

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	6
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024	8
DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023	9
DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	10
Demonstração de Valor Adicionado	11

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	13
---	----

Notas Explicativas	14
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	24
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	27
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	28

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Último Exercício Social 31/12/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	900.000
Preferenciais	0
Total	900.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
1	Ativo Total	14.955.254	10.193.501	7.526.748
1.01	Ativo Circulante	14.207.210	9.221.434	6.793.407
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.336	411	437
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.036.410	820.929	2.355.629
1.01.03	Contas a Receber	193.235	174.243	608.140
1.01.03.01	Clientes	115.435	78.634	45.414
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	77.800	95.609	562.726
1.01.03.02.01	Outros valores a receber	73.575	92.553	559.748
1.01.03.02.02	Partes relacionadas	4.225	3.056	2.978
1.01.06	Tributos a Recuperar	11.974.229	8.225.851	3.826.284
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	11.974.229	8.225.851	3.826.284
1.01.07	Despesas Antecipadas	0	0	2.917
1.02	Ativo Não Circulante	748.044	972.067	733.341
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	274.090	256.733	111.855
1.02.01.04	Contas a Receber	274.090	256.733	111.855
1.02.01.04.03	Depósitos judiciais	274.090	256.733	111.855
1.02.03	Imobilizado	473.954	715.334	621.486
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	473.954	715.334	621.486

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 31/12/2024	Penúltimo Exercício 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 31/12/2022
2	Passivo Total	14.955.254	10.193.501	7.526.748
2.01	Passivo Circulante	4.443.072	3.582.181	2.575.972
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	2.609.575	2.049.653	1.837.625
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	2.609.575	2.049.653	1.837.625
2.01.01.02.01	Férias e encargos a pagar	365.478	277.272	201.105
2.01.01.02.02	Impostos e contribuições sobre salário	156.822	136.020	738
2.01.01.02.03	Pró-labore e PLR a pagar	2.087.275	1.636.361	1.635.782
2.01.03	Obrigações Fiscais	116.520	88.527	49.717
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	73.360	69.531	27.921
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	0	0	13.975
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições sobre receita	9.500	4.241	4.713
2.01.03.01.03	Impostos sobre serviços de terceiros	63.860	65.290	9.233
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	43.160	18.996	21.796
2.01.03.03.01	ISS sobre faturamento	43.160	18.996	21.796
2.01.05	Outras Obrigações	1.716.977	1.444.001	688.630
2.01.05.02	Outros	1.716.977	1.444.001	688.630
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	1.492.156	1.286.848	0
2.01.05.02.04	Outras obrigações	224.821	157.153	688.630
2.03	Patrimônio Líquido	10.512.182	6.611.320	4.950.776
2.03.01	Capital Social Realizado	500.000	500.000	500.000
2.03.04	Reservas de Lucros	10.012.182	6.111.320	4.450.776
2.03.04.01	Reserva Legal	100.000	100.000	100.000
2.03.04.02	Reserva Estatutária	9.912.182	6.011.320	4.350.776

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	8.907.458	8.058.268	5.866.808
3.03	Resultado Bruto	8.907.458	8.058.268	5.866.808
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-13.550.078	-11.102.169	-10.709.780
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-12.548.637	-10.352.389	-10.044.320
3.04.02.01	Despesa com pessoal	-8.058.268	-6.501.922	-7.153.948
3.04.02.02	Telecomunicações	0	-1.035	-3.250
3.04.02.03	Aluguel	-381.184	-357.053	-311.888
3.04.02.04	Energia Elétrica	-23.700	-24.325	-9.724
3.04.02.05	Anúncios e Publicações	-24.672	-21.967	-11.000
3.04.02.06	Amortização	-219.669	-214.740	-90.246
3.04.02.07	Assessoria Contábil	-149.148	-65.922	-99.878
3.04.02.08	Auditoria	-62.534	-41.750	-69.913
3.04.02.09	Honorários Advocáticos	-287.311	-184.842	-160.033
3.04.02.10	Escrituração CRI	-2.884	-4.619	-25.844
3.04.02.11	CETIP	-63.707	-50.141	-20.759
3.04.02.12	Associação de Classe	-43.860	-43.021	-46.620
3.04.02.13	Taxa CVM	-24.932	-15.716	-35.937
3.04.02.14	Outras	-3.134.622	-2.763.678	-1.936.794
3.04.02.15	Depreciação	-64.379	-61.658	-48.164
3.04.02.16	Cartório	-7.767	0	-20.322
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	49.725	26.363	108.679
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	49.725	26.363	108.679
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.051.166	-776.143	-774.139
3.04.05.01	IPTU	-41.520	-40.599	-38.362
3.04.05.02	Impostos sobre serviços	-445.368	-533.474	-293.333
3.04.05.03	Outras despesas tributárias	-564.278	-25.274	-442.444
3.04.05.04	Outras despesas operacionais	0	-176.796	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-4.642.620	-3.043.901	-4.842.972

