

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2018

ABRIL/2019

112ª Série da 1ª Emissão de CRI

HABITASEC SECURITIZADORA SA

São Paulo

Rua Joaquim Floriano 466
Conj 1401, Itaim Bibi
(11) 3090-0447



www.simplificpavarini.com.br
fiduciario@simplificpavarini.com.br

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro 99
24 andar, Centro
(21) 2507-1949

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2019

Senhores Investidores
HABITASEC SECURITIZADORA SA
Comissão de Valores Mobiliários
CETIP
ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 112ª Série da 1ª Emissão de CRI da HABITASEC SECURITIZADORA SA apresentamos a V.Sas. o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 583/2016, na alínea “b” do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e no termo de securitização.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas informações fornecidas pela Emissora, demonstrativos contábeis e controles internos deste Agente Fiduciário.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição dos investidores na sede da companhia emissora, na Simplific Pavarini DTVM, e na instituição que liderou a colocação dos CRIs.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à companhia emissora, estando também disponível em nosso website www.simplificpavarini.com.br.

Atenciosamente,

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário

EMISSORA

Denominação social	HABITASEC SECURITIZADORA SA
Endereço da sede	Av. Brigadeiro Faria Lima, 2.894 São Paulo São Paulo
CNPJ	09.304.427/0001-58
Objeto Social	Aquisição e securitização de créditos imobiliários

CARACTERÍSTICAS DO CRI

Código CETIP / Código ISIN	18E0874591/BRHBDCCRI2J9
Coordenador Líder	BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
Banco Liquidante	ITAÚ UNIBANCO S.A.,
Banco Escriurador	ITAÚ UNIBANCO S.A.,
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	1/112
Valor Total da Emissão	76.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	76.000
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	QUIROGRAFÁRIA
Data de Emissão	21/05/2018
Data de Vencimento	21/07/2020
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	3.3.3. Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos Investidores Profissionais, pelo Valor Nominal Unitário ou pelo Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração desde a data da primeira integralização, sendo admitida a referida integralização com deságio, devendo os investidores por ocasião da subscrição fornecer, por escrito, declaração nos moldes constantes do Boletim de Subscrição, atestando que estão cientes de que: (i) a oferta dos CRI não foi registrada na CVM e não será registrada na ANBIMA; e (ii) os CRI ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM nº 476/09.
Remuneração	DI + 3,75%
Data de Integralização	13/06/2018
Destinação dos Recursos	Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para o pagamento do Valor de Aquisição, nos termos do Contrato de Cessão.
Repactuação	Não há previsão de Repactuação programada.

POSIÇÃO DO CRI

Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Circulação
21/05/2018	76.000	0	0	0	0	0
31/12/2018	0	0	0	0	0	76.000

GARANTIA

Não há garantias constituídas no CRI. Não obstante, foram constituídas em favor da Emissora para garantir as Obrigações Garantidas, a Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, o Seguro Performance, a Promessa de Alienação Fiduciária e, se aplicável, será constituída a Alienação Fiduciária.

AMORTIZAÇÃO

Mensalmente, a partir de 20 de junho de 2018, inclusive;

REMUNERAÇÃO

Mensalmente, a partir de 20 de junho de 2018, inclusive;

RESGATE ANTECIPADO

Resgate Antecipado e Amortização Extraordinária dos CRI: Os CRI serão resgatados antecipadamente em sua totalidade, ou amortizados extraordinária e parcialmente, conforme o caso, nas hipóteses previstas na Cláusula V da Escritura de Emissão de Debêntures, nas quais a Devedora tem a opção de realizar o Resgate Antecipado Facultativo (conforme definido no subitem 5.5.1, abaixo) ou a obrigação de realizar a amortização extraordinária das Debêntures, nos termos e mediante os pagamentos descritos na Escritura de Emissão de Debêntures e nos itens abaixo.

5.5.1. A Devedora poderá, a partir de 21 de maio de 2019, a qualquer momento e a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado facultativo da totalidade das Debêntures em circulação, conforme o disposto na subcláusula 5.1 da Escritura de Emissão de Debêntures (“Resgate Antecipado Facultativo”). Neste caso, a Emissora utilizará os recursos pagos pela Devedora em decorrência do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures para realizar o resgate antecipado dos CRI, mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário de cada CRI a ser resgatado, acrescido (i) da Remuneração dos CRI, calculada pro rata temporis desde a primeira Data de Integralização ou última data de pagamento da remuneração; (ii) dos Encargos Moratórios dos CRI, caso aplicáveis, e demais encargos devidos e não pagos até a data do efetivo resgate; e (iii) de prêmio de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento); incidentes sobre o saldo devedor atualizado dos CRI, calculado da seguinte forma:

$$Prêmio = \sum_{i=1}^n \left\{ Parcela_i \times \left[\left(1 + \frac{X}{100} \right)^{\frac{dut}{360}} - 1 \right] \right\}$$

Onde:

Parcela_i: É o valor da i-ésima parcela dos CRI, que serão objeto de resgate antecipado, em razão do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures;

X: 1,500;

dut: É o número de Dias Úteis entre a data de cálculo do resgate antecipado dos CRI e a Data de Vencimento da i-ésima parcela.

5.5.2. O Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures deverá ser precedido de notificação por escrito à Emissora, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da realização do pagamento do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures (“Notificação do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures”). A

Notificação de Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures deverá conter: (a) a data do Resgate Antecipado Facultativo das Debêntures; (b) o valor do prêmio a ser pago pela Devedora; (c) o valor do pagamento devido à Emissora, devidamente validado com o Agente Fiduciário, adotando-se para fins de cálculo do valor do pagamento a Taxa DI estimada pela B3 aplicável para a data prevista de resgate; e (d) quaisquer outras informações necessárias à operacionalização do resgate antecipado facultativo das Debêntures.

5.5.3. Nas hipóteses de amortização extraordinária das Debêntures, conforme previsto na subcláusula 5.2 da Escritura de Emissão de Debêntures, a Emissora utilizará os recursos pagos pela Devedora para realizar a amortização extraordinária dos CRI.

PATRIMÔNIO SEPARADO

O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários, a CCI, as Garantias e a Conta do Patrimônio Separado, após a instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e se destina exclusivamente à liquidação dos CRI a que está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto da Matrícula 49.375 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Caetano do Sul - SP no qual a Devedora está desenvolvendo o Empreendimento;

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

São Paulo, 16 de Abril de 2019.

SIMPLIFIC PAVARINI DTVM LTDA.

Rua Joaquim Floriano, 466, sala 1401 – Itaim Bibi

São Paulo/SP

CEP: 04354-002

DECLARAÇÃO

Prezados,

Vimos pela presente declarar que a **HabitaSec Securitizadora S/A** está em dia com o cumprimento de todas as suas obrigações previstas no Termo de Securitização da **1ª Emissão**, da **1ª Serie**, **112ª Serie**, inclusive, mas não se limitando à manutenção da suficiência e exequibilidade das garantias prestadas, bem como o cumprimento de destinação de recursos.

Atenciosamente,



HABITASEC SECURITIZADORA S/A

MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO
RG: 44.858.325-2
CPF: 508.200.418-07

Vicente Postiga Nogueira

RG: 877836

CPF: 076.811.148-07

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Av. Brigadeiro Faria Lima, 2894, Conjunto 92 – Jardim Paulistano – CEP 01451-902 – São Paulo/SP – (11) 3074-4900

RELATÓRIO DA EMISSORA

(Fonte: CVM-DFP 31/12/18)

informações com base no relatório de Dezembro de 2018

Relatório de Gestão

CRI Gafisa 4 1ª Emissão 112ª Série Dezembro de 2018

Este relatório apresenta o descritivo do CRI 1ª Emissão - 112ª Série referente ao mês

Dezembro de 2018

(A) Dados Gerais – Termo de Securitização - Cláusula 7.2.1 – Itens iii e vii

Securitizadora: Habitasec Securitizadora S.A.

Agente Fiduciário: Simplific Pavarini DTVM

Emissão: 1ª

Série: 112ª

Valor inicial por CRI na data de emissão: R\$ 1.000,00

Quantidade: 76.000

Valor inicial Nominal da série na data de emissão: R\$ 76.000.000,00

Data de emissão: 21/05/2018

Data de vencimento: 20/07/2020

Juros remuneratórios: CDI + 3,75%aa

Juros remuneratórios: 10,40% a.a.

