

# RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2020

ABRIL/2021

da 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](http://www.simplificpavarini.com.br)  
[fiduciario@simplificpavarini.com.br](mailto:fiduciario@simplificpavarini.com.br)

## Rio de Janeiro

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

Rio de Janeiro, Abril de 2021

Senhores Investidores  
HABITASEC SECURITIZADORA SA  
Comissão de Valores Mobiliários  
B3  
ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 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 Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na alínea "b" do parágrafo 1º do artigo 68 da Lei 6.404/76 e na escritura de emissão.

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](http://www.simplificpavarini.com.br).

Atenciosamente,

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

**EMISSORA**

HABITASEC SECURITIZADORA SA, localizada na Av. Brg. Faria Lima 2894 , Itaim Bibi, São Paulo SP. Inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 09.304.427/0001-58.

**OBJETO SOCIAL**

Aquisição e securitização de créditos imobiliários

**CARACTERÍSTICAS DO CRI**

Código CETIP / Código ISIN	18E0874591/BRHBDCCR12J9
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	BRASIL PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
Banco Liquidante	ITAÚ UNIBANCO S.A.,
Banco Escriturador	ITAÚ UNIBANCO S.A.,
Status da Emissão	VENCIDA
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	21/12/2020
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+ 8,19% a.a
Data de Integralização	13/06/2018
Repactuação	Não há previsão de Repactuação programada.

**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.

## POSIÇÃO DO CRI

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	31/12/2018	0	0	0	0	0	0	76.000
B3	31/12/2019	0	0	0	0	0	0	76.000
B3	30/11/2020	0	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.

## LASTRO

### OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Vinculação dos Créditos Imobiliários: A Emissora realiza neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI de sua 1ª emissão, 112ª série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.2. Valor Nominal: A Emissora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários de sua titularidade, com valor nominal global de R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais), na Data de Emissão, sendo que os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, têm valor nominal de R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais) e estão devidamente identificados no Anexo II a este Termo de Securitização.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo de Securitização, encontram-se representados pela CCI, emitida pela Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei nº 10.931/04, e encontram-se descritos na Escritura de Emissão de CCI.

2.2.2. A CCI foi emitida sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente custodiada junto à Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei nº 10.931/04.

2.2.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei nº 10.931/04.

2.3. Valor de Aquisição: Pela cessão dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representam, a Emissora pagará à Devedora o Valor de Aquisição máximo de R\$ 76.000.000,00 (setenta e seis milhões de reais), deduzidas as despesas descritas no Anexo I ao Contrato de Cessão, sendo certo que o Valor de Aquisição poderá ser reduzido, na hipótese de os CRI vierem a ser integralizados com deságio, o que resultará em deságio no preço de integralização das Debêntures. Ainda, o Valor de Aquisição será pago após o cumprimento das Condições Precedentes e refere-se à aquisição dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, na forma e condições estabelecidas na Escritura de Emissão de CCI e no Contrato de Cessão.

2.3.1. O Valor de Aquisição, após as deduções descritas no item 2.3., acima, será transferido, após o cumprimento das Condições Precedentes, para conta de livre movimentação da Devedora, sem prejuízo do quanto disposto no item 2.3.2., abaixo.

2.3.2. Caso o valor do Seguro Performance venha a ser inferior ao Valor para Conclusão do Empreendimento, a diferença entre o Valor para Conclusão do Empreendimento e o valor da apólice do Seguro Performance, será deduzida do Valor da Cessão e ficará depositada na Conta Centralizadora, sendo tal diferença liberada à Devedora proporcionalmente aos valores comprovadamente desembolsados no desenvolvimento do Empreendimento, conforme as medições realizadas pelo Gerenciador de Obras.

2.3.3. O atendimento das Condições Precedentes será devidamente comprovado pela Devedora e/ou pela Cedente perante a Emissora.

2.4. Titularidade dos Créditos Imobiliários: A titularidade dos Créditos Imobiliários foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão.