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
3.06	Resultado Financeiro	10.827.726	13.533.369	16.094.323
3.06.01	Receitas Financeiras	10.905.918	13.564.155	16.119.864
3.06.02	Despesas Financeiras	-78.192	-30.786	-25.541
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	6.185.106	10.489.468	11.251.351
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.078.936	-2.615.323	-3.801.459
3.08.01	Corrente	-2.078.936	-2.615.323	-3.801.459
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	4.106.170	7.874.145	7.449.892
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	4.106.170	7.874.145	7.449.892
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	4,56	5,72	8,28

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	4.106.170	5.147.392	7.449.892
4.03	Resultado Abrangente do Período	4.106.170	5.147.392	7.449.892

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	1.261.074	1.035.519	6.259.013
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	4.390.218	5.423.789	7.588.302
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	4.106.170	5.147.392	7.449.892
6.01.01.04	Amortização e depreciação do imobilizado	284.048	276.397	138.410
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-3.129.144	-4.388.270	-1.329.289
6.01.02.01	(Aumento)/Diminuição de clientes	-36.801	-33.220	83.473
6.01.02.02	(Aumento)Diminuição de impostos a recuperar	-3.748.378	-4.399.567	-2.659.924
6.01.02.03	(Aumento)Diminuição partes relacionadas	-1.169	0	0
6.01.02.04	Aumento/(Diminuição) de obrigações fiscais	48.795	174.092	-217.879
6.01.02.05	(Aumento)/Diminuição de outros créditos	18.978	322.239	-405.898
6.01.02.06	Aumento/(Diminuição) de obrigações trabalhistas	539.120	76.746	1.629.350
6.01.02.07	(Aumento) Diminuição - despesas antecipadas	0	2.917	1.773
6.01.02.08	(Aumento)/Diminuição depósito judicial	-17.357	0	0
6.01.02.12	Aumento/(Diminuição) - outras obrigações	67.668	-531.477	239.816
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-42.668	-370.245	-582.369
6.02.01	Aquisição de imobilizado	-40.033	-85.249	-109.130
6.02.02	Benefitorias em imóveis de terceiros	-2.635	-284.996	-473.239
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	-2.200.000	-4.855.030
6.03.02	Empréstimos bancários	0	0	-30
6.03.03	Dividendos pagos	0	-2.200.000	-4.855.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.218.406	-1.534.726	821.614
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	821.340	2.356.066	1.534.452
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.039.746	821.340	2.356.066

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/12/2024

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	500.000	0	6.111.320	0	0	6.611.320
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	500.000	0	6.111.320	0	0	6.611.320
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-205.308	0	-205.308
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-205.308	0	-205.308
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	4.106.170	0	4.106.170
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	4.106.170	0	4.106.170
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	3.900.862	-3.900.862	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	3.900.862	-3.900.862	0	0
5.07	Saldos Finais	500.000	0	10.012.182	0	0	10.512.182

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/12/2023

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	500.000	0	4.450.776	0	0	4.950.776
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	500.000	0	4.450.776	0	0	4.950.776
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-2.200.000	-1.286.848	0	-3.486.848
5.04.06	Dividendos	0	0	-2.200.000	-1.286.848	0	-3.486.848
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	5.147.392	0	5.147.392
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	5.147.392	0	5.147.392
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	3.860.544	-3.860.544	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	3.860.544	-3.860.544	0	0
5.07	Saldos Finais	500.000	0	6.111.320	0	0	6.611.320

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	500.000	0	1.855.884	0	0	2.355.884
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	500.000	0	1.855.884	0	0	2.355.884
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-1.755.000	-3.100.000	0	-4.855.000
5.04.06	Dividendos	0	0	-1.755.000	-3.100.000	0	-4.855.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	7.449.892	0	7.449.892
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	7.449.892	0	7.449.892
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	4.349.892	-4.349.892	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	4.349.892	-4.349.892	0	0
5.07	Saldos Finais	500.000	0	4.450.776	0	0	4.950.776