(B) Dados Financeiros – Termo de Securitização - Cláusula 7.2.1 - Itens iv, vii

Dt. PMT	21/12/18		21/11/18		23/10/18	
Descrição	Unitário	Financeiro	Unitário	Financeiro	Unitário	Financeiro
PU na data	R\$ 900,95191941	R\$ 68.472.345,88	R\$ 909,35332049	R\$ 69.110.852,36	R\$ 935,32772369	R\$ 71.084.907,00
Juros	R\$ 7,74144535	R\$ 588.349,85	R\$ 6,75210963	R\$ 513.160,33	R\$ 7,66924393	R\$ 582.862,54
Amortização	R\$ 14,07789028	R\$ 1.069.919,66	R\$ 8,90235574	R\$ 676.579,04	R\$ 23,13023653	R\$ 1.757.897,98
Amex	R\$ 1,91670461	R\$ 145.669,55	R\$ 0,48838105	R\$ 37.116,96	R\$ 1,92708237	R\$ 146.454,46
Pagamento	R\$ 23,73604024	R\$ 1.803.939,06	R\$ 16,14284642	R\$ 1.226.856,33	R\$ 32,72651283	R\$ 2.487.214,97
Sdo. Devedor - CRI	R\$ 877,21587917	R\$ 66.668.406,82	R\$ 893,21047407	R\$ 67.883.996,03	R\$ 902,60121086	R\$ 68.597.692,03

(A) Saldo Devedor – Termo de Securitização - Cláusula 7.2.1 - Itens i e ii

	dez/18	nov/18	out/18
Saldo Devedor do CRI	R\$ 66.799.291,10	R\$ 68.070.647,69	R\$ 67.883.996,03
Saldo Devedor do CCI	R\$ 66.825.498,45	R\$ 68.097.354,48	R\$ 68.786.306,04

(D) Despesas Recorrentes – Termo de Securitização – Cláusula 7.2.1 – Item v

	dez/18	nov/18	out/18
Reembolso CETIP	R\$ 103,68	R\$ 114,34	
Reembolso Auditoria	R\$ 150,03	R\$ 152,28	R\$ 1.574,31
Tarifas Bancárias	R\$ 230,15	R\$ 152,20	R\$ 6,30
Reembolso Motoboy	R\$ 335,01		
Tributos	R\$ 163,82	R\$ 210,02	R\$ 210,02
Impostos Compensados	R\$ 129,15	R\$ 129,15	
Reembolso Escrituração	R\$ 64,35	R\$ 65,25	R\$ 67,42
Reembolso Contabilidade	R\$ 135,03	R\$ -	R\$ 225,05
Fee de servicing	R\$ 2.500,00	R\$ 3.204,89	
Vx Partnes	R\$ 1,21		
Reembolso F. Fixo	R\$ 57,25		
Engenharia		R\$ 1.970,85	
Service		R\$ 3.009,40	R\$ 3.009,40
Total:	R\$ 3.766,00	R\$ 8.997,72	R\$ 5.206,84

(E) Valor Recebido da Devedora – Termo de Securitização – Cláusula 7.2.1 – Item vi

	dez/18	nov/18	out/18
Boletos Emitidos			
Nº de Contratos Ativos	365	365	365
Total Previsto mês	1.777.756,66	1.136.839,69	2.638.541,76
Recebimento no mês	1.341.552,31	798.432,91	2.320.618,60
Encargos (Juros/Mora etc)	-239.647,46	1.273,32	-20.780,27
Inadimplência mês	436.204,35	338.406,78	317.923,16
Recebido Inad. s/Encargos	187.597,08	305.891,40	222.420,71
Encargos - Mês anterior	139.656,46	162.657,10	191.938,34
Encargos > 30 dias	47.940,62	143.234,30	30.482,37
Encargos (Juros/Mora etc)	-660,90	-57.096,29	3.965,30
Antecipações	117.914,47	209.372,67	61.722,99
Recebimento Total	1.406.755,50	1.257.874,01	2.587.947,34
Saldo Devedor - Carteira (100%)	115.415.750,42	116.905.475,00	117.759.836,47
Saldo Devedor VP - Carteira (100%)	102.325.485,88	102.880.427,19	102.852.787,47

(F) Inadimplência – Termo de Securitização - Cláusula 7.3.1 - Item f, g

Enquadramento Por Contrato	Mês	Nº Contratos	Fluxo Futura a VP	Nº Parc.	Inadimplência
Inadimplência - 0 < S > 30	dez/18	54	17.660.466,25	59	284.361,05
Inadimplência - 31 < S > 60	nov/18	13	4.161.597,63	26	169.531,01
Inadimplência - 61 < S > 90	out/18	8	3.233.226,77	28	147.668,62
Inadimplência - 91 < S > 120	set/18	4	1.433.664,14	19	160.323,91
Inadimplência - 121 < S > 150	ago/18	4	1.389.999,86	17	47.069,79
Inadimplência - 151 < S > 180	jul/18				
Inadimplência - S > 180	jun/18	3	1.057.902,67	22	103.098,80
	Total	86	28.936.857,33	171	912.053,18

Enquadramento Parcela	Parcela	Nº Contratos	Inadimplência	Fluxo Futura a VP
Inadimplência	1 Parcela	57	334.878,59	18.391.937,39
Inadimplência	2 Parcela	13	147.038,62	4.606.356,96
Inadimplência	3 Parcela	7	132.096,89	2.827.492,32
Inadimplência	4 Parcela	5	180.928,00	1.730.452,89
Inadimplência	5 Parcela ou +	4	117.111,0774	138.0617,773
	Total	86	912.053,18	28.936.857,33

(G) Razão de Garantia – Termo de Securitização - Cláusula 7.2.1 – viii

	dez/18	nov/18	out/18
Valor dos Direitos Creditórios	115.415.750,42	116.905.475,00	117.759.836,47
Valor do Estoque - base			
Total	115.415.750,42	116.905.475,00	117.759.836,47
Saldo Devedor da Debenture - 31/08/2018	66.668.406,82	66.814.076,37	67.921.112,99
	1,731191068	1,749713254	1,733773657
	CUMPRIDO	CUMPRIDO	CUMPRIDO

O relatório da emissora na íntegra pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants.

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago
21/06/2018	21/06/2018	Amortização Variavel	0,7870%	Liquidado	R\$ 7,87000000
21/06/2018	21/06/2018	Juros		Liquidado	R\$ 2,35409099
23/07/2018	23/07/2018	Amortização Variavel	0,7621%	Liquidado	R\$ 37,09872944
23/07/2018	23/07/2018	Juros		Liquidado	R\$ 8,59063837
21/08/2018	21/08/2018	Amortização Variavel	0,8685%	Liquidado	R\$ 17,81993947
21/08/2018	21/08/2018	Juros		Liquidado	R\$ 7,89198017
21/09/2018	21/09/2018	Amortização Variavel	0,9351%	Liquidado	R\$ 9,55285131
21/09/2018	21/09/2018	Juros		Liquidado	R\$ 8,11510954
22/10/2018	22/10/2018	Amortização Variavel	2,4934%	Liquidado	R\$ 25,05726890
22/10/2018	22/10/2018	Juros		Liquidado	R\$ 7,66924393
21/11/2018	21/11/2018	Amortização Variavel	0,9863%	Liquidado	R\$ 9,39073679
21/11/2018	21/11/2018	Juros		Liquidado	R\$ 6,75210963
21/12/2018	21/12/2018	Amortização Variavel	1,5761%	Liquidado	R\$ 15,99459489
21/12/2018	21/12/2018	Juros		Liquidado	R\$ 7,74144535
22/01/2019	22/01/2019	Amortização Variavel	0,9204%	Liquidado	R\$ 8,07389495
22/01/2019	22/01/2019	Juros		Liquidado	R\$ 6,90894086
21/02/2019	21/02/2019	Amortização Variavel	0,9546%	Liquidado	R\$ 9,28800415
21/02/2019	21/02/2019	Juros		Liquidado	R\$ 7,52237419
21/03/2019	21/03/2019	Amortização Variavel	1,0070%	Liquidado	R\$ 11,00060846
21/03/2019	21/03/2019	Juros		Liquidado	R\$ 6,08403304
22/04/2019	22/04/2019	Amortização Variavel	0,9943%	Liquidado	R\$ 8,42813782
22/04/2019	22/04/2019	Juros		Liquidado	R\$ 7,33738019
21/05/2019	-	Amortização Variavel	1,0941%	Agendado	-
21/05/2019	-	Juros		Agendado	-
21/06/2019	-	Amortização Variavel	0,9855%	Agendado	-
21/06/2019	-	Juros		Agendado	-
22/07/2019	-	Amortização Variavel	0,9656%	Agendado	-
22/07/2019	-	Juros		Agendado	-
21/08/2019	-	Amortização Variavel	1,3063%	Agendado	-
21/08/2019	-	Juros		Agendado	-
23/09/2019	-	Juros		Agendado	-
23/09/2019	-	Amortização Variavel	1,1697%	Agendado	-
21/10/2019	-	Juros		Agendado	-
21/10/2019	-	Amortização Variavel	3,1301%	Agendado	-
21/11/2019	-	Juros		Agendado	-
21/11/2019	-	Amortização Variavel	1,2060%	Agendado	-
23/12/2019	-	Juros		Agendado	-
23/12/2019	-	Amortização Variavel	1,6185%	Agendado	-
21/01/2020	-	Juros		Agendado	-
21/01/2020	-	Amortização Variavel	4,5747%	Agendado	-
21/02/2020	-	Juros		Agendado	-
21/02/2020	-	Amortização Variavel	24,3101%	Agendado	-