2.5. Investimentos Permitidos: Em relação aos recursos que venham a ser depositados na Conta do Patrimônio Separado, fica estabelecido que a Emissora somente poderá aplicar tais recursos em títulos, valores mobiliários e outros instrumentos financeiros de renda fixa de emissão do Itaú Unibanco S.A. Os recursos oriundos dos rendimentos auferidos com tais investimentos integrarão o Patrimônio Separado. A Emissora não terá qualquer responsabilidade com relação a quaisquer eventuais prejuízos, reivindicações, demandas, danos, tributos, ou despesas resultantes das aplicações em tais investimentos, inclusive, entre outros, qualquer responsabilidade por demoras (não resultante de transgressão deliberada) no investimento, reinvestimento ou liquidação dos referidos investimentos, ou quaisquer lucros cessantes inerentes a essas demoras (“Investimentos Permitidos”).

Créditos Imobiliários: Significam os créditos imobiliários decorrentes das Debêntures, que compreendem a obrigação de pagamento do valor nominal unitário, acrescido da remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora por força das Debêntures, e a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures;

Devedora: Significa a GAFISA S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 8.501, CEP: 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.545.826/0001-07;

Direitos Creditórios: Significam os Direitos Creditórios Unidades Vendidas e os Direitos Creditórios Unidades Futuras, quando referidos em conjunto;

## AMORTIZAÇÃO

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

**Cláusula alterada conforme deliberação da AGD realizada em 26/04/2019**



## REMUNERAÇÃO

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

**Cláusula alterada conforme deliberação da AGD realizada em 26/04/2019**



## 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:

$$\text{Prêmio} = \sum_i^n \left\{ \text{Parcela}_i \times \left[ \left( 1 + \frac{X}{100} \right)^{\frac{\text{dut}}{365}} - 1 \right] \right\}$$

Onde:

Parcela<sub>i</sub>: É o valor da iésima 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 iésima 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**

DocuSign Envelope ID: 6A2EA730-ADB3-4A9C-AFBE-096DAB07E6E0



A/C

**SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. (“Agente Fiduciário”)**

CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01

Rua Joaquim Floriano, nº 466, Bloco B, conjunto 1401, CEP 04.534-002, Itaim Bibi  
São Paulo/ SPREF: Relatório Anual - Exercício Social 2020Via digital por e-mail**DECLARAÇÃO DO DIRETOR DE RELAÇÕES COM INVESTIDORES**

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**, com sede nesta Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2894, 9º andar, conjunto 92, bairro Jardim Paulista, CEP 01451-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.304.427/0001-58, NIRE 35300352068, com seu Estatuto Social Consolidado datado de 25/04/2019, devidamente registrado sob o nº 257.983/19-3, em 16/05/2019 (“**SECURITIZADORA**”), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social por seu Diretor de Relações com Investidores, **RODRIGO FARIA ESTRADA**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 09.835.866-6-DIC-RJ, inscrito no CPF/ME sob o nº 045.294.047-81, residente e domiciliado nesta Capital, estado de São Paulo, com escritório profissional no endereço supra, eleito conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração, em conjunto com a procuradora **ROSEMEIRE RIBEIRO DE SOUZA**, brasileira, solteira, maior e capaz, advogada, portadora da cédula de identidade RG nº 28.686.217-7 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob nº 332.537.318-63, residente e domiciliada na Capital do estado de São Paulo, ambos com endereço comercial na sede da **SECURITIZADORA**, pelo presente instrumento **DECLARA** o quanto segue, atestando o cumprimento integral e manutenção das disposições contidas nos termos de securitização dos valores mobiliários de sua emissão, e, além disso, declara que:

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2894 – conjunto 92 – Jardim Paulistano – São Paulo/SP – CEP: 01451-902 – Tel: 11 3074-4900

DocuSign Envelope ID: 6A2EA730-ADB3-4A9C-AFBE-096DAB07E8E0



1. Em relação aos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das seguintes Séries e Emissão:

EMISSÃO	SÉRIE	DEVEDORA	AF
1ª	093ª	NEX	Simplific Pavarini
1ª	094ª	NEX	Simplific Pavarini

2. Os recursos captados com as emissões de CRI acima indicadas foram utilizados, pela SECURITIZADORA, para o pagamento do preço da aquisição dos créditos conforme previsto no Termo de Securitização.

