

HABITASEC SECURITIZADORA S.A

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2019

(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 período findo em 31 de dezembro de 2019 a companhia apurou como resultado, lucro no valor de R\$ 2.199.113 (Lucro de R\$ 1.510.655 no período findo em 31 de dezembro de 2018). Os planos de negócios da companhia incluem a gestão da carteira de CRIs já emitidos além de novas estruturas e emissões 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 07 de junho de 2019 a Companhia transferiu à Casa de Pedra Securitizadora S.A a totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 105ª Série de sua 1ª Emissão, por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado em 09 de fevereiro de 2018, bem como da totalidade das Cédulas de Créditos Imobiliários – CCLs que estão vinculadas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários. O valor da operação foi de R\$ 34.739 mil.

Em 17 de junho de 2019 a Companhia transferiu a Casa de Pedra Securitizadora S.A a totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 48ª Série de sua 1ª Emissão, por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado em 20 de fevereiro de 2015, bem como da totalidade das Cédulas de Créditos Imobiliários – CCLs que estão vinculadas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários. O valor da operação foi de R\$ 863 mil.

Em 18 de julho de 2019 a Companhia adquiriu da Gaia Securitizadora S.A. a totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª e 26ª Séries de sua 4ª Emissão, por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado em 24 de março de 2011, bem como da totalidade das Cédulas de Créditos Imobiliários – CCLs que estão vinculadas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários. O valor da operação foi de R\$ 48.455 mil.

Nota 2 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2019 devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2018.

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 18 de fevereiro de 2020.

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 período findo em 31 de dezembro de 2019.

Na preparação das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos 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 informações anuais foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2019, e permanecem válidos, exceto as novas normas que passaram a vigorar em 1º de janeiro de 2019 descritas a seguir:

Pronunciamento	Descrição	Vigência	Na
CPC 06 (R2) - Arrendamento mercantil	Correlação as normas internacionais de contabilidade – IFRS 16. Refere-se à definição e a orientação do contrato de arrendamento previsto na IAS17.	Exercícios anuais iniciados a partir de 1º de janeiro de 2019.	avaliação da Companhia essas modificações não

impactaram significativamente as suas demonstrações financeiras.

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 da data base de 31 de dezembro de 2019.

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.

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 2019.

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 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.

Nota 4 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	31/12/2019	31/12/2018
Bancos conta movimento	2.544	1.064
Aplicações financeiras de liquidez imediata	2.574.363	1.378.928
	2.576.907	1.379.992

Nota 5 – CLIENTES – R\$ 37.819 (R\$ 11.717 em 31/12/2018)

Os valores a receber de clientes referem 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:

	31/12/2019	31/12/2018
Saldo negativo de IRPJ de exercícios anteriores	2.376.522	3.576.000
PIS e COFINS a compensar	1.592	-
Contribuição social recolhida a maior a compensar	67.080	67.080
	2.445.194	3.643.080

Nota 7– PARTES RELACIONADAS

A Companhia realizou no período transações com partes relacionadas, sendo que as mesmas produziram saldos a receber de R\$ 571. (R\$ 11.238 em 31/12/2018)

As despesas com honorários da administração, exceto pró-labore variável e sem encargos sociais, totalizam R\$ 744.000 em 31 de dezembro de 2019 (R\$ 744.000 em 31 de dezembro de 2018).

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 – Imobilizado – R\$ 320.910

O saldo do imobilizado é composto de:

a) Imobilizado de Uso

Imobilizado	Taxa de Depreciação	Saldo	Adições	Baixas	Saldo
	Anual	31/12/2018			31/12/2019
Móveis e utensílios	10%	30.622	3.725	-	34.347
Computadores e periféricos	20%	65.798	12.394	-	78.192
Instalações	10%	8.436	-	-	8.436
Equipamentos de Comunicação	10%	3.100	-	-	3.100
Imobilizado		107.956	16.119	-	124.075