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago
23/03/2020	-	Juros		Agendado	-
23/03/2020	-	Amortização Variavel	0,4218%	Agendado	-
22/04/2020	-	Juros		Agendado	-
22/04/2020	-	Amortização Variavel	25,0000%	Agendado	-
21/05/2020	-	Juros		Agendado	-
21/05/2020	-	Amortização Variavel	33,3333%	Agendado	-
22/06/2020	-	Juros		Agendado	-
22/06/2020	-	Amortização Variavel	50,0000%	Agendado	-
21/07/2020	-	Juros		Agendado	-
21/07/2020	-	Amortização Variavel		Agendado	-

ASSEMBLEIA DE INVESTIDORES

AGT - 01 - 22/10/2018 | [Visualizar](#)

ADITAMENTOS

ESCRITURA DE EMISSAO - 1ª ADITAMENTO Realizado em 21/05/2018

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Junta Comercial	SAO PAULO	-	11/06/2018	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	21/05/2018	Visualizar

PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S

Os valores refletem nossa interpretação do termo de securitização, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro. Os PU's apresentados foram calculados ao par, isto é, na curva de atualização e remuneração estabelecida no termo de securitização. Outros agentes do mercado financeiro poderão apresentar valores diferentes, dependendo da metodologia de cálculo aplicada. Em caso de dúvida de como os aqui apresentados foram apurados, solicitamos entrar em contato para maiores esclarecimentos.

Data	PU PAR INF R\$	VALOR NOMINAL VNU R\$	TAXA DI %aa DIk	TAXA DI FATOR ACUMULADO FatorDI	SPREAD AA Spread	SPREAD FATOR ACUMULADO FatorSpread	FATOR DI +SPREAD ACUMULADO FatorJuros	PARC	JUROS J R\$	AMORTIZAÇÃO %	AMORTIZAÇÃO R\$
13/06/18	1,000.00000000	1,000.000000	6.39%	1.00000000	3.75%	1.000000000	1.000000000	0	0.00000000	0.00	0.00000000
14/06/18	1,000.39196400	1,000.000000	6.39%	1.00024583	3.75%	1.000146098	1.000391964	0	0.39196400	0.0000%	0.00000000
15/06/18	1,000.78408099	1,000.000000	6.39%	1.00049172	3.75%	1.000292217	1.000784081	0	0.78408099	0.0000%	0.00000000
18/06/18	1,001.17635100	1,000.000000	6.39%	1.00073767	3.75%	1.000438358	1.001176351	0	1.17635100	0.0000%	0.00000000
19/06/18	1,001.56877499	1,000.000000	6.39%	1.00098368	3.75%	1.000584520	1.001568775	0	1.56877499	0.0000%	0.00000000
20/06/18	1,001.96135199	1,000.000000	6.39%	1.00122975	3.75%	1.000730703	1.001961352	0	1.96135199	0.0000%	0.00000000
21/06/18	1,002.35409099	1,000.000000	6.39%	1.00147589	3.75%	1.000876907	1.002354091	1	2.35409099	0.7870%	7.87000000
22/06/18	992.51887924	992.130000	6.39%	1.00024583	3.75%	1.000146098	1.000391964	0	0.38887924	0.0000%	0.00000000
25/06/18	992.90791028	992.130000	6.39%	1.00049172	3.75%	1.000292217	1.000784081	0	0.77791028	0.0000%	0.00000000
26/06/18	993.29709311	992.130000	6.39%	1.00073767	3.75%	1.000438358	1.001176351	0	1.16709311	0.0000%	0.00000000
27/06/18	993.68642874	992.130000	6.39%	1.00098368	3.75%	1.000584520	1.001568775	0	1.55642874	0.0000%	0.00000000
28/06/18	994.07591615	992.130000	6.39%	1.00122975	3.75%	1.000730703	1.001961352	0	1.94591615	0.0000%	0.00000000
29/06/18	994.46556430	992.130000	6.39%	1.00147589	3.75%	1.000876907	1.002354091	0	2.33556430	0.0000%	0.00000000
02/07/18	994.85535630	992.130000	6.39%	1.00172208	3.75%	1.001023133	1.002746975	0	2.72535630	0.0000%	0.00000000
03/07/18	995.24530109	992.130000	6.39%	1.00196833	3.75%	1.001169381	1.003140013	0	3.11530109	0.0000%	0.00000000
04/07/18	995.63540661	992.130000	6.39%	1.00221465	3.75%	1.001315649	1.003533213	0	3.50540661	0.0000%	0.00000000
05/07/18	996.02565598	992.130000	6.39%	1.00246102	3.75%	1.001461940	1.003926558	0	3.89565598	0.0000%	0.00000000
06/07/18	996.41606608	992.130000	6.39%	1.00270746	3.75%	1.001608251	1.004320065	0	4.28606608	0.0000%	0.00000000
09/07/18	996.80662004	992.130000	6.39%	1.00295395	3.75%	1.001754584	1.004713717	0	4.67662004	0.0000%	0.00000000
10/07/18	997.19733572	992.130000	6.39%	1.00320051	3.75%	1.001900938	1.005107532	0	5.06733572	0.0000%	0.00000000
11/07/18	997.58819426	992.130000	6.39%	1.00344712	3.75%	1.002047314	1.005501491	0	5.45819426	0.0000%	0.00000000
12/07/18	997.97921551	992.130000	6.39%	1.00369380	3.75%	1.002193711	1.005895614	0	5.84921551	0.0000%	0.00000000
13/07/18	998.37038856	992.130000	6.39%	1.00394054	3.75%	1.002340129	1.006289890	0	6.24038856	0.0000%	0.00000000
16/07/18	998.76171539	992.130000	6.39%	1.00418734	3.75%	1.002486569	1.006684321	0	6.63171539	0.0000%	0.00000000