3. A SECURITIZADORA declara ainda que:

I. Não foram realizadas operações fora de seu objeto social e foram observadas as disposições estatutárias, legais e regulamentares em vigor;

II. Não houve alteração do Estatuto Social da SECURITIZADORA, conforme refletido na ficha cadastral completa emitida pela Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") e disponibilizado a este Agente Fiduciário;

III. Foi mantido o registro de companhia aberta junto à Comissão de Valores Mobiliários;

IV. Manteve instituído o regime fiduciário sobre os créditos que foram utilizados para lastro da emissão dos valores mobiliários;

V. Assegurou a existência e a integridade dos valores mobiliários, ativos financeiros ou instrumentos que lastreiem operações de securitização, os quais se encontram custodiados ou são objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade nos termos dos documentos da oferta do CRI supra indicado, conforme declaração de custódia do custodiante, conforme inciso XIII do art. 11º da Instrução 583/16;

VI. Adota procedimentos internos para assegurar que os direitos incidentes sobre os valores mobiliários, ativos financeiros, ou instrumentos contratuais que lastreiem as operações de securitização para a emissão de CRI supra indicada, não sejam cedidos a terceiros

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2894 - conjunto 92 - Jardim Paulistano - São Paulo/SP - CEP: 01451-902 - Tel: 11 3074-4900



DocuSign Envelope ID: 6A2EA730-ADB3-4A9C-AFBE-096DAB07E6E0



**ANEXO I DA DECLARAÇÃO ACERCA DO RELATÓRIO ANUAL – EXERCÍCIO SOCIAL DE 2020  
À SIMPLIFIC PAVARINI DTVM LTDA. (“AGENTE FIDUCIÁRIO”)**

EMIÇÃO	SÉRIE	DEVEDORA	AF	Sumário das Principais Deliberações de Investidores
1ª	093ª	NEX	Simplific Pavarini	Não houve assembleia no período entre a emissão de CRI e o dia 31/03/2021
1ª	094ª	NEX	Simplific Pavarini	Não houve assembleia no período entre a emissão de CRI e o dia 31/03/2021

## COVENANTS

Esta emissão não possui covenants.

## PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
21/06/2018	-	Juros		Liquidado	R\$ 2,35409099	
21/06/2018	-	Amortização Variável	0,7870%	Liquidado	R\$ 7,87000000	
23/07/2018	-	Juros		Liquidado	R\$ 8,59063837	
23/07/2018	-	Amortização Variável	0,7621%	Liquidado	R\$ 7,56102273	
23/07/2018	-	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 29,53770671	
21/08/2018	-	Juros		Liquidado	R\$ 7,89198017	
21/08/2018	-	Amortização Variável	0,8685%	Liquidado	R\$ 8,29444658	
21/08/2018	-	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 9,52549289	
21/09/2018	-	Juros		Liquidado	R\$ 8,11510954	
21/09/2018	-	Amortização Variável	0,9351%	Liquidado	R\$ 8,76386315	
21/09/2018	-	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 0,78898816	
23/10/2018	-	Juros		Liquidado	R\$ 7,66924393	
23/10/2018	-	Amortização Variável	2,4934%	Liquidado	R\$ 23,13023653	
23/10/2018	-	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 1,92703237	
21/11/2018	-	Juros		Liquidado	R\$ 6,75210963	
21/11/2018	-	Amortização Variável	0,9863%	Liquidado	R\$ 8,90235574	
21/11/2018	-	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 0,48838105	
21/12/2018	-	Juros		Liquidado	R\$ 7,74144535	
21/12/2018	-	Amortização Variável	1,5761%	Liquidado	R\$ 14,07789028	
21/12/2018	-	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 1,91670461	
22/01/2019	-	Juros		Liquidado	R\$ 6,90894086	
22/01/2019	-	Amortização Variável	0,9204%	Liquidado	R\$ 8,07389495	
22/01/2019	-	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 1,20801092	
21/02/2019	-	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 1,00270645	
21/02/2019	-	Juros		Liquidado	R\$ 7,52237419	
21/02/2019	-	Amortização Variável	0,9546%	Liquidado	R\$ 8,2852977	
21/03/2019	-	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 2,35404355	
21/03/2019	-	Juros		Liquidado	R\$ 6,09310721	
21/03/2019	-	Amortização Variável	1,0070%	Liquidado	R\$ 8,6465649	
23/04/2019	-	Juros		Liquidado	R\$ 7,33738019	
29/04/2019	29/04/2019	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 8,56945387	<a href="#">Download</a>
21/05/2019	-	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 0,65789473	
21/05/2019	-	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 6,27795158	
24/06/2019	-	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 7,59963426	
23/07/2019	-	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 5,31010441	
23/07/2019	-	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 6,93607388	
21/08/2019	-	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 4,78235579	
21/08/2019	-	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 6,75087438	
23/09/2019	-	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 7,14897564	
23/09/2019	-	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 12,53061647	
24/09/2019	24/09/2019	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 0,00000001	
22/10/2019	-	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 18,18272093	
22/10/2019	-	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 6,13271802	
21/11/2019	-	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 20,23206350	
21/11/2019	-	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 5,81423913	

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
23/12/2019	23/12/2019	Juros		Liquidado	R\$ 5,72279591	
23/12/2019	23/12/2019	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 21,18815738	
21/01/2020	21/01/2020	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 19,38236671	
21/01/2020	21/01/2020	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 4,56860185	
21/02/2020	21/02/2020	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 5,34264745	
21/02/2020	21/02/2020	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 98,58322531	
23/03/2020	23/03/2020	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 3,73990025	
23/03/2020	23/03/2020	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 29,11332395	
22/04/2020	22/04/2020	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 3,54708821	
22/04/2020	22/04/2020	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 10,07144458	
21/05/2020	21/05/2020	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 3,36124617	
21/05/2020	21/05/2020	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 1,79812672	
23/06/2020	23/06/2020	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 4,85651392	
23/06/2020	23/06/2020	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 3,42063266	
21/07/2020	21/07/2020	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 0,86515651	
21/07/2020	21/07/2020	Evento Genérico		Liquidado	R\$ 2,75518256	
21/08/2020	21/08/2020	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 46,98673064	
21/08/2020	21/08/2020	Juros		Liquidado	R\$ 3,10457370	
21/09/2020	21/09/2020	Juros		Liquidado	R\$ 2,41032933	
21/09/2020	21/09/2020	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 20,43273699	
21/10/2020	21/10/2020	Juros		Liquidado	R\$ 8,25562202	
21/10/2020	21/10/2020	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 2,43617350	
23/11/2020	23/11/2020	Juros		Liquidado	R\$ 2,51226950	
23/11/2020	23/11/2020	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 43,02756484	
20/12/2020	20/12/2020	Juros		Liquidado	R\$ 0,27688957	
21/12/2020	21/12/2020	Amortização Variavel		Inadimplente	R\$ 0,00	<a href="#">Download</a>
12/01/2021	12/01/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 44,73378060	
12/01/2021	12/01/2021	Juros		Liquidado	R\$ 1,29371631	
12/01/2021	12/01/2021	Evento Genérico	MULTA + JUROS DE MORA	Liquidado	R\$ 11,42307860	
22/01/2021	22/01/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 19,96929786	
22/01/2021	22/01/2021	Juros		Liquidado	R\$ 0,65969927	
22/01/2021	22/01/2021	Evento Genérico	JUROS DE MORA	Liquidado	R\$ 1,24394580	
22/03/2021	22/03/2021	Amortização Variavel		Liquidado	R\$ 39,94699906	
22/03/2021	22/03/2021	Juros		Liquidado	R\$ 1,38790996	
22/03/2021	22/03/2021	Juros de Mora		Liquidado	R\$ 3,08621890	
22/04/2021	22/04/2021	Juros		Liquidado	R\$ 1,34601248	
22/04/2021	22/04/2021	Juros de Mora		Liquidado	R\$ 2,67343322	
22/04/2021	22/04/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 28,26972022	

## RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

## ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

AGT - 05 - 01/04/2020 - TERMO DE NAO INSTALACAO | [Visualizar](#)

## ADITAMENTOS

## CESSAO FIDUCIARIA DE DIREITOS CREDITORIOS - 1º ADITAMENTO Realizado em 16/09/2019

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	16/09/2019	<a href="#">Visualizar</a>

## ESCRITURA DE EMISSAO DE DEBENTURES - 1ª ADITAMENTO Realizado em 14/06/2018

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Junta Comercial	SAO PAULO	-	14/06/2018	<a href="#">Visualizar</a>
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	21/05/2018	<a href="#">Visualizar</a>

## ESCRITURA DE EMISSAO DE DEBENTURES - 2ª ADITAMENTO Realizado em 16/07/2019

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	16/07/2019	<a href="#">Visualizar</a>

## INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEIS E OUTRAS AVENCAS - 1º ADITAMENTO Realizado em 16/07/2019

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	16/07/2019	<a href="#">Visualizar</a>

## TERMO DE SECURITIZACAO - 1º ADITAMENTO Realizado em 16/07/2019

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	16/07/2019	<a href="#">Visualizar</a>

**PREÇOS UNITÁRIOS AO PAR - PU'S**

Os valores disponíveis nos links abaixo refletem nossa interpretação da documentação da emissão, não implicando em aceitação de compromisso legal ou financeiro. Os PU's disponíveis nos links abaixo foram calculados ao par, isto é, na curva de atualização e remuneração estabelecida nos documentos da operação. 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 com o [spvalores@simplificpavarini.com.br](mailto:spvalores@simplificpavarini.com.br).

Planilha  
Planilha de PU da 1ª Série

Baixar  
[Baixar](#)

## EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGE Realizada em 21/02/2020 | [Visualizar](#)  
AGOE Realizada em 30/04/2020 | [Visualizar](#)  
RCA Realizada em 01/06/2020 | [Visualizar](#)  
RCA Realizada em 13/10/2020 | [Visualizar](#)

## FATOS RELEVANTES

**Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2020.**

## RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2020)

**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 período findo em 31 de dezembro de 2020, acompanhadas das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes sobre Demonstrações Financeiras.

No período findo em 31 de dezembro de 2020 a Companhia emitiu 38 (trinta e oito) novas séries de CRI, totalizando as operações o montante de R\$ 1.033.022 mil.

O resultado líquido obtido pela Companhia no período foi um lucro de R\$ 1.419.926 (lucro de 2.199.113 em 2019) e o seu patrimônio líquido atingiu o montante de R\$ 4.095.645 (R\$ 4.925.718 em 2019).

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.

São Paulo, 08 de Março de 2021.

A ADMINISTRAÇÃO

**O Relatório da Administração, na íntegra, pode ser acessado e impresso através do link: [Visualizar](#)**

---

**NOTAS EXPLICATIVAS**

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2020)

**HABITASEC SECURITIZADORA S.A**  
**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2020**  
(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.

