

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2021

ABRIL/2022

das Séries 93^a e 94^a da 1^a 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, abril de 2022

Senhores Investidores
HABITASEC SECURITIZADORA SA
Comissão de Valores Mobiliários
B3
ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário das Séries 93ª e 94ª 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.

A Devedora, CAPA ENGENHARIA S.A., companhia fechada, com sede na cidade de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, na Rua Furriel Luiz Antonio Vargas, nº 250, 9º andar, Bela Vista, CEP 90.470-130 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 90.025.073/0001-20, encontra-se inadimplente, pelo descumprimento das seguintes obrigações pecuniárias e não pecuniárias, que ensejam hipóteses de vencimento antecipado, relativos (i) ao não pagamento de Juros Remuneratórios devidos a partir de 15 de novembro de 2021 até 15 de abril de 2022, no âmbito da Cédula de Crédito Bancário nº 018 de emissão da Devedora (“CCB”) e (ii) a não apresentação, integralmente, de documentos registrados, nos termos da Deliberação (ii) da assembleia geral de Titulares de CRI realizada no dia 21 de outubro de 2021.

As referidas hipóteses de vencimento antecipado da CCB e consequente Resgate Antecipado dos CRI, serão deliberadas em Assembleia Geral de Titulares de CRIs a ser realizada, após entendimentos entre a Devedora e os Titulares dos CRIs.

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

EMISSIONA

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

CARACTERÍSTICAS DO CRI

CARACTERÍSTICAS DOS CRIS DA 93ª SÉRIE

Código CETIP / Código ISIN	20E1055012/BRHBSCCRI4W8
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	N/A
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Banco Escriurador	ITAU CORRETORA DE VALORES S.A.
Status da Emissão	ATIVA
Título	CRI
Emissão / Séries	1/93
Valor Total da Emissão	25.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	25.000
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	11/05/2020
Data de Vencimento	01/12/2022
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	4.1. A integralização dos CRI Seniores será realizada por meio da dação em pagamento, ao Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários já a integralização dos CRI Subordinados ocorrerá, à vista, pelo seu Valor Nominal Unitário, acrescido da remuneração pro rata temporis e reduzido de eventuais amortizações de principal dos CRI, conforme previstos neste Termo de Securitização, desde a Data de Emissão, até a data de sua efetiva integralização (“Preço de Subscrição”). 4.1.1. O preço de subscrição será pago à vista, na data de subscrição, por meio da dação em pagamento da CCB em conformidade com os procedimentos de pagamento estabelecidos pela B3. 4.1.2. A integralização dos CRI será realizada em uma única data, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.
Remuneração	DI+ 8,50% a.a.
Data de Integralização	11/05/2020
Repactuação	-

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.5. Destinação de Recursos dos CRI: Os recursos obtidos com a integralização dos CRI serão utilizados exclusivamente pela Emissora para a sub-rogação dos Direitos Creditórios, nos termos do 2º Aditamento ao Contrato de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário o comprovante, para fins da comprovação da correta destinação dos recursos da Emissão, dentro de até 5 (cinco) dias úteis de solicitação neste sentido

3.6. Destinação de Recursos da CCB: O montante de até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais) captados pela Devedora com a foram e serão utilizados integralmente para investimento direto ou indireto, nos

3.6.1. A Devedora deverá comprovar para a Emissora e para o Agente Fiduciário, semestralmente, até a utilização de 100% dos recursos, ou até a Data de Vencimento, o que ocorrer primeiro, a destinação total dos recursos obtidos pela Devedora, acompanhado de declaração e cópia das notas fiscais. A Devedora deverá enviar ao Agente Fiduciário cópia de quaisquer outros documentos necessários à comprovação da destinação dos recursos em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da respectiva solicitação pelo Agente Fiduciário

POSIÇÃO DO CRI

POSIÇÃO DOS CRIS DA 93ª SÉRIE

Custódia	Data	Emitidas	Adquiridas	Resgatadas	Canceladas	Vencidas	Convertidas	Circulação
B3	29/01/2021	25.000	0	0	0	0	0	25.000
B3	31/12/2021	0	0	0	0	0	0	25.000

