



PATRIMÔNIO SEPARADO DA
SÉRIE 12ª – 1ª EMISSÃO – IF Nº 12F0028370
SÉRIE 13ª – 1ª EMISSÃO – IF Nº 12F0028545
SÉRIE 14ª – 1ª EMISSÃO – IF Nº 12F0028554

Relatório dos Auditores Independentes sobre as
Demonstrações Financeiras Relativas ao Exercício Findo
em 31 de dezembro de 2024.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**Aos Administradores e Investidores do
Patrimônio Separado da Série 12ª da 1ª emissão - Código – IF Nº 12F0028370
Patrimônio Separado da Série 13ª da 1ª emissão - Código – IF Nº 12F0028545
Patrimônio Separado da Série 14ª da 1ª emissão - Código – IF Nº 12F0028554
São Paulo - SP**

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Patrimônio Separado da Série 12ª da 1ª emissão - Código – IF Nº **12F0028370** (“Patrimônio Separado”), Patrimônio Separado da Série 13ª da 1ª emissão - Código – IF Nº **12F0028545** (“Patrimônio Separado”) e Patrimônio Separado da Série 14ª da 1ª emissão - Código – IF Nº **12F0028554** (“Patrimônio Separado”) emitido pela Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro 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 31 de dezembro 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.

Encerramento das operações

A Operação foi quitada em 09 de setembro de 2024 conforme Termo de Quitação e Liberação de Garantias.

Ênfase

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

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

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

O Patrimônio Separado em 31 de dezembro de 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 31 de dezembro 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, 26 de março 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 1ª EMISSÃO
Série 12ª – IF 12F0028370
Série 13ª – IF 12F0028545
Série 14ª – IF 12F0028554
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais)

ATIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023
CIRCULANTE		4	45
Caixa e equivalentes de caixa		4	3
Direitos creditórios		-	-
Operações sem aquisição substancial de risco	4	-	9.111
(-) Provisão para perdas esperadas de créditos	4c	-	(9.111)
Outros créditos		-	42
NÃO CIRCULANTE		-	116.927
Direitos creditórios		-	15.462
Operações sem aquisição substancial de risco	4	-	126.729
(-) Provisão para perdas esperadas de créditos	4c	-	(111.267)
Participação residual do cedente	7	-	101.465
TOTAL DO ATIVO		4	116.972

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

BALANÇO PATRIMONIAL
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 12ª – IF 12F0028370
Série 13ª – IF 12F0028545
Série 14ª – IF 12F0028554
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais)

PASSIVO	Notas	31/12/2024	31/12/2023
CIRCULANTE		-	6.036
Captação de recursos		-	5.793
Obrigações por emissão de CRI	5	-	5.793
Impostos e contribuições a recolher		-	13
Outras obrigações		-	230
NÃO CIRCULANTE		4	110.936
Captação de recursos		-	72.606
Obrigações por emissão de CRI	5	-	72.606
Outras obrigações	8	-	38.330
Participação residual do cedente	7	4	-
TOTAL DO PASSIVO		4	116.972

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 12ª – IF 12F0028370
Série 13ª – IF 12F0028545
Série 14ª – IF 12F0028554
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
RECEITAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de recebíveis		11.203	12.364
DESPESAS COM TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS			
Juros e atualização de CRI		(30.739)	(13.677)
RESULTADO BRUTO DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS		(19.536)	(1.313)
OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Custos da operação	9	(41)	-
Outras despesas administrativas		(21)	(26)
Provisão para perdas esperadas de créditos	4c	-	(18.344)
Resultado de operações sujeitas ao regime fiduciário	10	19.598	19.683
		19.536	1.313
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

DEMONSTRAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA – MÉTODO DIRETO
PATRIMÔNIO SEPARADO DA 1ª EMISSÃO
Série 12ª – IF 12F0028370
Série 13ª – IF 12F0028545
Série 14ª – IF 12F0028554
(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Em milhares de reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Recebimento de carteira/aporte cedente	162	-
Pagamento de impostos	(21)	-
Pagamentos a fornecedores	(123)	-
Pagamentos de despesas diversas	(18)	-
Receitas financeiras	1	-
	<hr/>	
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	1	-
AUMENTO LÍQUIDO(A) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA		
	<hr/>	
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	3	3
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	4	3
	<hr/>	
Aumento líquido(a) de caixa e equivalentes de caixa	1	-
	<hr/> <hr/>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 12ª – IF 12F0028370