**As Notas Explicativas, na íntegra, podem ser acessadas e impressas através do link: [Visualizar](#)**

**DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**
**CONSOLIDADA**

HABITASEC SECURITIZADORA S.A R\$ - MIL							
Consolidado	ATIVO	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV
1	Ativo Total	4,509,261	100.00%	5,548,713	100.00%	5,510,244	100.00%
1.01	Ativo Circulante	4,244,721	94.13%	5,227,803	94.22%	5,096,808	92.50%
1.01.01	Disponibilidades	553	0.01%	2,544	0.05%	1,064	0.02%
1.01.02	Aplicações Interfinanceiras de Liquidez	2,984,244	66.18%	2,574,363	46.40%	1,378,928	25.02%
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	902,570	20.02%	2,445,194	44.07%	3,643,080	66.11%
1.01.08.01	Impostos a Recuperar	902,570	20.02%	2,445,194	44.07%	3,643,080	66.11%
1.01.09	Outros Valores e Bens	357,354	7.92%	205,702	3.71%	73,736	1.34%
1.01.09.01	Contas a Receber de Clientes	93,117	2.07%	37,819	0.68%	11,717	0.21%
1.01.09.02	Outros Valores a Receber	260,683	5.78%	167,312	3.02%	50,781	0.92%
1.01.09.03	Partes Relacionadas	166	0.00%	571	0.01%	11,238	0.20%
1.01.09.04	Despesas antecipadas	3,388	0.08%	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	264,540	5.87%	320,910	5.78%	413,436	7.50%
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	264,540	5.87%	320,910	5.78%	413,436	7.50%
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%
Consolidado	PASSIVO	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV
2	Passivo Total	4,509,261	100.00%	5,548,713	100.00%	5,510,244	100.00%
2.01	Passivo Circulante	413,616	9.17%	622,995	11.23%	1,703,882	30.92%
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	413,616	9.17%	622,995	11.23%	1,703,882	30.92%
2.01.09.01	Impostos e Contribuições	96,251	2.13%	323,731	5.83%	154,595	2.81%
2.01.09.02	Impostos e Contrib Retidos de Terceiros	6,325	0.14%	3,080	0.06%	2,989	0.05%
2.01.09.03	Férias e encargos a pagar	132,528	2.94%	94,089	1.70%	88,292	1.60%

HABITASEC SECURITIZADORA S.A R\$ - MIL							
2.01.09.04	Pró Labore Variável a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	47,444	0.86%
2.01.09.05	Fornecedores Nacionais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.09.06	Outras obrigações	111,334	2.47%	37,419	0.67%	51,319	0.93%
2.01.09.09	Impostos e Contrib s/ receita/lucro	67,178	1.49%	164,676	2.97%	0	0.00%
2.01.09.10	Dividendos a pagar	0	0.00%	0	0.00%	1,359,243	24.67%
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	4,095,645	90.83%	4,925,718	88.77%	3,806,362	69.08%
2.05.01	Capital Social Realizado	3,300,000	73.18%	3,300,000	59.47%	3,300,000	59.89%
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	795,645	17.64%	1,625,718	29.30%	506,362	9.19%
2.05.04.01	Legal	422,855	9.38%	351,858	6.34%	351,858	6.39%
2.05.04.02	Estatutária	372,790	8.27%	1,269,728	22.88%	78,615	1.43%
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	0	0.00%	4,132	0.07%	75,889	1.38%
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%
Consolidado	<b>DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>AV</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>AV</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>AV</b>
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	2,115,039	46.83%	3,304,151	65.76%	2,040,589	60.92%
3.04.01	Receitas de Prestação de Serviços	8,130,287	180.02%	8,410,149	167.39%	4,826,683	144.10%
3.04.02	Despesas de Pessoal	-4,236,586	-93.80%	-4,331,046	-86.20%	-2,549,155	-76.11%
3.04.03	Outras Despesas Administrativas	-2,800,174	-62.00%	-1,213,684	-24.16%	-1,010,042	-30.16%
3.04.03.01	Telecomunicações	-12,555	-0.28%	-15,057	-0.30%	-22,960	-0.69%
3.04.03.02	Aluguel - Uso Próprio	-142,832	-3.16%	-135,325	-2.69%	-143,413	-4.28%
3.04.03.03	Energio Eletrica	-5,379	-0.12%	-6,226	-0.12%	-8,737	-0.26%
3.04.03.05	Internet	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.03.06	Anúncios e Publicações	-26,588	-0.59%	-43,720	-0.87%	-34,797	-1.04%
3.04.03.07	Amortização	-91,848	-2.03%	-91,796	-1.83%	-59,185	-1.77%
3.04.03.08	Assessoria Contábil	-95,798	-2.12%	-76,128	-1.52%	-52,733	-1.57%
3.04.03.09	Auditoria	-123,996	-2.75%	-30,554	-0.61%	-59,160	-1.77%
3.04.03.10	Honorários Advocatícios	-154,533	-3.42%	-67,179	-1.34%	-4,130	-0.12%
3.04.03.12	Escrituração de CRI	-39,894	-0.88%	-35,109	-0.70%	-17,294	-0.52%
3.04.03.13	Cetip	-16,398	-0.36%	-38,857	-0.77%	-40,803	-1.22%
3.04.03.14	Associação de Classe/Sescon	-41,400	-0.92%	-33,256	-0.66%	-12,253	-0.37%
3.04.03.15	Taxa CVM	-19,839	-0.44%	-19,055	-0.38%	-19,133	-0.57%
3.04.03.16	Outras	-1,984,810	-43.95%	-557,104	-11.09%	-461,042	-13.76%
3.04.03.18	Depreciação	-25,371	-0.56%	-18,979	-0.38%	-9,964	-0.30%
3.04.03.19	Cursos e Treinamentos	0	0.00%	-40,587	-0.81%	-58,137	-1.74%
3.04.03.20	Despesa com cartório	-18,933	-0.42%	-4,752	-0.09%	-6,301	-0.19%
3.04.04	Despesas Tributárias	-920,992	-20.39%	-844,461	-16.81%	-472,090	-14.09%