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.01	Receitas	8.907.458	5.331.515	5.866.808
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.793.496	-3.364.767	-2.440.073
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.793.496	-3.364.767	-2.440.073
7.03	Valor Adicionado Bruto	5.113.962	1.966.748	3.426.735
7.04	Retenções	-284.048	-276.398	-138.410
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-284.048	-276.398	-138.410
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	4.829.914	1.690.350	3.288.325
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	10.955.643	13.582.979	16.228.543
7.06.02	Receitas Financeiras	10.905.918	13.556.616	16.119.864
7.06.03	Outros	49.725	26.363	108.679
7.06.03.01	Outras receitas	49.725	26.363	108.679
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	15.785.557	15.273.329	19.516.868
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	15.785.557	15.273.329	19.516.868
7.08.01	Pessoal	6.967.408	5.655.227	6.173.689
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.340.181	4.321.231	5.208.766
7.08.01.02	Benefícios	1.405.667	1.154.429	817.592
7.08.01.03	F.G.T.S.	221.560	179.567	147.331
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.220.962	4.061.365	5.555.858
7.08.02.01	Federais	3.729.168	3.731.085	5.211.591
7.08.02.03	Municipais	491.794	330.280	344.267
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	491.017	409.345	337.429
7.08.03.01	Juros	31.888	6.881	9.964
7.08.03.02	Aluguéis	412.826	386.098	311.888
7.08.03.03	Outras	46.303	16.366	15.577
7.08.03.03.01	Despesas bancárias	45.211	16.366	15.577
7.08.03.03.02	Outras	1.092	0	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	4.106.170	5.147.392	7.449.892
7.08.04.02	Dividendos	205.308	2.200.000	3.100.000

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado
(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2024 à 31/12/2024	Penúltimo Exercício 01/01/2023 à 31/12/2023	Antepenúltimo Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	3.900.862	2.947.392	4.349.892

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

HABITASEC SECURITIZADORA S.A

Relatório da Administração

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às determinações legais, submetemos a apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras da Habitasec Securitizadora S.A, relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, acompanhadas das notas explicativas e do Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a Companhia emitiu 17 (dezessete) novas séries de CRI e 2 (duas) novas séries de CRA, totalizando as operações o montante de R\$ 485.506.000,00.

O resultado líquido obtido pela Companhia no período foi um lucro de R\$ 4.106.170 (lucro de R\$ 5.147.392 em 31 de dezembro 2023) e o seu patrimônio líquido atingiu o montante de R\$ 10.512.182 (R\$ 6.611.320 em 31 de dezembro de 2023).

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22, informamos que a Companhia adota como procedimento consultar os auditores independentes Moore MSL Lima Lucchesi Auditores e Contadores Ltda (“Moore MSL”) no sentido de assegurar-se de que a realização da prestação de outros serviços não venha afetar sua independência e objetividade necessária ao desempenho dos serviços de auditoria independente. A política da Companhia na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. Para os exercícios findos, respectivamente, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não houve a contratação de serviços não relacionados a auditoria independente.

Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes no artigo 27 da Instrução CVM nº 80/22 de 29 de março de 2022, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com a conclusão expressa no relatório dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 03 de fevereiro de 2025

A ADMINISTRAÇÃO

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em reais)

Nota 1 – CONTEXTO OPERACIONAL

A Habitasec Securitizadora S.A. (“Companhia”) 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. O início de suas atividades operacionais ocorreu em novembro de 2010 com a primeira emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Trata-se de uma sociedade registrada como companhia aberta junto a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, que tem por objeto social (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, (ii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios a prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, alterações, e outras disposições legais aplicáveis, (iii) a gestão e administração de créditos imobiliários, próprios ou de terceiros, (iv) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários, (v) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores imobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiros e de capitais, (vi) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias e de terceiros, (vii) a realização de operações nos mercados de derivativos visando à cobertura de riscos, (viii) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia, e (ix) gestão de fundos e recursos próprios e de terceiros. Em AGOE realizada em 30 de abril de 2015, foi deliberada e aprovada a seguinte inclusão de atividade no objeto social da Companhia: (x) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a Companhia apurou como resultado, lucro líquido no valor de R\$ 4.106.170 (Lucro líquido de R\$ 5.147.392 no exercício findo em 31 de dezembro de 2023). Os planos de negócios da Companhia incluem a gestão da carteira de CRIs já emitidos além de novas estruturas, emissões e distribuições de CRIs, os quais vem proporcionando receita suficiente para gerar lucro e, no entendimento da Administração, deverão continuar gerando receita suficiente para suportar as suas atividades e geração de lucro.