Depreciações	Taxa de Depreciação	Saldo	Adições	Baixas	Saldo
	Anual	31/12/2018			30/09/2019
Móveis e utensílios	10%	(3.190)	(3.083)	-	(6.273)
Computadores e periféricos	20%	(9.520)	(14.742)	-	(24.262)
Instalações	10%	(1.008)	(844)	-	(1.852)
Equipamentos de Comunicação	10%	(85)	(310)	-	(395)
Depreciações		(13.803)	(18.979)	-	(32.782)
Imobilizado líquido		94.153	-	-	91.293

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

Imobilizado	Saldo em 31/12/2018	Adições	Baixas	Saldo em 30/09/2019
Benfeitorias em imóveis de terceiros	350.460	2.130	-	352.590
(-) Amortizações	(31.177)	(91.796)	-	(122.973)
Imobilizado líquido	319.283	(89.666)	-	229.617

Nota 9 – IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

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

	31/12/2019	31/12/2018
Provisão de imposto de renda	-	-
Provisão de contribuição social	54.450	11.880
Cofins, Pis e ISS a recolher	110.226	52.630
Impostos retidos no pagamento de terceiros	3.080	2.989
Impostos sobre honorários e salários	323.731	90.085
	491.487	157.584

Nota 10 – 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 que 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 períodos findos em 31 de dezembro de 2019 e 2018 encontram-se resumidas a seguir:

	31/12/2019		31/12/2018	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Resultado antes do IRPJ e CSLL	3.304.151	3.304.151	2.040.589	2.040.589
Adições/Exclusões				
(-) Reversão de Provisões	-	-	(411.401)	(411.401)
(+) Despesas indedutíveis	16.548	16.548		
(=) Resultado tributado	3.320.699	3.320.699	1.629.199	1.629.188
Imp. de renda – Alíquota 15%	(498.105)	-	(244.378)	-
Imp. de renda – Adicional 10%	(308.070)	-	(138.919)	-
Contribuição social – alíquota 9%	-	(298.863)	-	(146.627)
	(806.175)	(298.863)	(383.297)	(146.627)

Nota 11 – 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

Nota 12 – Resultado Financeiro

O resultado financeiro é composto das seguintes contas:

	31/12/2019	31/12/2018
Receitas de aplicações financeiras	6.086.640	4.298.381
Receitas de Spread	-	69.630
Receitas de atualização de créditos fiscais	156.354	193.454
Descontos obtidos	247	2.080
Juros sobre títulos	3	-
Repasse de receitas de aplicações financeiras	(4.963.914)	(3.311.591)
Despesas com tarifas bancárias	(47.104)	(21.346)
Despesas com encargos s/recolhimentos	(7.432)	(7.027)
Outras despesas financeiras	(5.742)	(9.531)
TOTAIS	1.219.052	1.214.050

13. Informações sobre Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Com a publicação da Instrução CVM nº 600, datada de 01 de agosto de 2018, foram instituídas novas disposições envolvendo Certificados de Recebíveis do Agronegócio e Certificados de Recebíveis Imobiliários e alterados determinados dispositivos contidos em outras instruções normativas publicadas pela Comissão de Valores Mobiliários. Nesse contexto, destacamos o art. 34 dessa ICVM nº 600 que acrescentou à Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, o art. 25-A que, por sua vez, passou a requerer o tratamento, em se tratando de companhia securitizadora, de cada patrimônio separado como entidade que reporta informação para fins de elaboração de demonstrações financeiras individuais, desde que a companhia securitizadora não tenha que consolidá-lo em suas demonstrações conforme as regras contábeis aplicáveis a sociedades anônimas.

Em atendimento a essa disposição, a partir do período findo em 30 de junho de 2019, a Companhia deixou de fazer constar nas suas notas explicativas, as demonstrações financeiras vinculadas aos patrimônios separados por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores, em até 03 (três) meses após o encerramento do exercício social, o qual foi estabelecido como sendo 30 de junho de cada ano, para todos os patrimônios separados ativos naquela data.

14. Evento Subsequente – 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 não acreditam que haja impacto financeiro nas Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2019 como resultado deste evento subsequente. 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.