

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 2022, 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 2022, 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

- Porque é um PAA

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 2022, 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 09 - 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, inconsistente 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.

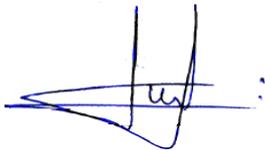
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, 27 de março de 2023.

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



Sócio – Sergio Lucchesi Filho
Contador – CRC1Sp 101.025/O-0

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
31 DE DEZEMBRO DE 2022

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 2022, acompanhadas das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes sobre Demonstrações Financeiras.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a Companhia emitiu 71 (setenta e um) novas séries de CRI, totalizando as operações o montante de R\$ 1.721.313.000.

O resultado líquido obtido pela Companhia no exercício foi um lucro de R\$ 7.449.892 (lucro de 4.867.240 em 31 de dezembro 2021) e o seu patrimônio líquido atingiu o montante de R\$ 4.950.776 (R\$ 3.355.884 em 2021).

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Companhia adota como procedimento consultar os auditores independentes Moore MSLL Lima Lucchesi Auditores e Contadores Ltda (“Moore MSLL”) 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. A Companhia contratou a Moore MSLL para prestação de serviços técnicos especializados em auditoria contábil. Em 2022 e 2021, não houve a contratação de serviços não relacionados a auditoria externa.

Declaração da Diretoria

Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 13 de março de 2023.

A ADMINISTRAÇÃO

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 e 2021
(Em reais)

A T I V O

	Nota Explicativa	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.356.066	1.534.452
Clientes	5	45.414	128.887
Impostos a recuperar	6	3.826.284	1.166.360
Outros valores a receber		559.748	265.873
Despesas antecipadas		2.917	4.690
Partes Relacionadas	7	2.978	2.810
TOTAL DO CIRCULANTE		<u>6.793.407</u>	<u>3.103.072</u>
NÃO CIRCULANTE			
Depósito Judicial	8	111.855	-
Imobilizado	9	621.486	177.528
TOTAL DO NÃO CIRCULANTE		<u>733.341</u>	<u>177.528</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>7.526.748</u>	<u>3.280.600</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Em reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Nota Explicativa	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
CIRCULANTE			
Impostos e contribuições a recolher	10	50.455	268.335
Obrigações trabalhistas	11	1.836.887	207.537
Outras obrigações		688.630	448.844
TOTAL DO CIRCULANTE		<u>2.575.972</u>	<u>924.716</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
	13		
Capital Social		500.000	500.000
Reservas de lucros		4.450.776	1.855.884
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>4.950.776</u>	<u>2.355.884</u>
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>7.526.748</u>	<u>3.280.600</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
 (Em reais)

	Notas Explicativas	Acumulado Do exercício 01/01/2022 a 31/12/2022	Acumulado Do exercício 01/01/2021 a 31/12/2021
RECEITA BRUTA			
Prestação de serviços		5.866.808	8.345.287
DEDUÇÕES DA RECEITA			
Impostos sobre serviços		(566.140)	(805.313)
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA		5.300.668	7.539.974
RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS			
Honorários e encargos sociais da diretoria		(2.587.567)	(2.464.797)
Salários, encargos sociais e benefícios		(4.566.381)	(3.238.966)
Despesas tributárias		(207.999)	(36.683)
Despesas gerais e administrativas	14	(2.751.962)	(1.692.593)
Amortização e depreciação	9a	(138.410)	(128.424)
Outras receitas (despesas) operacionais		108.679	741.588
		(10.143.640)	(6.819.875)
Resultado antes do resultado financeiro		(4.842.972)	720.099
Resultado Financeiro Líquido	15	16.094.323	6.618.144
RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS		11.251.351	7.338.243
Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro	12	(3.801.459)	(2.471.003)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		7.449.892	4.867.240

Lucro por ação – R\$

8,28

5,41

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Em reais)