Em 2023 a Habitasec emitiu 25 (vinte e cinco) novas séries de CRI, totalizando as operações o montante de R\$ 994.559.000,00

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a Companhia emitiu 17 (dezessete) novas séries de CRI e 2 (duas) novas séries de CRA, totalizando as operações o montante de R\$ 485.506.000,00.

Nota 2 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, atualizadas pela Lei 11.638/08, pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPCs e normas da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, considerando como pressuposto a continuidade de suas atividades em regime normal, sendo aprovadas pela administração em 03 de fevereiro de 2025.

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em reais)

Atendendo às disposições da Instrução CVM 80/22, a diretoria declara que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras da companhia e o relatório de revisão dos auditores independentes relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Na preparação das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos, inclusive contingentes (Nota 3i), e outras transações. As demonstrações financeiras da companhia incluem, portanto, estimativas, provisões, depreciação e amortização do ativo imobilizado. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

Os valores apresentados nas demonstrações financeiras estão expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma.

Nota 3 – PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As práticas contábeis e os critérios de apuração utilizados na elaboração das demonstrações financeiras foram basicamente as seguintes:

a) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência dos exercícios.

As receitas compreendem substancialmente o valor presente pela prestação de serviços. A receita pela prestação de serviços é reconhecida tendo como base a execução dos serviços realizados até a data base de 31 de dezembro de 2024.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários disponíveis, bem como aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

c) Outros ativos e passivos circulantes

Demonstrados pelos valores de custo de aquisição incluindo os rendimentos e as variações monetárias (em base *pro rata* dia) auferidos e, quando aplicável, ajustados aos valores de realização.

Os ativos são reconhecidos no balanço patrimonial quando for provável que benefícios econômicos futuros serão gerados à companhia, e o seu valor pode ser mensurado com segurança. Já o passivo deve ser reconhecido no balanço patrimonial quando a companhia tem uma obrigação oriunda de eventos passados, com probabilidades de que um recurso seja requerido para liquidação desta obrigação.

d) Instrumentos financeiros

d.1) Classificação e mensuração

A Companhia classifica suas aplicações financeiras sob a categoria de títulos para negociação, mensuradas pelo valor justo através do resultado. A administração determinou a classificação de seus

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em reais)

ativos financeiros no reconhecimento inicial com base na finalidade para o qual os ativos financeiros foram adquiridos.

d.2) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Os ativos dessa categoria são mensurados pelo valor justo, os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no seu valor justo são registrados diretamente no resultado.

d.3 – Valor justo

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra e para aqueles sem mercado ativo ou cotação pública, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação que incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros e a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares.

e) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder a R\$ 240.000, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

Impostos a recuperar são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação dos referidos impostos retidos na fonte.

f) Baixa de ativos

O tratamento contábil de transferências de ativos financeiros depende da extensão em que os riscos e benefícios relacionados aos ativos são transferidos a terceiros:

- 1) Se a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios a terceiros – securitização de ativos na qual o cedente não retém uma dívida subordinada ou concede uma melhoria de crédito aos novos titulares – os ativos securitizados são removidos do balanço.
- 2) Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios associados ao ativo financeiro transferido – securitização de ativos na qual o cedente retém uma dívida subordinada ou concede uma melhoria de crédito aos novos titulares venda de ativos financeiros – os ativos securitizados não são removidos do balanço, sendo reconhecido um passivo financeiro correspondente, por um valor igual à contraprestação recebida.