Data	PU PAR INF R\$	VALOR NOMINAL VNU R\$	TAXA DI %aa DIK	TAXA DI FATOR ACUMULADO FatorDI	SPREAD AA Spread	SPREAD FATOR ACUMULADO FatorSpread	FATOR DI +SPREAD ACUMULADO FatorJuros	PARC	JUROS J R\$	AMORTIZAÇÃO %	AMORTIZAÇÃO R\$
17/07/18	999.15319401	992.130000	6.39%	1.00443420	3.75%	1.002633030	1.007078905	0	7.02319401	0.0000%	0.00000000
18/07/18	999.54482542	992.130000	6.39%	1.00468112	3.75%	1.002779512	1.007473643	0	7.41482542	0.0000%	0.00000000
19/07/18	999.93661062	992.130000	6.39%	1.00492810	3.75%	1.002926016	1.007868536	0	7.80661062	0.0000%	0.00000000
20/07/18	1,000.32854860	992.130000	6.39%	1.00517514	3.75%	1.003072542	1.008263583	0	8.19854860	0.0000%	0.00000000
23/07/18	1,000.72063837	992.130000	6.39%	1.00542224	3.75%	1.003219088	1.008658783	2	8.59063837	3.7393%	37.09872944
24/07/18	955.40560843	955.03127056	6.39%	1.00024583	3.75%	1.000146098	1.000391964	0	0.37433787	0.0000%	0.00000000
25/07/18	955.78009243	955.031271	6.39%	1.00049172	3.75%	1.000292217	1.000784081	0	0.74882187	0.0000%	0.00000000
26/07/18	956.15472255	955.031271	6.39%	1.00073767	3.75%	1.000438358	1.001176351	0	1.12345199	0.0000%	0.00000000
27/07/18	956.52949974	955.031271	6.39%	1.00098368	3.75%	1.000584520	1.001568775	0	1.49822918	0.0000%	0.00000000
30/07/18	956.90442305	955.031271	6.39%	1.00122975	3.75%	1.000730703	1.001961352	0	1.87315249	0.0000%	0.00000000
31/07/18	957.27950107	955.031271	6.39%	1.00147589	3.75%	1.000876907	1.002354091	0	2.24823051	0.0000%	0.00000000
01/08/18	957.65471758	955.031271	6.39%	1.00172208	3.75%	1.001023133	1.002746975	0	2.62344702	0.0000%	0.00000000
02/08/18	958.03008116	955.031271	6.39%	1.00196833	3.75%	1.001169381	1.003140013	0	2.99881060	0.0000%	0.00000000
03/08/18	958.40559946	955.031271	6.39%	1.00221465	3.75%	1.001315649	1.003533213	0	3.37432890	0.0000%	0.00000000
06/08/18	958.78125623	955.031271	6.39%	1.00246102	3.75%	1.001461940	1.003926558	0	3.74998567	0.0000%	0.00000000
07/08/18	959.15706772	955.031271	6.39%	1.00270746	3.75%	1.001608251	1.004320065	0	4.12579716	0.0000%	0.00000000
08/08/18	959.53301769	955.031271	6.39%	1.00295395	3.75%	1.001754584	1.004713717	0	4.50174713	0.0000%	0.00000000
09/08/18	959.90912333	955.031271	6.39%	1.00320051	3.75%	1.001900938	1.005107532	0	4.87785277	0.0000%	0.00000000
10/08/18	960.28536649	955.031271	6.39%	1.00344712	3.75%	1.002047314	1.005501491	0	5.25409593	0.0000%	0.00000000
13/08/18	960.66176628	955.031271	6.39%	1.00369380	3.75%	1.002193711	1.005895614	0	5.63049572	0.0000%	0.00000000
14/08/18	961.03831219	955.031271	6.39%	1.00394054	3.75%	1.002340129	1.006289890	0	6.00704163	0.0000%	0.00000000
15/08/18	961.41500613	955.031271	6.39%	1.00418734	3.75%	1.002486569	1.006684321	0	6.38373557	0.0000%	0.00000000
16/08/18	961.79184619	955.031271	6.39%	1.00443420	3.75%	1.002633030	1.007078905	0	6.76057563	0.0000%	0.00000000
17/08/18	962.16883333	955.031271	6.39%	1.00468112	3.75%	1.002779512	1.007473643	0	7.13756277	0.0000%	0.00000000
20/08/18	962.54596849	955.031271	6.39%	1.00492810	3.75%	1.002926016	1.007868536	0	7.51469793	0.0000%	0.00000000
21/08/18	962.92325073	955.031271	6.39%	1.00517514	3.75%	1.003072542	1.008263583	3	7.89198017	1.8659%	17.81993947
22/08/18	937.57868419	937.211331	6.39%	1.00024583	3.75%	1.000146098	1.000391964	0	0.36735310	0.0000%	0.00000000
23/08/18	937.94618068	937.211331	6.39%	1.00049172	3.75%	1.000292217	1.000784081	0	0.73484959	0.0000%	0.00000000
24/08/18	938.31382057	937.211331	6.39%	1.00073767	3.75%	1.000438358	1.001176351	0	1.10248948	0.0000%	0.00000000
27/08/18	938.68160479	937.211331	6.39%	1.00098368	3.75%	1.000584520	1.001568775	0	1.47027370	0.0000%	0.00000000

Data	PU PAR INF R\$	VALOR NOMINAL VNU R\$	TAXA DI %aa DIK	TAXA DI FATOR ACUMULADO FatorDI	SPREAD AA Spread	SPREAD FATOR ACUMULADO FatorSpread	FATOR DI +SPREAD ACUMULADO FatorJuros	PARC	JUROS J R\$	AMORTIZAÇÃO %	AMORTIZAÇÃO R\$
28/08/18	939.04953240	937.211331	6.39%	1.00122975	3.75%	1.000730703	1.001961352	0	1.83820131	0.0000%	0.00000000
29/08/18	939.41761184	937.211331	6.39%	1.00147589	3.75%	1.000876907	1.002354091	0	2.20628075	0.0000%	0.00000000
30/08/18	939.78582718	937.211331	6.39%	1.00172208	3.75%	1.001023133	1.002746975	0	2.57449609	0.0000%	0.00000000
31/08/18	940.15418685	937.211331	6.39%	1.00196833	3.75%	1.001169381	1.003140013	0	2.94285576	0.0000%	0.00000000
03/09/18	940.52269834	937.211331	6.39%	1.00221465	3.75%	1.001315649	1.003533213	0	3.31136725	0.0000%	0.00000000
04/09/18	940.89134573	937.211331	6.39%	1.00246102	3.75%	1.001461940	1.003926558	0	3.68001464	0.0000%	0.00000000
05/09/18	941.26014495	937.211331	6.39%	1.00270746	3.75%	1.001608251	1.004320065	0	4.04881386	0.0000%	0.00000000
06/09/18	941.62908007	937.211331	6.39%	1.00295395	3.75%	1.001754584	1.004713717	0	4.41774898	0.0000%	0.00000000
10/09/18	941.99816795	937.211331	6.39%	1.00320051	3.75%	1.001900938	1.005107532	0	4.78683686	0.0000%	0.00000000
11/09/18	942.36739079	937.211331	6.39%	1.00344712	3.75%	1.002047314	1.005501491	0	5.15605970	0.0000%	0.00000000
12/09/18	942.73676733	937.211331	6.39%	1.00369380	3.75%	1.002193711	1.005895614	0	5.52543624	0.0000%	0.00000000
13/09/18	943.10628726	937.211331	6.39%	1.00394054	3.75%	1.002340129	1.006289890	0	5.89495617	0.0000%	0.00000000
14/09/18	943.47595247	937.211331	6.39%	1.00418734	3.75%	1.002486569	1.006684321	0	6.26462138	0.0000%	0.00000000
17/09/18	943.84576106	937.211331	6.39%	1.00443420	3.75%	1.002633030	1.007078905	0	6.63442997	0.0000%	0.00000000
18/09/18	944.21571399	937.211331	6.39%	1.00468112	3.75%	1.002779512	1.007473643	0	7.00438290	0.0000%	0.00000000
19/09/18	944.58581218	937.211331	6.39%	1.00492810	3.75%	1.002926016	1.007868536	0	7.37448109	0.0000%	0.00000000
20/09/18	944.95605471	937.211331	6.39%	1.00517514	3.75%	1.003072542	1.008263583	0	7.74472362	0.0000%	0.00000000
21/09/18	945.32644063	937.211331	6.39%	1.00542224	3.75%	1.003219088	1.008658783	4	8.11510954	1.0193%	9.55285131
24/09/18	928.02208850	927.658480	6.39%	1.00024583	3.75%	1.000146098	1.000391964	0	0.36360872	0.0000%	0.00000000
25/09/18	928.38583916	927.658480	6.39%	1.00049172	3.75%	1.000292217	1.000784081	0	0.72735938	0.0000%	0.00000000
26/09/18	928.74973176	927.658480	6.39%	1.00073767	3.75%	1.000438358	1.001176351	0	1.09125198	0.0000%	0.00000000
27/09/18	929.11376721	927.658480	6.39%	1.00098368	3.75%	1.000584520	1.001568775	0	1.45528743	0.0000%	0.00000000
28/09/18	929.47794459	927.658480	6.39%	1.00122975	3.75%	1.000730703	1.001961352	0	1.81946481	0.0000%	0.00000000
01/10/18	929.84227225	927.658480	6.39%	1.00147589	3.75%	1.000876907	1.002354091	0	2.18379247	0.0000%	0.00000000
02/10/18	930.20673443	927.658480	6.39%	1.00172208	3.75%	1.001023133	1.002746975	0	2.54825465	0.0000%	0.00000000
03/10/18	930.57133946	927.658480	6.39%	1.00196833	3.75%	1.001169381	1.003140013	0	2.91285968	0.0000%	0.00000000
04/10/18	930.93609478	927.658480	6.39%	1.00221465	3.75%	1.001315649	1.003533213	0	3.27761500	0.0000%	0.00000000
05/10/18	931.30098460	927.658480	6.39%	1.00246102	3.75%	1.001461940	1.003926558	0	3.64250482	0.0000%	0.00000000
08/10/18	931.66602471	927.658480	6.40%	1.00270746	3.75%	1.001608251	1.004320065	0	4.00754493	0.0000%	0.00000000
09/10/18	932.03154348	927.658480	6.40%	1.00295432	3.75%	1.001754584	1.004714088	0	4.37306370	0.0000%	0.00000000