Série 13ª – IF 12F0028545

Série 14ª – IF 12F0028554

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

1. Contexto operacional

A HABITASEC SECURITIZADORA S.A (“Emissora”) foi constituída em 19 de dezembro de 2007, sendo seus atos de constituição arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, em 28 de dezembro de 2007.

No desempenho do seu objeto social e na condição de Emissora dos Certificados de Recebíveis e em cumprimento ao disposto no art. 28 da Lei nº 14.430, de 03 de agosto de 2022 e da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021, a Habitasec constituiu o Patrimônio Separado (“Patrimônio Separado”) aos quais se referem as demonstrações financeiras ora disponibilizadas, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

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

a) Datas de início e término da emissão

1ª Emissão	Classe	Início	Término
Série 12ª	Sênior	15/06/2012	15/10/2022
Série 13ª	Mezanino	15/06/2012	15/04/2023
Série 14ª	Junior	15/06/2012	15/11/2027

Operação quitada em 09 de setembro de 2024 conforme Termo de Quitação e Liberação de Garantias.

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.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 12ª – IF 12F0028370

Série 13ª – IF 12F0028545

Série 14ª – IF 12F0028554

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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

O Fundo de Reserva, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Regime Fiduciário, o Patrimônio Separado.

2. Base de preparação

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

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 12ª – IF 12F0028370

Série 13ª – IF 12F0028545

Série 14ª – IF 12F0028554

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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

- a) Passivos financeiros não derivativos

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

- b) 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.

- c) Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes são apresentadas

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 12ª – IF 12F0028370

Série 13ª – IF 12F0028545

Série 14ª – IF 12F0028554

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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.

a) 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.

b) Resultado

Receita de Títulos e Valores Mobiliários

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

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

Despesa de Títulos e Valores Mobiliários

É formada pelo montante de juros, ágios/deságios e atualização monetária apuradas nos

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 12ª – IF 12F0028370

Série 13ª – IF 12F0028545

Série 14ª – IF 12F0028554

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos, bem como demais despesas vinculadas diretamente à emissão desses certificados.

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

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

Resultado das operações sujeito ao regime fiduciário

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

a) 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.

b) Informação por segmento

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 – Informações por Segmento - que é equivalente ao IFRS 8 – Segmentos Operacionais. O CPC 22 é mandatório para as demonstrações financeiras cujos exercícios se encerram a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da entidade que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

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

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 12ª – IF 12F0028370

Série 13ª – IF 12F0028545

Série 14ª – IF 12F0028554

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

a) Crédito tributário

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

4. Informações sobre os direitos creditórios - recebíveis imobiliários

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

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

a) Descrição dos direitos creditórios imobiliários:

Emissão lastreadas em Cédulas de Crédito Imobiliário, representativas de direitos creditórios imobiliários decorrentes das Cédulas de Créditos Bancárias, vinculados ao regime fiduciário para a emissão de Certificados de Recebíveis imobiliários – CRI, sendo a 12ª, 13ª e 14ª séries da 1ª emissão da Companhia, sob registro IF 12F0028370, 12F0028545 e 12F0028554, emitidas por Scopel Desenvolvimento Urbano S.A.

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

Direitos creditórios a vencer

Faixas	31/12/2024	31/12/2023
Até 30 dias	-	379
De 31 a 60 dias	-	-
De 61 a 90 dias	-	-
De 91 a 120 dias	-	-
De 121 a 150 dias	-	-
De 151 a 180 dias	-	-
Acima de 180 dias	-	77.654
Total	-	78.033

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 12ª – IF 12F0028370

Série 13ª – IF 12F0028545

Série 14ª – IF 12F0028554

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Direitos creditórios vencidos e/ou inadimplentes

Faixas	31/12/2024	31/12/2023
Até 30 dias	-	691
De 31 a 60 dias	-	698
De 61 a 90 dias	-	705
De 91 a 120 dias	-	711
De 121 a 150 dias	-	718
De 151 a 180 dias	-	725
Acima de 180 dias	-	53.559
Total	-	57.807

Operação quitada em 09 de setembro de 2024 conforme Termo de Quitação e Liberação de Garantias.