Os recebíveis imobiliários, lastros de operações de securitização, com constituição de Patrimônio em Separado, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, sem cláusula de coobrigação, foram objeto de baixa quando da emissão de seus respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs. Eventuais benefícios residuais são reconhecidos no ativo, de acordo com seus períodos de

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em reais)

competência, líquido de eventuais provisões para garantias. Não há benefícios residuais provenientes da operação realizada até 31 de dezembro de 2024.

g) Lucro por ação

O lucro por ação é apurado mediante a divisão do resultado líquido da Companhia pela quantidade média ponderada de ações existentes no período.

h) Apresentação das informações por segmentos

A Companhia atua única e exclusivamente no segmento de securitização de recebíveis imobiliários, motivo pelo qual não se aplica a apresentação das informações de segmentação requeridas pelo CPC 22.

i) Passivos contingentes

Contingências passivas são reconhecidas nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco da perda de uma ação, com provável saída de recursos para a liquidação das obrigações em montantes mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos, quando considerados relevantes, são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aquelas classificadas como perda remota não requerem provisão ou divulgação. Em 31 de dezembro de 2024, não existiam processos de natureza trabalhista, tributária, cível ou de qualquer outra natureza, movidos contra a Companhia, cuja probabilidade de perdas fosse avaliada pela Administração como provável ou possível.

Nota 4 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Bancos conta movimento	3.336	411
Aplicações financeiras de liquidez imediata	2.036.410	820.929
	<u>2.039.746</u>	<u>821.340</u>

Nota 5 – CLIENTES – R\$ 115.435 (R\$ 78.634 em 31/12/2023)

Os valores a receber de clientes referem-se ao faturamento de prestação de serviços de intermediação na emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Nota 6 – IMPOSTOS A RECUPERAR

Trata-se de Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS e COFINS retidos na fonte ou recolhidos a maior, a serem compensados com impostos e contribuições futuras, conforme segue:

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em reais)

	31/12/2024	31/12/2023
Saldo credor de IRPJ de exercícios anteriores	11.948.735	8.211.495
IRRF e PCC pagos a maior	6.073	6.073
COFINS a recuperar	-	2.327
Impostos retidos na fonte	19.421	5.956
	11.974.229	8.225.851

Nota 7– PARTES RELACIONADAS

A Companhia não realizou no exercício transações com partes relacionadas.

As despesas com honorários da administração, exceto pró-labore variável e sem encargos sociais, totalizam R\$ 540.815 em 31 de dezembro de 2024 (R\$ 538.626 em 31 de dezembro de 2023).

A Companhia não possui benefícios de longo prazo de rescisão de contrato de trabalho ou remuneração baseada em ações para o pessoal-chave da administração.

Nota 8– DEPÓSITO JUDICIAL

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia possui R\$ 274.090 (R\$ 256.733 em 31 de dezembro de 2023) em depósitos judiciais relacionados a um cumprimento definitivo de sentença em processo que figura como requerida juntamente com a Fazenda Imperial Empreendimentos Imobiliários, cujo desfecho é avaliado como favorável à Companhia pela sua Administração e seus consultores jurídicos.

Nota 9 – Imobilizado

O saldo do imobilizado é composto de:

a) Imobilizado de Uso

Imobilizado de uso	Taxa de Depreciação	Saldo	Adições	Baixas	Saldo
	Anual	31/12/2023			31/12/2024
Móveis e utensílios	10%	54.025	12.980	-	67.005
Computadores e periféricos	20%	355.154	27.053	-	382.207
Instalações	10%	8.436	-	-	8.436
Equipamentos de Comunicação	10%	3.100	-	-	3.100
Total Imobilizado - custo		420.715	40.033	-	460.748

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em reais)

Depreciações	Taxa de Depreciação Anual	Saldo 31/12/2023	Adições	Baixas	Saldo 31/12/2024
Móveis e utensílios	10%	(21.463)	(5.541)	-	(27.004)
Computadores e periféricos	20%	(176.228)	(57.684)	-	(233.912)
Instalações	10%	(5.227)	(844)	-	(6.071)
Equipamentos de Comunicação	10%	(1.635)	(310)	-	(1.945)
Total Depreciações		(204.553)	(64.379)	-	(268.932)
Imobilizado de uso líquido		216.162	(24.346)		191.816

b) Gastos com benfeitorias em imóvel de terceiros, realizadas no imóvel sede da Companhia, a serem amortizados pelo prazo do contrato de locação.