Data	PU PAR INF R\$	VALOR NOMINAL VNU R\$	TAXA DI %aa DIK	TAXA DI FATOR ACUMULADO FatorDI	SPREAD AA Spread	SPREAD FATOR ACUMULADO FatorSpread	FATOR DI +SPREAD ACUMULADO FatorJuros	PARC	JUROS J R\$	AMORTIZAÇÃO %	AMORTIZAÇÃO R\$
10/10/18	932.39721254	927.658480	6.40%	1.00320125	3.75%	1.001900938	1.005108273	0	4.73873276	0.0000%	0.00000000
11/10/18	932.76302631	927.658480	6.40%	1.00344824	3.75%	1.002047314	1.005502614	0	5.10454653	0.0000%	0.00000000
15/10/18	933.12898109	927.658480	6.40%	1.00369529	3.75%	1.002193711	1.005897107	0	5.47050131	0.0000%	0.00000000
16/10/18	933.49507965	927.658480	6.40%	1.00394240	3.75%	1.002340129	1.006291755	0	5.83659987	0.0000%	0.00000000
17/10/18	933.86132108	927.658480	6.40%	1.00418957	3.75%	1.002486569	1.006686557	0	6.20284130	0.0000%	0.00000000
18/10/18	934.22770443	927.658480	6.40%	1.00443680	3.75%	1.002633030	1.007081512	0	6.56922465	0.0000%	0.00000000
19/10/18	934.59423065	927.658480	6.40%	1.00468409	3.75%	1.002779512	1.007476621	0	6.93575087	0.0000%	0.00000000
22/10/18	934.96090065	927.658480	6.40%	1.00493144	3.75%	1.002926016	1.007871885	0	7.30242087	0.0000%	0.00000000
23/10/18	935.32772371	927.658480	6.40%	1.00517886	3.75%	1.003072542	1.008267314	5	7.66924393	2.7011%	25.05726890
24/10/18	902.95533202	902.601211	6.40%	1.00024620	3.75%	1.000146098	1.000392334	0	0.35412114	0.0000%	0.00000000
25/10/18	903.30959126	902.601211	6.40%	1.00049246	3.75%	1.000292217	1.000784821	0	0.70838038	0.0000%	0.00000000
26/10/18	903.66398950	902.601211	6.40%	1.00073878	3.75%	1.000438358	1.001177462	0	1.06277862	0.0000%	0.00000000
29/10/18	904.01852584	902.601211	6.40%	1.00098516	3.75%	1.000584520	1.001570256	0	1.41731496	0.0000%	0.00000000
30/10/18	904.37320931	902.601211	6.40%	1.00123161	3.75%	1.000730703	1.001963213	0	1.77199843	0.0000%	0.00000000
31/10/18	904.72802184	902.601211	6.40%	1.00147811	3.75%	1.000876907	1.002356313	0	2.12681096	0.0000%	0.00000000
01/11/18	905.08297428	902.601211	6.40%	1.00172467	3.75%	1.001023133	1.002749568	0	2.48176340	0.0000%	0.00000000
05/11/18	905.43807384	902.601211	6.40%	1.00197130	3.75%	1.001169381	1.003142986	0	2.83686296	0.0000%	0.00000000
06/11/18	905.79330248	902.601211	6.40%	1.00221798	3.75%	1.001315649	1.003536547	0	3.19209160	0.0000%	0.00000000
07/11/18	906.14868004	902.601211	6.40%	1.00246473	3.75%	1.001461940	1.003930273	0	3.54746916	0.0000%	0.00000000
08/11/18	906.50419571	902.601211	6.40%	1.00271154	3.75%	1.001608251	1.004324152	0	3.90298483	0.0000%	0.00000000
09/11/18	906.85984134	902.601211	6.40%	1.00295840	3.75%	1.001754584	1.004718175	0	4.25863046	0.0000%	0.00000000
12/11/18	907.21563410	902.601211	6.40%	1.00320533	3.75%	1.001900938	1.005112361	0	4.61442322	0.0000%	0.00000000
13/11/18	907.57156677	902.601211	6.40%	1.00345232	3.75%	1.002047314	1.005506702	0	4.97035589	0.0000%	0.00000000
14/11/18	907.92763753	902.601211	6.40%	1.00369937	3.75%	1.002193711	1.005901196	0	5.32642665	0.0000%	0.00000000
16/11/18	908.28384729	902.601211	6.40%	1.00394648	3.75%	1.002340129	1.006295844	0	5.68263641	0.0000%	0.00000000
19/11/18	908.64019696	902.601211	6.40%	1.00419365	3.75%	1.002486569	1.006690647	0	6.03898608	0.0000%	0.00000000
20/11/18	908.99669375	902.601211	6.40%	1.00444089	3.75%	1.002633030	1.007085613	0	6.39548287	0.0000%	0.00000000
21/11/18	909.35332051	902.601211	6.40%	1.00468818	3.75%	1.002779512	1.007480723	6	6.75210963	1.0404%	9.39073679
22/11/18	893.56091092	893.210474	6.40%	1.00024620	3.75%	1.000146098	1.000392334	0	0.35043683	0.0000%	0.00000000
23/11/18	893.91148442	893.210474	6.40%	1.00049246	3.75%	1.000292217	1.000784821	0	0.70101033	0.0000%	0.00000000

Data	PU PAR INF R\$	VALOR NOMINAL VNU R\$	TAXA DI %aa DIK	TAXA DI FATOR ACUMULADO FatorDI	SPREAD AA Spread	SPREAD FATOR ACUMULADO FatorSpread	FATOR DI +SPREAD ACUMULADO FatorJuros	PARC	JUROS J R\$	AMORTIZAÇÃO %	AMORTIZAÇÃO R\$
26/11/18	894.26219548	893.21047409	6.40%	1.00073878	3.75%	1.000438358	1.001177462	0	1.05172139	0.0000%	0.00000000
27/11/18	894.61304319	893.21047409	6.40%	1.00098516	3.75%	1.000584520	1.001570256	0	1.40256910	0.0000%	0.00000000
28/11/18	894.96403650	893.21047409	6.40%	1.00123161	3.75%	1.000730703	1.001963213	0	1.75356241	0.0000%	0.00000000
29/11/18	895.31515754	893.21047409	6.40%	1.00147811	3.75%	1.000876907	1.002356313	0	2.10468345	0.0000%	0.00000000
30/11/18	895.66641702	893.21047409	6.40%	1.00172467	3.75%	1.001023133	1.002749568	0	2.45594293	0.0000%	0.00000000
03/12/18	896.01782210	893.21047409	6.40%	1.00197130	3.75%	1.001169381	1.003142986	0	2.80734801	0.0000%	0.00000000
04/12/18	896.36935491	893.21047409	6.40%	1.00221798	3.75%	1.001315649	1.003536547	0	3.15888082	0.0000%	0.00000000
05/12/18	896.72103509	893.21047409	6.40%	1.00246473	3.75%	1.001461940	1.003930273	0	3.51056100	0.0000%	0.00000000
06/12/18	897.07285194	893.21047409	6.40%	1.00271154	3.75%	1.001608251	1.004324152	0	3.86237785	0.0000%	0.00000000
07/12/18	897.42479741	893.21047409	6.40%	1.00295840	3.75%	1.001754584	1.004718175	0	4.21432332	0.0000%	0.00000000
10/12/18	897.77688848	893.21047409	6.40%	1.00320533	3.75%	1.001900938	1.005112361	0	4.56641439	0.0000%	0.00000000
11/12/18	898.12911799	893.21047409	6.40%	1.00345232	3.75%	1.002047314	1.005506702	0	4.91864390	0.0000%	0.00000000
12/12/18	898.48148416	893.21047409	6.40%	1.00369937	3.75%	1.002193711	1.005901196	0	5.27101007	0.0000%	0.00000000
13/12/18	898.83398789	893.21047409	6.40%	1.00394648	3.75%	1.002340129	1.006295844	0	5.62351380	0.0000%	0.00000000
14/12/18	899.18663006	893.21047409	6.40%	1.00419365	3.75%	1.002486569	1.006690647	0	5.97615597	0.0000%	0.00000000
17/12/18	899.53941783	893.21047409	6.40%	1.00444089	3.75%	1.002633030	1.007085613	0	6.32894374	0.0000%	0.00000000
18/12/18	899.89233422	893.21047409	6.40%	1.00468818	3.75%	1.002779512	1.007480723	0	6.68186013	0.0000%	0.00000000
19/12/18	900.24538817	893.21047409	6.40%	1.00493553	3.75%	1.002926016	1.007875987	0	7.03491408	0.0000%	0.00000000
20/12/18	900.59859038	893.21047409	6.40%	1.00518295	3.75%	1.003072542	1.008271417	0	7.38811629	0.0000%	0.00000000
21/12/18	900.95191944	893.21047409	6.40%	1.00543042	3.75%	1.003219088	1.008666989	7	7.74144535	1.7907%	15.99459489
24/12/18	877.56004081	877.21587920	6.40%	1.00024620	3.75%	1.000146098	1.000392334	0	0.34416161	0.0000%	0.00000000
26/12/18	877.90433664	877.21587920	6.40%	1.00049246	3.75%	1.000292217	1.000784821	0	0.68845744	0.0000%	0.00000000
27/12/18	878.24876756	877.21587920	6.40%	1.00073878	3.75%	1.000438358	1.001177462	0	1.03288836	0.0000%	0.00000000
28/12/18	878.59333269	877.21587920	6.40%	1.00098516	3.75%	1.000584520	1.001570256	0	1.37745349	0.0000%	0.00000000
31/12/18	878.93804081	877.21587920	6.40%	1.00123161	3.75%	1.000730703	1.001963213	0	1.72216161	0.0000%	0.00000000