HABITASEC SECURITIZADORA S.A R\$ - MIL							
3.04.04.01	IPTU	-10,595	-0.23%	-16,953	-0.34%	0	0.00%
3.04.04.03	Demais Despesas	-83,918	-1.86%	-11,551	-0.23%	-6,027	-0.18%
3.04.04.04	ISS s/ Receitas de Serviços	-406,689	-9.00%	-424,885	-8.46%	-241,587	-7.21%
3.04.04.05	PIS s/ Receitas de Serviços	-58,680	-1.30%	-54,666	-1.09%	-31,409	-0.94%
3.04.04.06	COFINS s/ Receitas de Serviços	-361,110	-8.00%	-336,406	-6.70%	-193,067	-5.76%
3.04.05	Outras Receitas Operacionais	6,458,940	143.01%	6,307,385	125.54%	4,594,688	137.18%
3.04.05.01	Receitas Financeiras	6,024,246	133.38%	6,243,244	124.26%	4,563,546	136.25%
3.04.05.02	Outras Receitas	434,694	9.62%	64,141	1.28%	31,142	0.93%
3.04.06	Outras Despesas Operacionais	-4,516,436	-100.00%	-5,024,192	-100.00%	-3,349,495	-100.00%
3.04.06.02	Despesas Bancárias	-34,478	-0.76%	-47,104	-0.94%	-21,346	-0.64%
3.04.06.03	Multa e Juros	-88,067	-1.95%	-13,174	-0.26%	-16,558	-0.49%
3.04.06.05	Despesas com aplicações	-3,849,198	-85.23%	-4,963,914	-98.80%	-3,311,591	-98.87%
3.04.06.06	Outras despesas	-544,693	-12.06%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.07	Resultado da Equivalência Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.05	Resultado Operacional	2,115,039	46.83%	3,304,151	65.76%	2,040,589	60.92%
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	2,115,039	46.83%	3,304,151	65.76%	2,040,589	60.92%
3.08	Provisão para IR e Contribuição Social	-695,113	-15.39%	-1,105,038	-21.99%	-529,924	-15.82%
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	1,419,926	31.44%	2,199,113	43.77%	1,510,665	45.10%
3.99	Lucro por Ação - (R\$ / Ação)	1,58	0.00%	2,44	0.00%	1,68	0.00%
Consolidado	FLUXO DE CAIXA	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV	31/12/2017	AV
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	2,718,738		3,654,165		390,667	
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1,537,144		2,309,888		1,579,814	
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	1,419,926		2,199,113		1,510,665	
6.01.01.02	Amortizações do diferido	25,371		91,796		59,185	
6.01.01.03	Ajustes de exercícios anteriores	0		0		0	
6.01.01.04	Amortização e depreciação do imobilizado	91,847		18,979		9,964	
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1,181,594		1,344,277		-1,189,147	
6.01.02.01	(Aumento)/Diminuição de clientes	-55,298		-26,102		-2,988	
6.01.02.02	(Aumento)/Diminuição de impostos a recuperar	1,542,624		1,197,886		1,002,241	
6.01.02.04	Aumento/(Diminuição) de obrigações fiscais	-321,733		333,903		-708,874	
6.01.02.05	(Aumento)/Diminuição de outros créditos	-92,966		-105,863		-50,396	
6.01.02.06	Aumento/(Diminuição) de obrigações trabalhistas	38,439		-41,647		-364,012	
6.01.02.07	(Aumento) Diminuição - despesas antecipadas	-3,387		0		0	
6.01.02.12	Aumento/(Diminuição) - outras obrigações	73,915		-13,900		-1,065,118	
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	-60,848		-18,250		-410,777	
6.02.01	Aquisição de imobilizado	-60,848		-16,120		-60,317	
6.02.02	Benfeitorias em imóveis de terceiros	0		-2,130		-350,460	
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-2,250,000		-2,439,000		-1,210,442	
6.03.01	Integralização de capital	0		0		0	
6.03.02	Empréstimos bancários	0		0		0	
6.03.03	Dividendos pagos	-2,250,000		-2,439,000		-10,442	
6.03.04	Redução de capital	0		0		-1,200,000	
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0		0		0	
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	407,890		1,196,915		-1,230,552	
Consolidado	INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS		31/12/2020		31/12/2019		31/12/2018
	Liquidez Geral		1026.25%		839.14%		299.13%
	Liquidez Corrente		1026.25%		839.14%		299.13%
	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 31/12/2020)