Benfeitorias imóvel de terceiros	Saldo em 31/12/2023	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2024
Benfeitorias em imóveis de terceiros	758.235	2.635	-	760.870
(-) Amortizações	(259.063)	(219.669)	-	(478.732)
Benfeitorias líquido	499.172	(217.034)	-	282.138
Total do imobilizado (a) + (b)	715.334	(241.380)	-	473.954

Nota 10 – IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

O saldo de impostos e contribuições a recolher é assim composto:

	31/12/2024	31/12/2023
Cofins, Pis e ISS a recolher	52.659	23.237
Impostos retidos no pagamento de terceiros	63.861	65.290
Impostos sobre honorários e salários	156.822	136.020
	273.342	224.547

Nota 11 – OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

O saldo de obrigações trabalhistas é assim composto:

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em reais)

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Provisão de férias/13º salário e encargos	365.478	277.272
Pró-labore variável a pagar	1.287.275	989.359
PLR a pagar	800.000	647.002
	<u>2.452.753</u>	<u>1.913.633</u>

Nota 12 – OUTRAS OBRIGAÇÕES

O saldo de outras obrigações é assim composto:

	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Contas a pagar	168.959	86.334
Valor a pagar CRI/centralizadora	35.384	49.269
Outros valores a pagar	1.783	21.550
Adiantamento de clientes	18.695	-
	<u>224.821</u>	<u>157.153</u>

Nota 13 – IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é apurado sobre o lucro tributável à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% sobre os lucros que excederem R\$ 240 mil, no período de 12 meses, enquanto a contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável reconhecido pelo regime de competência.

As composições das despesas de imposto de renda e de contribuição social nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 encontram-se resumidas a seguir:

	<u>31/12/2024</u>			<u>31/12/23</u>		
	<u>IRPJ</u>	<u>CSLL</u>	<u>Total</u>	<u>IRPJ</u>	<u>CSLL</u>	<u>Total</u>
Resultado antes do IRPJ e CSLL	6.185.106	6.185.106		7.762.715	7.762.715	
Adições/Exclusões						
(-) Reversão de Provisões	-	-		-	-	
(+) Despesas indedutíveis	-	-		-	-	
(=) Resultado tributado	6.185.106	6.185.106	5.852.113	7.762.715	7.762.715	7.762.715
Imp. de renda – Alíquota 15%	927.766	-	927.766	1.164.407	-	1.164.407
Imp. de renda – Adicional 10%	594.511	-	594.511	752.272	-	752.272
Contribuição social – alíquota 9%	-	556.659	556.659	-	698.644	698.644
	<u>1.522.277</u>	<u>556.659</u>	<u>2.078.936</u>	<u>1.916.679</u>	<u>698.644</u>	<u>2.615.323</u>

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em reais)

Nota 14 – PATRIMONIO LÍQUIDO

O capital social está representado por 900.000 ações ordinárias nominativas sem valor nominal e totalmente integralizadas.

Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de um voto nas deliberações da Assembleia Geral de Acionistas, cujas deliberações serão tomadas na legislação aplicável, do Estatuto Social e Acordos de Acionistas.

Aos acionistas é assegurado pelo Estatuto Social o direito ao recebimento de um dividendo anual mínimo obrigatório de 5% do lucro líquido ajustado do exercício, nos termos da Lei nº 6.404/76.

Conforme o Estatuto Social da Companhia, no seu art. 28, parágrafos 3º e 4º, aos acionistas será assegurado o direito ao recebimento de um dividendo anual obrigatório e não-cumulativo de, pelo menos, 5% (cinco por cento) do lucro líquido ajustado do exercício, nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76.

O saldo remanescente, após atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de Acionistas, observada a legislação aplicável.

Descrição	Valor / %
Lucro líquido do exercício	R\$ 4.106.170
% dividendo mínimo obrigatório	5%
Valor dividendo mínimo obrigatório	R\$ 205.308
Dividendos provisionados–25% do lucro líquido do exercício de 2023	R\$ 1.286.848
Dividendos pagos em 2024 como antecipação lucros do exercício	-

Nota 15 – DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

O saldo de despesas gerais e administrativas é assim composto:

	31/12/2024	31/12/2023
Despesa de consumo	104.546	90.753
Software	423.159	146.356
Cursos e treinamentos	30.788	46.903
Aluguel e condomínio	381.184	357.053
Propaganda e marketing	8.000	16.104
Locação de equipamentos	31.642	29.046
Manutenção e reparos	48.912	34.945
Anúncios e Publicações	24.672	21.967
Serviços contábeis	149.148	65.922
Serviços de auditoria	62.534	41.750
Honorários advocatícios	287.311	184.842

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES
FINANCEIRAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE
DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em reais)