VENCIMENTO ANTECIPADO

Com base nas informações fornecidas ao Agente Fiduciário nos termos do Instrumento Legal da Emissão, bem como aquelas informações que sejam de conhecimento do Agente Fiduciário, sem que este tenha realizado qualquer investigação independente, não foi verificada a ocorrência de qualquer evento mencionado no Instrumento Legal da Emissão que pudesse ensejar o vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações das Assembleias Gerais.

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGO Realizada em 27/04/2018 | [Visualizar](#)

RCA Realizada em 27/04/2018 | [Visualizar](#)

FATOS RELEVANTES

Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2018.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/18)

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 2018, acompanhadas das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes sobre Demonstrações Financeiras.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018 a Companhia emitiu 26 (vinte e seis) novas séries de CRI, totalizando as operações o montante de R\$ 1.054.016 mil.

O resultado líquido obtido pela Companhia no período foi um lucro de R\$ 1.510.655 e o seu patrimônio líquido atingiu o montante de R\$ 3.806.362.

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, informamos que a empresa contratada para auditoria das Demonstrações Financeiras da Habitasec Securitizadora S.A, ou pessoas a ela ligadas, não prestou quaisquer outros serviços que não sejam os de auditoria externa.

O relatório da administração na íntegra pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/18)

HABITASEC SECURITIZADORA S.A

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2018

(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 2018 a companhia apurou como resultado, lucro no valor de R\$ 1.510.665 (Lucro de R\$ 1.138.234 no período findo em 31 de dezembro de 2017). Os planos de negócios da companhia incluem a gestão da carteira de CRIs já emitidos além de novas estruturações 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.

Quando da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs pela Companhia, tendo como lastros recebíveis imobiliários vinculados ao regime fiduciário, tais recebíveis ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs, de acordo com a nota 15.

As notas explicativas na íntegra pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONTROLADORA

HABITASEC SECURITIZADORA SA R\$ - MIL							
Controladora	ATIVO	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV	31/12/2016	AV
1	Ativo Total	5,510,244	100.00%	7,348,027	100.00%	5,671,009	100.00%
1.01	Ativo Circulante	5,096,808	92.50%	7,276,218	99.02%	5,598,458	98.72%
1.01.01	Disponibilidades	1,064	0.02%	351	0.00%	1,042	0.02%
1.01.02	Aplicações Interfinanceiras de Liquidez	1,378,928	25.02%	2,610,193	35.52%	1,342,447	23.67%
1.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03.01	Aplicação CDB	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.04	Relações Interfinanceiras	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.05	Relações Interdependências	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.06	Operações de Crédito	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.07	Operações de Arrendamento Mercantil	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08	Outros Créditos	3,643,080	66.11%	4,645,322	63.22%	4,231,512	74.62%
1.01.08.01	Impostos a Recuperar	3,643,080	66.11%	4,645,322	63.22%	4,231,512	74.62%
1.01.09	Outros Valores e Bens	73,736	1.34%	20,352	0.28%	23,457	0.41%
1.01.09.01	Contas a Receber de Clientes	11,717	0.21%	8,729	0.12%	8,723	0.15%
1.01.09.02	Outros Valores a Receber	50,781	0.92%	11,623	0.16%	14,734	0.26%
1.01.09.03	Partes Relacionadas	11,238	0.20%	0	0.00%	0	0.00%
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01	Aplicações Interfinanceiras de Liquidez	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02	Títulos e Valores Mobiliários	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03	Relações Interfinanceiras	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04	Relações Interdependências	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.05	Operações de Crédito	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.06	Operações de Arrendamento Mercantil	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.07	Outros Créditos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.07.01	Impostos a Recuperar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.07.02	Conta Corrente Sócios	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.08	Outros Valores e Bens	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.03	Ativo Permanente	413,436	7.50%	71,809	0.98%	72,551	1.28%
1.03.01	Investimentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.03.01.01	Dependências no Exterior	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.03.01.02	Participações em Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.03.01.03	Participações em Coligadas e Equiparadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.03.01.04	Outros Investimentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.03.01.05	Provisão para Perdas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.03.02	Imobilizado de Uso	413,436	7.50%	71,809	0.98%	72,551	1.28%
1.03.03	Imobilizado de Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.03.04	Intangível	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.03.05	Diferido	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.03.05.01	Despesas Pré Operacionais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.03.05.02	(-) Amortização Acumulada	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	PASSIVO	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV	31/12/2016	AV
2	Passivo Total	5,510,244	100.00%	7,348,027	100.00%	5,671,009	100.00%
2.01	Passivo Circulante	1,703,882	30.92%	2,482,645	33.79%	874,303	15.42%
2.01.01	Depósitos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02	Captações no Mercado Aberto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03	Recursos de Aceites e Emissão de Títulos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04	Relações Interfinanceiras	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05	Relações Interdependências	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06	Obrigações por Empréstimos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01	Banco Bradesco SA	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07	Obrigações por Repasse do País	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.08	Obrigações por Repasse do Exterior	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.09	Outras Obrigações	1,703,882	30.92%	2,482,645	33.79%	874,303	15.42%
2.01.09.01	Impostos e Contribuições	154,595	2.81%	80,931	1.10%	88,570	1.56%
2.01.09.02	Impostos e Contrib Retidos de Terceiros	2,989	0.05%	867	0.01%	804	0.01%
2.01.09.03	Férias e encargos a pagar	88,292	1.60%	149,749	2.04%	29,983	0.53%
2.01.09.04	Pró Labore Variável a Pagar	47,444	0.86%	350,000	4.76%	0	0.00%