	Reservas de lucros			Lucros Acumulados	Total
	Capital Social	Reserva Legal	Outras Reservas de lucros		
Saldo em 31 de dezembro de 2020	3.300.000	422.854	372.790	-	4.095.644
Redução de capital	(2.800.000)	-	-	-	(2.800.000)
Lucro do exercício	-	-	-	4.867.240	4.867.240
Destinação do lucro					
• Dividendos pagos	-	-	(372.790)	(3.434.210)	(3.807.000)
• Reserva legal	-	(322.854)	322.854	-	-
• Reserva Estatutária	-	-	1.433.030	(1.433.030)	-
Saldo em 31 dezembro de 2021	500.000	100.000	1.755.884	-	2.355.884
Saldo em 31 de dezembro de 2021	500.000	100.000	1.755.884	-	2.355.884
Lucro do exercício	-	-	-	7.449.892	7.449.892
Destinação do lucro					
Dividendos pagos	-	-	(1.755.000)	(3.100.000)	(4.855.000)
Reserva legal	-	-	-	-	-
Reserva Estatutária	-	-	4.349.892	(4.349.892)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	500.000	100.000	4.350.776	-	4.950.776

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021.
(Em reais)

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Atividades Operacionais		
Lucro líquido do exercício	7.449.892	4.867.240
Ajuste que não afetam o caixa		
Amortização e depreciação	138.410	128.425
	<u>7.588.302</u>	<u>4.995.665</u>
Variações dos Ativos e Passivos		
Clientes	83.473	(35.770)
Impostos a recuperar	(2.659.924)	(263.789)
Outros valores a receber	(405.898)	(7.833)
Despesas antecipadas	1.773	(1.302)
Impostos e contribuições a recolher	(217.879)	98.580
Obrigações trabalhistas	1.629.350	75.010
Outras obrigações	239.816	337.479
	<u>(1.329.289)</u>	<u>202.374</u>
Fluxo de caixa gerado nas atividades operacionais	<u>6.259.013</u>	<u>5.198.038</u>
Atividades de Investimentos		
Aquisição de imobilizado	(109.130)	(41.413)
Benfeitorias em imóveis de terceiros	(473.239)	-
Fluxo de caixa consumido nas atividades de investimentos	<u>(582.369)</u>	<u>(41.413)</u>
Atividades de Financiamento		
Pagamento de dividendos	(4.855.000)	(3.807.000)
Redução de capital	-	(2.800.000)
Empréstimo	(30)	30
Fluxo de caixa consumido nas atividades de financiamento	<u>(4.855.030)</u>	<u>(6.606.970)</u>
Aumento/Diminuição de caixa e equivalentes de caixa	<u>821.614</u>	<u>(1.450.345)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.534.452	2.984.797
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	<u>2.356.066</u>	<u>1.534.452</u>

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
DEMONSTRAÇÃO DO VALOR ADICIONADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E
2021
(Em reais)

	31.12.2022	31.12.2021
RECEITAS		
Prestação de serviços	5.866.808	8.345.287
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		
Materiais, energia e outros	(879.827)	(530.836)
Serviços de terceiros	(1.560.246)	(992.249)
VALOR ADICIONADO BRUTO	3.426.735	6.822.202
RETENÇÃO		
Amortização e depreciação do imobilizado	(48.164)	(36.577)
Amortização do diferido	(90.246)	(91.848)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO	3.288.325	6.693.777
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Receitas financeiras	16.119.864	6.687.823
Outras Receitas	108.679	741.588
VALOR ADICIONADO A DISTRIBUIR	19.516.868	14.123.188
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
Pessoal		
Honorários da diretoria e salários	5.208.766	4.061.579
Benefícios	817.592	642.057
FGTS	147.331	126.372
Impostos, taxas e contribuições		
Federal	5.211.591	3.755.830
Municipal	344.267	430.924
Remuneração de capital de terceiros		
Aluguéis	311.888	169.508
Juros	9.964	17.794
Despesas bancárias	15.577	51.884
Remuneração do capital próprio		
Dividendos pagos	3.100.000	3.434.210
Lucro retido do exercício	4.349.892	1.433.030
VALOR DISTRIBUIDO	19.516.868	14.123.188

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2022 E 2021
(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) a 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 2022 a Companhia apurou como resultado, lucro líquido no valor de R\$ 7.449.892 (Lucro líquido de R\$ 4.867.240 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021). 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 2022 a Habitasec emitiu 71 (setenta e uma) novas séries de CRI, totalizando as operações o montante de R\$ 1.721.313.000.