### 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 2020 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 2020, 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. 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. GBS-121-21 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 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 Demonstração do valor adicionado A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, 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.
- Concluimos 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, 16 de março de 2021. UHY BENDORAYTES & CIA. Auditores Independentes CRC 2RJ 0081/O-8 GEYSA BENDORAYTES E SILVA Contadora CRC 1RJ 091330/O-5

## **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.

**DECLARAÇÃO**

A Simplific Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. declara que (i) não mais exerce a função de Agente Fiduciário da emissão a que se refere este relatório uma vez que a emissão VENCEU em 21/12/2020 e a emissora **NÃO CUMPRIU** com as obrigações previstas na escritura de emissão; (ii) não foram entregues bens e valores à sua administração; e (iii) para fins do disposto na Resolução Comissão de Valores Mobiliários nº 17/2021, na data de elaboração do presente relatório, a Simplific Pavarini, com base no organograma societário enviado pela emissora, identificou que presta/prestou serviços de agente fiduciário na(s) emissão(ões) descrita(s) abaixo:

Natureza dos serviços:	Agente Fiduciário
Denominação da companhia ofertante::	HABITASEC SECURITIZADORA SA
Valores mobiliários emitidos:	CRI
Número da emissão:	1
Número da série:	93
Status:	ATIVA
Situação da emissora:	ADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 25.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	25.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	-
Garantia envolvidas:	Alienação Fiduciária de Imóvel, Alienação Fiduciária de quotas, Aval, Cessão Fiduciária de recebíveis
Data de emissão:	11/05/2020
Data de vencimento:	08/06/2021
Taxa de Juros:	DI+ 6,00% a.a.
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.
Nota:	

As informações contidas no presente relatório estão baseadas exclusivamente na documentação recebida pelo Agente Fiduciário nos termos dos Instrumentos da operação, 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, Abril de 2021

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