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, bem como os recebíveis depositados nos autos do processo mencionado no item 4, alínea “a” acima, e o valor de mercado atualizado do imóvel e, no caso específico, o acordo homologado em juízo, também mencionado no item 4, alínea “a”..

Data	Saldo Devedor	Garantias					Saldo Devedor não coberto
		Saldo Disponível	Fluxos Futuros	Imóvel	Acordo Judicial	Depósitos Judiciais	
31/12/2023	135.840	3	-	-	13.591	1.868	120.378

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo de créditos a receber não coberto	-	120.378
% de provisão para perdas esperadas	-	100%
Provisão para perdas esperadas de créditos	-	(120.378)

d) Garantias relacionadas diretamente com os direitos creditórios

O Fundo de Reserva, o Contrato de Cessão Fiduciária, o Regime Fiduciário, o Patrimônio Separado.

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 12ª – IF 12F0028370

Série 13ª – IF 12F0028545

Série 14ª – IF 12F0028554

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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

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

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

Não houve no exercício eventos de pré-pagamento das operações.

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

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

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

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

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

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

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

Série 12ª (série Sênior)

Quantidade emitida: 112 (cento e doze)

Prazo de vencimento na emissão: 3.774 dias

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 12ª – IF 12F0028370

Série 13ª – IF 12F0028545

Série 14ª – IF 12F0028554

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

Valor global da série na data da emissão: R\$ 33.676

Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 301

Taxa de juros efetiva: 8,75% a.a.

Indexador de atualização: IPCA/IBGE

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização: Operação quitada em 09 de setembro de 2024 conforme Termo de Quitação e Liberação de Garantias.

Série 13ª (série Mezanino)

Quantidade emitida: 28 (vinte e oito)

Prazo de vencimento na emissão: 3.956 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 8.419

Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 301

Taxa de juros efetiva: 12% a.a.

Indexador de atualização: IPCA/IBGE

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização: Operação quitada em 09 de setembro de 2024 conforme Termo de Quitação e Liberação de Garantias.

Série 14ª (série Junior)

Quantidade emitida: 28 (vinte e oito)

Prazo de vencimento na emissão: 5.631 dias

Valor global da série na data da emissão: R\$ 8.419

Valor nominal unitário na data da emissão: R\$ 301

Taxa de juros efetiva: 16,451500% a.a

Indexador de atualização: IPCA/IBGE

Periodicidade de Indexação: Mensal

Cronograma de amortização: Operação quitada em 09 de setembro de 2024 conforme Termo de Quitação e Liberação de Garantias.

b) Principais direitos políticos a cada classe de certificados

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

As deliberações em Assembleia Geral são tomadas por titulares de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) representando, pelo menos 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação. Exceto quanto as hipóteses da Cláusula 12.8 do Termo de Securitização, com quórum específico para deliberação.

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,

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 12ª – IF 12F0028370

Série 13ª – IF 12F0028545

Série 14ª – IF 12F0028554

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

e 603, de 31 de outubro de 2018.

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

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

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação em Assembleia Geral (AG), serão excluídos os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) que eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas, ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da Assembleia Geral (AG).

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

Em 12/08/2024 - i) O Titular de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, ratificou a realização de Aporte no âmbito da Emissão, no valor correspondente a R\$ 162.360,73 (cento sessenta e dois mil reais, trezentos e sessenta reais e setenta e três centavos), para reembolso das despesas da Emissão, conforme relação constante no Anexo II da presente ata, realizado mediante transferência na Conta do Patrimônio Separado na data de 04 de julho de 2024, mantido junto ao Banco Itaú Unibanco S.A - Conta corrente nº 66351-1/ Agência nº 0262, de titularidade da Securitizadora, sendo certo que o valor de aporte equivale à 50% (cinquenta por cento) dos honorários da Securitizadora, de modo que os outros 50% (cinquenta por cento) foram abonados pela mesma, e 100% (cem por cento) dos custos da Emissão até então em aberto; ii) O Titular de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, ratificou o pagamento realizado na data de 28 junho de 2024 pelo Titular de CRI, no âmbito da Emissão, diretamente ao Agente Fiduciário, a título de honorários em aberto, no valor de R\$ 46.776,50 (quarenta e seis mil, setecentos e setenta e seis reais e cinquenta centavos), também com abono de 50% (cinquenta por cento); iii) O Titular de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, tomou ciência sobre as pendências documentais do Anexo III, todavia mediante o encerramento do CRI deliberado no item (iv) abaixo não haverá mais necessidade de cobrança documental; e iv) O Titular de CRI, representando 100% (cem por cento) dos CRI em circulação, sem manifestação de voto contrário ou abstenção com relação a este item, aprovou que não havendo mais nenhuma pendência na emissão, eis que finalizadas e registradas as Dações em Pagamento das matrículas, conforme Escrituras de Dação em Pagamento, celebradas em 19 de janeiro de 2022 dos imóveis constante no Anexo IV da presente ata, ao Titular de

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 12ª – IF 12F0028370

Série 13ª – IF 12F0028545

Série 14ª – IF 12F0028554

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

CRI conforme matérias tratadas em Assembleias anteriores ocorridas em 25 de maio de 2020 e 11 de março de 2021 (“Dação dos Lotes”), a Emissão será baixada e encerrada definitivamente na presente data. Em decorrência do encerramento da Emissão, o Titular de CRI se obriga a manter a Securitizadora e/ou o Agente Fiduciário indenados, a qualquer tempo, em relação a todo e qualquer ônus que venha a recair sobre a mesma, em razão da Emissão, especialmente em relação à processos judiciais consumeristas e/ou fiscais que eventualmente venham a existir, nos quais a Securitizadora e/ou Agente Fiduciário figure no polo passivo, assim como pelo pagamento de eventuais tributos relacionados à Dação dos Lotes à Habitasec e ao Titular de CRI, comparecendo este para a realização de pagamento/reembolso, mediante requerimento da Securitizadora no prazo de 05 (cinco) dias úteis, seja para custeio de condenações judiciais, sucumbências e outras despesas necessárias no âmbito de eventuais processos e/ou cobranças administrativas, conforme as disposições previstas no Termo de Securitização.

7. Participação residual do cedente

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a participação residual do cedente apresentava os seguintes saldos:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa e equivalente de caixa	4	3
Demais ativos atualizados	-	15.504
Passivos atualizados	-	(116.972)
	<u>4</u>	<u>(101.465)</u>

8. Outras obrigações

O montante registrado na rubrica “Outras Obrigações” refere-se ao PMT (Pagamento de juros e amortização) em atraso devido a fase de recuperação judicial da cedente.

9. Custos da operação

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

Serviços	Nome	Função	Forma de Remuneração	31/12/2024	31/12/2023
Agente fiduciário	Pentágono S/A DTVM	Fidúcia	Anual	(33)	-
Custódia	Pentágono S/A DTVM	Custodiante	Anual	(8)	-
				<u>(41)</u>	<u>-</u>

Notas explicativas às Demonstrações Financeiras para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levantadas para Patrimônio Separado constituído segundo a lei 14.430/22.

Patrimônio Separado da 1ª Emissão

Série 12ª – IF 12F0028370

Série 13ª – IF 12F0028545

Série 14ª – IF 12F0028554

(Gerido por Habitasec Securitizadora S.A)

(Em milhares de reais)

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

O relatório de rating foi elaborado em 04/01/2013 pela Agência Fitch Ratings, Nota BBB-SF (bra)/ BB + sf (bra), sendo dispensado pelo Termo de Securitização a necessidade de atualização da classificação de risco desta operação.

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 MSLL 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 31 de dezembro de 2023, 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.