	HABITASEC SECURITIZADORA SA R\$ - MIL						
2.01.09.05	Fornecedores Nacionais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.09.06	Contas a Pagar	51,319	0.93%	46,879	0.64%	29,422	0.52%
2.01.09.07	CRI - Colorado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.09.08	Debenture - colorado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.09.09	Impostos e Contrib s/ receita/lucro	0	0.00%	784,661	10.68%	527,524	9.30%
2.01.09.10	Dividendos a pagar	1,359,243	24.67%	1,069,558	14.56%	198,000	3.49%
2.02	Passivo Exigível a Longo Prazo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01	Depósitos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02	Captações no Mercado Aberto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.03	Recursos de Aceites e Emissão de Títulos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04	Relações Interfinanceiras	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05	Relações Interdependências	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06	Obrigações por Empréstimos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.01	Conta Corrente Sócios	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.07	Obrigações por Repasse do País	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.08	Obrigações por Repasse do Exterior	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.09	Outras Obrigações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03	Resultados de Exercícios Futuros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.05	Patrimônio Líquido	3,806,362	69.08%	4,865,382	66.21%	4,796,706	84.58%
2.05.01	Capital Social Realizado	3,300,000	59.89%	4,500,000	61.24%	900,000	15.87%
2.05.02	Reservas de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.05.03	Reservas de Reavaliação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.05.03.01	Ativos Próprios	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.05.03.02	Controladas/Coligadas e Equiparadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.05.04	Reservas de Lucro	506,362	9.19%	365,382	4.97%	3,896,706	68.71%
2.05.04.01	Legal	351,858	6.39%	276,325	3.76%	219,413	3.87%
2.05.04.02	Estatutária	78,615	1.43%	78,615	1.07%	3,677,293	64.84%
2.05.04.03	Para Contingências	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.05.04.04	De Lucros a Realizar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.05.04.05	Retenção de Lucros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.05.04.06	Especial p/ Dividendos Não Distribuídos	75,889	1.38%	10,442	0.14%	0	0.00%
2.05.04.07	Outras Reservas de Lucro	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.05.05	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.05.05.01	Ajustes de Títulos e Valores Mobiliários	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.05.05.02	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.05.05.03	Ajustes de Combinação de Negócios	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV	31/12/2016	AV
3.01	Receitas da Intermediação Financeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.02	Despesas da Intermediação Financeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.03	Resultado Bruto Intermediação Financeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04	Outras Despesas/Receitas Operacionais	2,040,589	60.92%	1,924,608	31.95%	1,622,128	34.17%
3.04.01	Receitas de Prestação de Serviços	4,826,683	144.10%	3,513,861	58.34%	2,054,177	43.27%
3.04.02	Despesas de Pessoal	-2,549,155	-76.11%	-2,621,424	-43.52%	-1,577,004	-33.22%
3.04.03	Outras Despesas Administrativas	-1,010,042	-30.16%	-779,534	-12.94%	-678,705	-14.30%
3.04.03.01	Telecomunicações	-22,960	-0.69%	-9,534	-0.16%	-1,081	-0.02%
3.04.03.02	Aluguel - Uso Próprio	-143,413	-4.28%	-96,656	-1.60%	-87,357	-1.84%
3.04.03.03	Energia Elétrica	-8,737	-0.26%	-4,988	-0.08%	-3,983	-0.08%
3.04.03.05	Internet	0	0.00%	-7,207	-0.12%	-7,598	-0.16%
3.04.03.06	Anúncios e Publicações	-34,797	-1.04%	-47,818	-0.79%	-26,106	-0.55%
3.04.03.07	Amortização	-59,185	-1.77%	-37,765	-0.63%	-31,599	-0.67%
3.04.03.08	Assessoria Contábil	-52,733	-1.57%	-35,380	-0.59%	-35,700	-0.75%
3.04.03.09	Auditoria	-59,160	-1.77%	-39,345	-0.65%	-35,237	-0.74%
3.04.03.10	Honorários Advocatícios	-4,130	-0.12%	-24,693	-0.41%	-62,914	-1.33%
3.04.03.12	Escrituração de CRI	-17,294	-0.52%	-5,006	-0.08%	-32,926	-0.69%
3.04.03.13	Cetip	-40,803	-1.22%	-40,527	-0.67%	-7,440	-0.16%
3.04.03.14	Associação de Classe/Sescon	-12,253	-0.37%	-29,555	-0.49%	-4,761	-0.10%
3.04.03.15	Taxa CVM	-19,133	-0.57%	-16,997	-0.28%	-16,997	-0.36%
3.04.03.16	Outras	-461,042	-13.76%	-319,534	-5.30%	-291,475	-6.14%
3.04.03.18	Depreciação	-9,964	-0.30%	-2,920	-0.05%	-834	-0.02%
3.04.03.19	Cursos e Treinamentos	-58,137	-1.74%	-56,440	-0.94%	-30,281	-0.64%
3.04.03.20	Despesa com cartório	-6,301	-0.19%	-5,169	-0.09%	-2,416	-0.05%

HABITASEC SECURITIZADORA SA R\$ - MIL							
3.04.04	Despesas Tributárias	-472,090	-14.09%	-352,976	-5.86%	-205,106	-4.32%
3.04.04.01	IPTU	0	0.00%	-3,770	-0.06%	-4,918	-0.10%
3.04.04.03	Demais Despesas	-6,027	-0.18%	-1,440	-0.02%	-1,961	-0.04%
3.04.04.04	ISS s/ Receitas de Serviços	-241,587	-7.21%	-184,371	-3.06%	-102,708	-2.16%
3.04.04.05	PIS s/ Receitas de Serviços	-31,409	-0.94%	-22,840	-0.38%	-13,352	-0.28%
3.04.04.06	COFINS s/ Receitas de Serviços	-193,067	-5.76%	-140,555	-2.33%	-82,167	-1.73%
3.04.05	Outras Receitas Operacionais	4,594,688	137.18%	8,188,136	135.94%	6,776,583	142.73%
3.04.05.01	Receitas Financeiras	4,563,546	136.25%	8,187,852	135.93%	6,776,566	142.73%
3.04.05.02	Outras Receitas	31,142	0.93%	284	0.00%	17	0.00%
3.04.06	Outras Despesas Operacionais	-3,349,495	-100.00%	-6,023,455	-100.00%	-4,747,817	-100.00%
3.04.06.02	Despesas Bancárias	-21,346	-0.64%	-11,530	-0.19%	-14,078	-0.30%
3.04.06.03	Multa e Juros	-16,558	-0.49%	-8,887	-0.15%	-8,155	-0.17%
3.04.06.05	Despesas com aplicações	-3,311,591	-98.87%	-6,003,038	-99.66%	-4,725,584	-99.53%
3.04.07	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.05	Resultado Operacional	2,040,589	60.92%	1,924,608	31.95%	1,622,128	34.17%
3.06	Resultado Não Operacional	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.06.01	Receitas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.06.02	Despesas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.07	Resultado Antes Tributação/Participações	2,040,589	60.92%	1,924,608	31.95%	1,622,128	34.17%
3.08	Provisão para IR e Contribuição Social	-529,924	-15.82%	-786,374	-13.06%	-527,523	-11.11%
3.09	IR Diferido	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.1	Participações/Contribuições Estatutárias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.01	Participações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.02	Contribuições	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.11	Reversão dos Juros sobre Capital Próprio	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.13	Lucro/Prejuízo do Período	1,510,665	45.10%	1,138,234	18.90%	1,094,605	23.05%
3.99	Lucro por Ação - (R\$ / Ação)	1,68	0.00%	1,26	0.00%	1,22	0.00%
Controladora	FLUXO DE CAIXA	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV	31/12/2016	AV
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	390,667		1,504,998		777,215	
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1,579,814		1,178,919		1,127,038	
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	1,510,665		1,138,234		1,094,605	
6.01.01.02	Amortizações do diferido	59,185		37,765		0	
6.01.01.03	Ajustes de exercícios anteriores	0		0		0	
6.01.01.04	Amortização e depreciação do imobilizado	9,964		2,920		32,433	
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1,189,147		326,079		-349,823	
6.01.02.01	(Aumento)/Diminuição de clientes	-2,988		-6		4,934	
6.01.02.02	(Aumento)/Diminuição de impostos a recuperar	1,002,241		-413,810		484,985	
6.01.02.03	Aumento/(Diminuição) de fornecedores	0		0		0	
6.01.02.04	Aumento/(Diminuição) de obrigações fiscais	-708,874		249,561		-789,801	
6.01.02.05	(Aumento)/Diminuição de outros créditos	-50,396		3,111		29,742	
6.01.02.06	Aumento/(Diminuição) de obrigações trabalhistas	-364,012		469,766		-20,740	
6.01.02.07	(Aumento)/Diminuição ativo financ avaliado p/valor justo	0		0		0	
6.01.02.08	Aumento/(Diminuição) de empréstimos	0		0		0	
6.01.02.09	Aumento/(Diminuição) de c/c de sócios	0		0		0	
6.01.02.10	(Aumento)/Diminuição de partes relacionadas	0		0		0	
6.01.02.11	Aumento/(Diminuição) passivo financ mensurado p/custo amortizado	0		0		0	
6.01.02.12	Aumento/(Diminuição) - outras obrigações	-1,065,118		17,457		-58,943	
6.01.03	Outros	0		0		0	
6.01.03.01	Pró Labore a Pagar	0		0		0	
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-410,777		-39,943		-5,227	
6.02.01	Aquisição de imobilizado	-60,317		-39,943		0	
6.02.02	Benfeitorias em imóveis de terceiros	-350,460		0		-5,227	
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-1,210,442		-198,000		0	
6.03.01	Integralização de capital	0		0		0	
6.03.02	Empréstimos bancários	0		0		0	
6.03.03	Dividendos pagos	-10,442		-198,000		0	
6.03.04	Redução de capital	-1,200,000		0		0	
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0		0		0	
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1,230,552		1,267,055		771,988	
Controladora	INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS		31/12/2018		31/12/2017		31/12/2016
	Liquidez Geral		299.13%		293.08%		640.33%
	Liquidez Corrente		299.13%		293.08%		640.33%

	HABITASEC SECURITIZADORA SA R\$ - MIL						
	Endividamento Total		-		-		-
	Endividamento Oneroso		-		-		-
	Margem Bruta		0.00%		0.00%		0.00%
	Margem Líquida		0.00%		0.00%		0.00%
	Rentabilidade do Capital Próprio		-		-		-

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/18)

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos acionistas da

HABITASEC – SECURITIZADORA S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da HABITASEC – SECURITIZADORA S.A. (Companhia), respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 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.

Opinião sobre as demonstrações financeiras

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 2018, 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 a seguir, 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 sobre as demonstrações financeiras.

Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa 14 às demonstrações financeiras, que apresenta as demonstrações financeiras fiduciárias referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017, elaboradas sob a responsabilidade da administração da companhia, cuja apresentação é prevista para companhias securitizadoras, conforme requerido na Instrução CVM nº 480/09 e na Lei nº 9.514/97. Essas demonstrações financeiras fiduciárias foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo “Base para opinião” e estão sumarizados no parágrafo “Principais assuntos de auditoria” no subitem “Demonstrações financeiras fiduciárias”. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

GBS-116-19

Principais assuntos de auditoria

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. Determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Nota Explicativa nº 13 – “Patrimônio em Separado – Certificado de Recebíveis Imobiliários”

A companhia é requerida a manter controle individual e independente de cada um dos patrimônios separados, por emissão de certificados de recebíveis em que foram instituídos o regime fiduciário, conforme estabelecido na legislação e dispositivos que regulam as demonstrações financeiras fiduciárias.

A companhia administra uma grande quantidade de patrimônios separados, resultando em um alto volume de registros contábeis utilizados para elaboração das demonstrações financeiras fiduciárias de cada patrimônio, que são objeto de nossos testes de auditoria, existindo risco de, se não adequadamente controlados, serem apresentados e valorizados de forma inadequada nas demonstrações financeiras fiduciárias.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- análise dos contratos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos durante o exercício corrente;
- teste de integridade dos registros contábeis independentes de cada um dos patrimônios separados, administrados pela companhia e comparação dessas informações sumarizadas com os saldos de “Caixa e equivalentes de caixa”, “Aplicações financeiras”, “Recebíveis”, “Outros Créditos”, “Certificados de Recebíveis Imobiliários circulante e não circulante”, “Obrigações Fiscais”, e “Patrimônio em separado”, apresentados nas demonstrações financeiras fiduciárias;
- confirmação (circularização) dos saldos bancários junto às instituições financeiras;
- confirmação dos preços unitários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) através de circularização junto aos agentes fiduciários ou da consulta ao site dos mesmos;
- comparação e recálculo dos patrimônios separados com base nos preços unitários informados pelos agentes fiduciários nas confirmações recebidas dos mesmos ou confirmados através de consulta ao site dos mesmos com os registros contábeis individualizados dos patrimônios separados.
- confirmação da liquidação financeira de operações de pagamento de subscrição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos e de juros, amortização e amortização extraordinária ocorridos durante o exercício, através dos extratos bancários;
- comparação dos dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização e prazos de recebimento/pagamento com as informações utilizadas nas memórias de cálculo do contas a receber e a pagar, respectivamente.

Indicação de desvalorização dos ativos não financeiros da Companhia

A fim de atender o item 12 (d) do NBC TG 01 (R3) – REDUÇÃO AO VALOR RECUPERÁVEL DE ATIVOS, executamos procedimentos de auditoria para assegurar que seus ativos estejam registrados contabilmente por valor que não exceda seus valores de recuperação.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- análise da qualidade do ativo da Companhia e de recuperabilidade por tipo de ativo.
- avaliação da continuidade da Companhia e eventual desvalorização dos ativos da mesma através da análise de outros indicadores da Companhia, tais como análise de estrutura de capital, indicadores de liquidez e de rentabilidade.

Provisões para contingências

Provisões e passivos contingentes possuem incerteza inerente em relação ao seu prazo e valor de liquidação. Também, o reconhecimento e a mensuração das provisões e passivos contingentes requerem que a Companhia exerça julgamentos relevantes para estimar os valores das obrigações e a probabilidade de saída de recursos dos processos judiciais e administrativos dos quais a Companhia é parte envolvida. Essa avaliação é baseada em posições de assessores jurídicos internos e externos e em julgamentos da própria administração.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- confirmação, por escrito, dos consultores jurídicos externos da Companhia sobre: (i) o estágio processual das ações judiciais ativas e passivas; e (ii) estimativa confiável da potencial perda e da classificação de probabilidade de perda entre provável, possível e remota;
- avaliação da competência técnica dos consultores jurídicos internos e externos utilizados pela Companhia;
- avaliação da política contábil adotada para provisionamento das ações judiciais e discussão das premissas em que se pautam as estimativas dos valores provisionados;
- testes de recálculo do valor de exposição dos processos judiciais e administrativos, teste de atualização financeira conforme legislação aplicável;
- testes de passivos contingentes não registrados, com base em pesquisas nos websites dos tribunais de justiça relevantes.

Reconhecimento da receita

Nota explicativa no 20 – Receita operacional líquida

A Companhia reconhece suas receitas com gestão de recebíveis respeitando o período de competência que converge com o requerimento das normas contábeis vigentes.

Assim, a análise detalhada de cada uma das condições específicas, bem como o julgamento da Administração determinam os valores e momento que são reconhecidos.

O período de fechamento contábil é o parâmetro principal para que o reconhecimento da receita não contenha valores de períodos incorretos, respeitando o momento em que ocorre a transferência de riscos e benefícios de cada transação.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- revisão da aplicação dos critérios definidos pelos controles internos da Companhia e julgamentos da Administração para reconhecimento da receita;
- avaliação da adequação das premissas utilizadas pela Administração e das políticas de reconhecimento de receita adotadas;
- revisão da adequada divulgação em nota explicativa.

Outros Assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de

dezembro de 2018, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes 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 compreende o Relatório da Administração, obtido antes da data deste relatório.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos ou expressaremos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esses relatórios.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler as outras informações identificadas acima e, ao fazê-lo, considerar se essas outras informações estão, de forma relevante, inconsistentes com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparentam estar distorcidas de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante nas outras informações obtidas antes da data deste relatório, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidade 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 com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), 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 e sua controlada 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 e sua controlada 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, estão 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 às 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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe 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 e sua controlada 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 eficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de 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, determinarmos 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.

Rio de Janeiro, 19 de março de 2019.

UHY BENDORAYTES & CIA. (anteriormente denominada CROWE HORWATH BENDORAYTES & CIA)

Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8
GEYSA BENDORAYTES E SILVA
Contadora
CRC 1RJ 091330/O-5

OBSERVAÇÕES ADICIONAIS

Razão de Garantia - Termo de Securitização - Cláusula 7.2.1 - viii (informações com base nos relatórios mensais da Emissora).

	jul-18	ago-18	set-18	out-18	nov-18	dez-18
Valor dos Direitos Creditorios	121.701.427,83	121.701.427,83	120.089.178,63	117.759.836,47	116.905.475,00	115.415.750,42
Valor do Estoque	-	-	-	-	-	-
Total	121.701.427,83	121.701.427,83	120.089.178,63	117.759.836,47	116.905.475,00	115.415.750,42
Saldo Devedor da Debenture	72.753.242,08	71.479.725,07	68.597.692,03	67.921.112,99	66.814.076,37	66.668.406,82
%	167,28%	170,26%	175,06%	173,38%	174,97%	173,12%
Status	Cumprido	Cumprido	Cumprido	Cumprido	Cumprido	Cumprido

Data

01/07/2018
01/08/2018
01/09/2018
01/10/2018
01/11/2018
01/12/2018

Nome

Relatório Mensal da Emissora
Relatório Mensal da Emissora
Relatório Mensal da Emissora
Relatório Mensal da Emissora
Relatório Mensal da Emissora
Relatório Mensal da Emissora

Arquivo

[Visualizar](#)
[Visualizar](#)
[Visualizar](#)
[Visualizar](#)
[Visualizar](#)
[Visualizar](#)

DECLARAÇÃO

A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório e que inexistem situações de conflito de interesses que impeçam a continuidade do exercício da função; (ii) a emissora manteve atualizadas as informações periódicas junto ao agente fiduciário durante o período a que se refere este relatório e não tem conhecimento de eventual omissão ou inconsistência contida nas informações divulgadas pela companhia ou, ainda, de inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela companhia, dentro dos parâmetros estabelecidos na documentação da emissão; (iii) não foram entregues bens e valores à sua administração; (iv) não foram identificadas alterações estatutárias ocorridas no exercício social com efeitos relevantes para os titulares dos valores mobiliários objeto deste relatório; e (v) inexistem outras emissões de valores mobiliários, públicas ou privadas, feitas pelo emissor, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo do emissor em que tenha atuado no mesmo exercício como agente fiduciário.

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos do termo de securitização, incluindo documentação fornecida pela Emissora.

As informações contidas neste relatório não representam uma recomendação de investimento, uma análise de crédito ou da situação econômica ou financeira da Emissora, nem tampouco garantia, explícita ou implícita, acerca do pontual pagamento das obrigações relativas aos títulos emitidos.

Rio de Janeiro, 30 de abril de 2019

Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário