou um percentual abaixo do mínimo estabelecido, qual seja 130% (cento e trinta por cento) do saldo devedor dos CRI subscritos e integralizados, sob as apurações realizadas no período de dezembro de 2023 (inclusive) à abril de 2024 (inclusive), que segue retratada no Anexo III dessa ata, devendo ocorrer a recomposição da Razão de Garantia até o final de maio/2024.

Em 17 de junho de 2024 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a dispensa parcial das Condições Precedentes para a Integralização Parcial da 8ª Série, conforme definido na Cédula de Crédito Bancário nº 10850006-3 (CCB2), sendo certo que, caso aprovado o presente item, os CRI 8ª Série poderão ser integralizados sem que seja observada a necessidade de integralização total dos CRI 1ª Série, dos CRI 2ª Série, dos CRI 3ª Série, dos CRI 4ª Série, dos CRI 5ª Série, dos CRI 6ª Série e dos CRI 7ª Série; (ii) Aprovar a dispensa parcial das Condições Precedentes para a Integralização Parcial da 8ª Série, conforme definido na Cédula de Crédito Bancário nº 10850006-3 (CCB2), uma vez que foi constatado pela Securitizadora de que a Razão de Garantia do Saldo Devedor está desenquadrado, sendo certo que, caso aprovado o presente item, será considerado o saldo devedor dos CRI integralizados até então acrescidos do Valor Nominal Atualizado dos CRI da série que será integralizada.

Em 18 de julho de 2024 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, consequentemente dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1.1. do Termo de Securitização e 8.1. alínea (v) das CCBs, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, por descumprimento pecuniário pela Devedora, decorrente do inadimplemento da Amortização de Principal,

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

devida e não paga no mês de Julho/2024 (“Amortização Julho/2024”), em montante atual de R\$ 329.727,85 (trezentos e vinte e nove mil, setecentos e vinte e sete reais e oitenta e cinco centavos), devendo ocorrer o waiver da Amortização Julho/2024; (ii) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, consequentemente dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1.1. do Termo de Securitização e 8.1. alínea (v) das CCBs, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, por descumprimento pecuniário pela Devedora, em razão da não recomposição do Fundo de Despesas, nos termos das cláusulas 8.8.3. do Termo de Securitização e 5.8.3. da CCB, em montante atual de R\$ 27.056,98 (vinte e sete mil, cinquenta e seis reais e noventa e oito centavos) referente as apurações realizadas no período de junho de 2024, que segue retratada no Anexo II dessa ata, devendo ocorrer a recomposição do Fundo de Despesas até o final de agosto/2024.

Em 06 de agosto de 2024 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a dispensa parcial das Condições Precedentes para a Integralização Parcial da 8ª Série, conforme definido na Cédula de Crédito Bancário nº 10850006-3 (CCB2), sendo certo que, caso aprovado o presente item, os CRI 8ª Série poderão ser integralizados sem que seja observada a necessidade de integralização total dos CRI 1ª Série, dos CRI 2ª Série, dos CRI 3ª Série, dos CRI 4ª Série, dos CRI 5ª Série, dos CRI 6ª Série e dos CRI 7ª Série; (ii) Aprovar a dispensa parcial das Condições Precedentes para a Integralização Parcial da 8ª Série, conforme definido na Cédula de Crédito Bancário nº 10850006-3 (CCB2), sendo certo que, caso aprovado o presente item, os CRI 8ª Série poderão ser integralizados sem que a Securitizadora receba, da Devedora, apresentação de todas as certidões, licenças e documentos necessários às aprovações para o desenvolvimento das obras do Empreendimento, relacionadas inclusive ao avanço de obras a ser arcado com referidos recursos.