Nota 2 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022 devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2021.

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 27 de março de 2023.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2022 E 2021
(Em reais)

Atendendo às disposições da Instrução CVM 480/09, a diretoria declara que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras da companhia e com o relatório dos auditores independentes relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

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 e amortização do ativo diferido. 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 2022.

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

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO 2022 E 2021
(Em reais)

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 competência, líquido de eventuais provisões para garantias. Não há benefícios residuais provenientes da operação realizada até 31 de dezembro de 2022.

g) Lucro ou prejuízo por ação

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

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2022 E 2021
(Em reais)

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 2022, 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>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Bancos conta movimento	437	23.041
Aplicações financeiras de liquidez imediata	2.355.629	1.511.411
	<u>2.356.066</u>	<u>1.534.452</u>

Nota 5 – CLIENTES – R\$ 45.414 (R\$ 128.887 em 31/12/2021)

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:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Saldo negativo de IRPJ de exercícios anteriores	3.823.470	1.094.871
IRRF e PCC pagos a maior	638	4.119
Impostos retidos na fonte	2.176	67.370
	<u>3.826.284</u>	<u>1.166.360</u>

Nota 7 – PARTES RELACIONADAS

A Companhia realizou no exercício transações com partes relacionadas, sendo que as mesmas produziram saldos a receber de R\$ 2.978 (R\$ 2.810 em 31/12/2021).

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO 2022 E 2021
(Em reais)

As despesas com honorários da administração, exceto pró-labore variável e sem encargos sociais, totalizam R\$ 538.819 em 31 de dezembro de 2022 (R\$ 555.385 em 31 de dezembro de 2021).

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 2022 a Companhia possui R\$ 111.855 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	31/12/2021			31/12/2022
Móveis e utensílios	10%	34.347	-	-	34.347
Computadores e periféricos	20%	180.453	109.130	-	289.583
Instalações	10%	8.436	-	-	8.436
Equipamentos de Comunicação	10%	3.100	-	-	3.100
Imobilizado		226.336	109.130	-	335.466

Depreciações	Taxa de Depreciação	Saldo	Adições	Baixas	Saldo
	Anual	31/12/2021			31/12/2021
Móveis e utensílios	10%	(13.143)	(3.435)	-	(16.578)
Computadores e periféricos	20%	(77.033)	(43.576)	-	(120.609)
Instalações	10%	(3.539)	(844)	-	(4.383)
Equipamentos de Comunicação	10%	(1.015)	(310)	-	(1.325)
Depreciações		(94.730)	(48.164)	-	(142.895)
Imobilizado de uso líquido		131.606	-	-	192.571

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

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO 2022 E 2021
(Em reais)

	Saldo em 31/12/2021	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2022
Benfeitorias imóvel de terceiros				
Benfeitorias em imóveis de terceiros	352.590	473.239	(352.590)	473.239
(-) Amortizações	(306.668)	(90.246)	352.590	(44.324)
Benfeitorias líquido	45.922	-	-	428.915
Total do imobilizado (a) + (b)	177.528	-	-	621.486

Nota 10 – IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

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

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Provisão de IRPJ e CSLL	-	-
CSLL a recolher	13.975	119.541
Cofins, Pis e ISS a recolher	26.510	33.015
Impostos retidos no pagamento de terceiros	9.233	13.624
Impostos sobre honorários e salários	737	102.155
	50.455	268.335

Nota 11 – OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS

O saldo de obrigações trabalhistas é assim composto:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Provisão de férias e encargos	201.105	207.537
Pensão alimentícia a pagar	830	-
Pró-labore variável a pagar	1.084.952	-
PLR a pagar	550.000	-
	1.836.887	207.537

Nota 12 – 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 exercício de 12 meses, enquanto a contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável reconhecido pelo regime de competência.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO 2022 E 2021
(Em reais)

As composições das despesas de imposto de renda e de contribuição social nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 encontram-se resumidas a seguir:

	31/12/2022			31/12/2021		
	IRPJ	CSLL	Total	IRPJ	CSLL	Total
Resultado antes do IRPJ e CSLL	11.251.351	11.251.351		7.338.243	7.338.243	
Adições/Exclusões						
(-) Reversão de Provisões	-	-		-	-	
(+) Despesas indedutíveis	-	-		-	-	
(=) Resultado tributado	11.251.351	11.251.351	11.251.351	7.338.243	7.338.243	7.338.243
Imp. de renda – Alíquota 15%	1.687.703	-	1.687.703	1.100.736	-	1.100.736
Imp. de renda – Adicional 10%	1.101.135	-	1.101.135	709.825	-	709.825
Contribuição social – alíquota 9%	-	1.012.621	1.012.621	-	660.442	660.442
	2.788.838	1.012.621	3.801.459	1.810.561	660.442	2.471.003

Nota 13 – 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.

Demonstrativo do cálculo do dividendo mínimo obrigatório para o exercício encerrado em 31 12 2022:

Descrição	Valor / %	
Lucro líquido do exercício	R\$ 7.449.892	
% dividendo mínimo obrigatório	5%	
Valor dividendo mínimo obrigatório	R\$ 372.495	
Dividendos pagos em 2022 como antecipação lucros do exercício	R\$ 3.100.000	
Excesso de dividendos pagos acima do dividendo mínimo obrigatório	R\$ 2.727.505	

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO 2022 E 2021
(Em reais)

Nota 14 – DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

O saldo de despesas gerais e administrativas é assim composto:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Despesa de consumo	60.281	35.247
Anúncios e Publicações	11.000	16.225
Software	144.602	76.427
Cursos e treinamentos	70.900	36.800
Aluguel e condomínio	311.888	169.508
Propaganda e marketing	25.794	-
Locação de equipamentos	36.980	25.798
Manutenção e reparos	87.808	18.565
Serviços contábeis	99.878	66.138
Serviços de auditoria	69.913	114.778
Honorários advocatícios	160.033	181.184
Serviços de informática	214.878	157.128
Assessoria e consultoria	882.383	247.231
Associação de Classe	46.620	41.900
Órgãos reguladores	35.937	19.133
Outras despesas administrativas	359.906	260.741
Outros serviços prestados por terceiros	133.161	225.790
	<u>2.751.962</u>	<u>1.692.593</u>

Nota 15 – Resultado Financeiro

O resultado financeiro é composto das seguintes contas:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Receitas de aplicações financeiras	6.729.013	2.988.464
Receitas de Spread	1.941.952	344.330
Receitas de atualização de créditos fiscais	105.291	8.199
Descontos obtidos	5.890	80
Float	7.337.718	3.481.388
Despesas com tarifas bancárias	(15.577)	(51.884)
Despesas com encargos s/recolhimentos	(9.073)	(17.794)
Outras despesas financeiras	(891)	(134.639)
TOTAIS	<u>16.094.323</u>	<u>6.618.144</u>

HABITASEC SECURITIZADORA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE
DEZEMBRO 2022 E 2021
(Em reais)

16. 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 financeiras vinculadas aos Patrimônios em Separado por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores.

17. COVID 19

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades comerciais globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final, o que pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global. Os Diretores informam que não houveram impactos nas Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2022 como resultado deste evento. A administração da Habitasec Securitizadora S.A está monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

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 2022.

* * *