Serviços de informática	228.496	329.055
Assessoria e consultoria	1.679.329	1.472.433
Associação de Classe	43.860	43.021
Órgãos reguladores	24.932	15.716
Outras despesas administrativas	430.664	484.991
Outros serviços prestados por terceiros	247.145	193.212
	4.206.322	3.574.069

Nota 16 – Resultado Financeiro

O resultado financeiro é composto das seguintes contas:

	31/12/2024	31/12/2023
Receitas de aplicações financeiras	6.090.364	6.726.916
Receitas de Spread	-	845.794
Receitas de atualização de créditos fiscais	535.270	449.903
Descontos obtidos	461	-
Floating	4.279.823	5.541.542
Despesas com tarifas bancárias	(45.211)	(16.366)
Despesas com encargos s/recolhimentos	(31.888)	(6.950)
Outras despesas financeiras	(1.092)	(7.470)
TOTAIS	10.827.727	13.533.369

17. Informações sobre Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Publicação da Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 (que revogou 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).

Essa Resolução dispõe sobre as companhias securitizadoras registradas na CVM, bem como sobre as emissões públicas de títulos de securitização. Nesse contexto, destacamos o art. 25 dessa Resolução que instituiu a assembleia especial de investidores para deliberar, entre outros, sobre as demonstrações financeiras do patrimônio separado apresentadas pela companhia securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social a que se referirem.

Em atendimento a essa Resolução, e normativos anteriores, a Companhia deixou de fazer constar em suas notas explicativas, as demonstrações contábeis vinculadas aos Patrimônios em Separado por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores.

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023
(Em reais)

18. PERDAS E INADIMPLÊNCIA

Desde o início do surto de Coronavírus, a diretoria informa que não houve nenhum inadimplemento ou perda devida ou não pelo surto. As operações geridas pela HABITASEC SECURITIZADORA continuaram honrando seus compromissos junto a securitizadora e investidores no exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

* * *

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e Acionistas da
Habitasec Securitizadora S.A.
Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2024, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido 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 apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Habitasec Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

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 à Companhia, 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.

Principais Assuntos de Auditoria ("PAA")

Principais assuntos de auditoria 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.

- Direitos Creditórios de atividades de securitização

A Companhia mantém registrados, e apresentados nos Patrimônios em Separado, direitos de créditos de atividade de securitização vinculados às suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) que embasam as suas operações, as quais têm sido emitidas sem coobrigação. Referidos direitos de créditos tem o propósito específico e exclusivo de prover o lastro a liquidação financeira desses certificados de recebíveis emitidos aos investidores.

A Companhia, no contexto de suas operações, conduz a estruturação de operações vinculando os referidos direitos de créditos aos correspondentes certificados de recebíveis. Adicionalmente, conduz o gerenciamento do recebimento desses ativos, bem como o pagamento dos certificados dos recebíveis imobiliários em conexão às suas obrigações. Esse tema foi considerado um principal assunto em nossa auditoria pois trata-se da principal atividade da Companhia e com reflexo relevante no conjunto das demonstrações financeiras da Companhia.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, entre outros:

(i) entendimento junto a administração dos controles internos relevantes ao registro dos direitos de créditos financeiros e a avaliação do desenho das atividades de controle;

(ii) confirmação, em base de amostras, dos direitos de créditos financeiros, inspecionando as evidências de sua ocorrência, integridade, exatidão e adequada contabilização.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração para o reconhecimento e mensuração dos direitos creditórios de atividades de securitização, assim como dos certificados de recebíveis e suas respectivas divulgações em notas explicativas, são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras.

Outros assuntos

Demonstração do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado ("DVA") referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC

TG R1 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e é consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, consistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil 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.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

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 da Companhia.
- 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 da Companhia. 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 a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança 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.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira,

constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2025.

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

Sócio – Sergio Lucchesi Filho Sócio – Eloi de Siqueira
Contador – CRC1SP 101.025/O-0 Contador – CRC1SP 207.586/O-3

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

Em 31 de dezembro de 2024

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em cumprimento à instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 03 de fevereiro de 2025.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

HABITASEC SECURITIZADORA S/A
Em 31 de dezembro de 2024

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Informamos que a companhia não contraiu outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das informações financeiras que não sejam relativos a trabalhos de auditoria. Em cumprimento à instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 24 de fevereiro de 2025