Em 17 de setembro de 2024 houve assembleia para deliberar (i) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, consequentemente dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1.1. do Termo de Securitização e 8.1. alínea (v) das CCBs, em razão da verificação, pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, por descumprimento pecuniário pela Devedora, em razão da não recomposição do Fundo de Despesas, nos termos das cláusulas 8.8.3. do Termo de Securitização e 5.8.3. da CCB, em montante atual de R\$ 51.063,52 (cinquenta e um mil, sessenta e três reais e cinquenta e dois centavos) referente as apurações realizadas no período de junho de 2024 à agosto de 2024, que seguem retratadas no Anexo II dessa ata, devendo ocorrer a recomposição do Fundo de Despesas até o final de novembro/2024; (ii) Aprovar a não declaração de Vencimento Antecipado das CCBs, e, consequentemente dos CRI, nos termos das cláusulas 6.1. do Termo de Securitização e 8.1. alíneas (vi) e (xxvi) das CCBs, em razão da verificação,

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

pela Securitizadora, da ocorrência de Evento de Vencimento Antecipado, por descumprimento não pecuniário pela Devedora, em relação a inobservância da Razão de Garantia de Fluxo Mensal, nos termos da cláusula 6.1. das CCBs, que apresentou um percentual abaixo do mínimo estabelecido, qual seja 130% (cento e trinta por cento) do valor das PMT dos CRI subscritos e integralizados do mês da respectiva Data de Apuração, sob as apurações realizadas no período de agosto de 2023 (inclusive) à agosto de 2024 (inclusive), que seguem retratadas no Anexo III dessa ata, devendo ocorrer a recomposição da Razão de Garantia até o final de novembro/2024.

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 setembro de 2024 e 2023 a participação residual do cedente apresentava os seguintes saldos:

	30/09/2024	30/09/2023
Caixa e equivalente de caixa	1.057	2.927
Demais ativos atualizados	42.018	33.502
Passivos atualizados	(42.122)	(33.643)
	953	2.786

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 setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Serviços	Nome	Função	Forma de Remuneração	30/09/2024	30/09/2023
Emolumentos da B3	Brasil Bolsa Balcão	Registrador	Mensal	(15)	(19)
Escrituração CRI	Itau Corretora de Valores	Escriturador	Mensal	(2)	(1)
Gestão de operações	Habitafácil Part e Neg Imob Ltda	Gestor	Mensal	(2)	(236)
Gestão de operações	Habitasec Securitizadora	Gestor	Mensal	(139)	(228)
Estruturação	Habitafácil Part e Neg Imob Ltda	Estruturador	Eventual	(280)	(341)
Estruturação	LCP Gestora de Recursos	Estruturador	Eventual	-	(81)
Distribuição	Habitasec Securitizadora S/A	Coordenador líder	Eventual	(155)	(320)
Administração de carteira	Arke Serv Adm. e Rec. de Créd. Ltda	Administrador	Mensal	-	(74)
Administração de carteira	Neo Serv Adm. e Rec. de Créd. Ltda	Administrador	Mensal	(27)	-
Administração de carteira	LCP Gestora de Recursos	Administrador	Mensal	(78)	-
Agente Fiduciário	Oliveira Trust DTVM	Fiduciário	Mensal	(29)	(26)
Agente Fiduciário	VORTX DTVM	Fiduciário	Mensal	-	(8)
Custódia	VORTX DTVM	Custodiante	Anual	(7)	-
				(734)	(1.334)

8. Prestadores de Serviços

	30/09/2024	30/09/2023
Serviços de honorários advocatícios	(81)	(10)
Serviços de engenharia	(182)	(176)
Serviços de assessoria e consultoria	(326)	(928)
	(589)	(1.114)

9. Resultado financeiro

	30/09/2024	30/09/2023
Receita de aplicações financeiras	184	249
Floating	(44)	(34)
Despesas bancárias	(4)	(2)
Multa e Juros	(6)	(249)
Prêmio	-	(76)
	130	(112)

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 30 de setembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a Lei 14.430/2022.

Patrimônio Separado da 4ª Emissão

Série 1ª – IF 22H1519129

Série 2ª – IF 22H1663827

Série 3ª – IF 22H1663473

Série 4ª – IF 22H1667479

Série 5ª – IF 22H1667507

Série 6ª – IF 22H1667508

Série 7ª – IF 22H1667509

Série 8ª – IF 22H1667510

Série 9ª – IF 22H1667511

Série 10ª – IF 22H1667512

(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. 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.

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 setembro de 2024, 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.