CARACTERÍSTICAS DOS CRIS DA 94ª SÉRIE

Código CETIP / Código ISIN	20E1055013/BRHBSCCRI4X6
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	N/A
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Banco Escriurador	ITAU CORRETORA DE VALORES S.A.
Status da Emissão	NÃO INTEGRALIZADA
Título	CRI
Emissão / Séries	1/94
Valor Total da Emissão	10.000.000,00
Valor Nominal	1.000,00
Quantidade de Títulos	10.000
Forma	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie	GARANTIA REAL
Data de Emissão	11/05/2020
Data de Vencimento	01/12/2022

GARANTIA

Garantias constituídas nos termos dos respectivos Contratos de Garantia; da Cláusula 5 da Cédula de Crédito Bancário nº 018 de emissão da Devedora e da Cláusula Sétima do Termo de Securitização, a seguir transcrita:

7.1. Os Créditos Imobiliários, representados integralmente pelas CCI, contarão com as seguintes garantias, previstas nos respectivos Instrumentos de Garantia:

(i) Aval;

(ii) Alienação Fiduciária de Imóveis;

(iii) Nova Alienação Fiduciária 1;

(iv) Nova Alienação Fiduciária 2;

(v) Nova Alienação Fiduciária 3;

(vi) Alienação Fiduciária de Quotas;

(vii) Fundo de Garantia;

(viii) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e

(ix) Nova Cessão Fiduciária.

7.2. Os CRI não contarão com garantia fluante da Securitizadora, razão pela qual qualquer bem ou direito integrante de seu patrimônio, que não componha o Patrimônio Separado, não será utilizado para satisfazer as obrigações assumidas no âmbito do presente Termo de Securitização.

7.3. Observado o disposto na cláusula 7.1, as Garantias são prestadas em cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, nos termos dos respectivos Documentos da Operação.

7.4. Substituição das Garantias Reais: Caso, a qualquer momento entre a data de celebração da CCB e o integral cumprimento das Obrigações Garantidas, a Emitente queira substituir qualquer uma das Garantias Reais e desde que atentem todos os critérios de substituição abaixo estabelecidos, a Emitente deverá providenciar a substituição das Garantias Reais ("Substituição de Garantia"), que deverá ocorrer no prazo estabelecido abaixo.

7.5. A Substituição de Garantia deverá encontrar-se perfeitamente formalizada (incluindo a obtenção de todos e quaisquer registros, averbações e autorizações que sejam necessários para assegurar a existência, validade e eficácia, inclusive perante terceiros), no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data em que manifestar seu interesse na substituição de quaisquer das Garantias Reais.

7.6. Exclusivamente nas hipóteses de necessidade de substituição das Alienações Fiduciárias de Imóveis por outras garantias reais imobiliárias, o prazo previsto acima poderá ser prorrogado automaticamente, uma única vez, por mais 30 (trinta) dias, desde que a Emitente comprove à Securitizadora que houve demora na conclusão da auditoria jurídica e/ou do cartório de registro de imóveis em realizar o registro, ou ainda que este esteja em greve ou com os serviços suspensos por qualquer motivo, ou, ainda, caso o cartório de registro de imóveis faça qualquer exigência com relação ao registro, desde que tais exigências sejam cumpridas tempestivamente pela Emitente.

7.7. Garantias Autorizadas e Critérios de Elegibilidade: A Emitente e/ou alguma empresa sob controle direto ou indireto da Emitente, subsidiárias e pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emitente, que venha a outorgar alguma garantia real à operação, nos termos previstos na CCB ("Novos Garantidores"), conforme aplicável e desde que atentem todos os critérios de substituição estabelecidos na cláusula 7, deverão providenciar a substituição das Garantias Reais por meio de quaisquer dos expedientes abaixo mencionados, a seus exclusivos critérios (em conjunto, "Outras Garantias"):

- i. cessão fiduciária, pela Emitente ou por Novos Garantidores, de direitos creditórios que atendam aos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios, conforme abaixo definido; ou
- ii. alienação fiduciária, pela Emitente ou por Novos Garantidores, de imóveis que atendam aos Critérios de Elegibilidade dos Imóveis, conforme abaixo definido.

7.8. Substituição de Garantia Mediante Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios: Caso se opte pela substituição pelo método mencionado no item 7.6 (i) acima, a Emitente deverá obedecer aos seguintes critérios: (a) oferecer direitos creditórios oriundos de instrumentos públicos ou particulares de venda e compra de unidades residenciais dos imóveis de sua propriedade e por elas comercializadas; e (b) direcionar os pagamentos de tais recebíveis para a Conta Centralizadora, observado o prazo máximo para a formalização do Reforço de Garantia mencionado nos itens 7.5. e 7.6. acima, verificadas, porém, as condições abaixo estabelecidas.

7.9. O Financiador ou a Securitizadora, conforme o caso, deverá aceitar a cessão fiduciária de recebíveis descrita no item 7.8, acima, que perfaçam valor nominal suficiente para cobrir o valor das Garantias Reais substituídos e que preencham os seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios") a serem verificados pela Securitizadora:

- i. cada devedor de recebíveis poderá apresentar restrições de crédito, apontadas em consulta eletrônica ao banco de dados da Serasa Experian S.A., limitadas a 3 (três) pendências, cujos valores somados não podem ultrapassar R\$ 3.500,00 (três mil e quinhentos reais), conforme consulta realizada pela Emitente e/ou pela Fiduciante, às suas próprias expensas;
- ii. a quitação integral das parcelas dos instrumentos públicos ou particulares de venda e compra cujos recebíveis serão cedidos fiduciariamente deve estar prevista para, no mínimo, 6 (seis) meses contados da constituição da nova garantia;
- iii. os instrumentos públicos ou particulares de venda e compra cujos recebíveis serão cedidos fiduciariamente somente poderão ter, em aberto, 1 (uma) parcela mensal, no máximo;
- iv. o limite de concentração de direitos creditórios devidos por um mesmo devedor é de 5% (cinco por cento) do valor total dos direitos creditórios destinados ao Reforço de Garantia; e
- v. o empreendimento deverá ter sido objeto de auditoria legal (due diligence) realizada e concluída, de modo satisfatório a critério do Financiador.

7.10. Substituição de Garantia Mediante Alienação Fiduciária de Imóvel: Caso se opte, sempre de comum acordo entre a Emitente e/ou Financiador, conforme o caso, pela substituição pelo método mencionado no item 7.6 (ii) acima, através da alienação fiduciária de imóvel, verificadas, porém, as condições abaixo estabelecidas.

7.11.O Financiador e/ou credor, conforme o caso, deverá aceitar os imóveis a serem entregues em alienação fiduciária desde que o valor de venda forçada de tais imóveis seja suficiente para reestabelecer o montante da garantia sendo certo que a Emitente, e /ou os Novos Garantidores somente poderão oferecer imóveis que preencham os seguintes critérios de elegibilidade ("Critérios de Elegibilidade dos Imóveis"):

- i. a determinação dos valores de cada um dos Imóveis, será obtida por avaliação, e caso se tratar de imóvel equivalente a outro comercializado, será considerado ao preço médio de venda das 3 (três) últimas vendas realizadas nos últimos 6 (seis) meses, de imóveis equivalentes; e
- (ii) os imóveis ofertados deverão ter sido objeto de auditoria legal (due diligence) realizada e concluída, de modo satisfatório a critério do Financiador.

7.12. A Emitente e/ou os Novos Garantidores deverão entregar ao Financiador, a opinião legal relativos aos imóveis ofertados, conforme estabelecido no item (ii) da Cláusula 7.11., acima, na mesma data em que referidos imóveis sejam ofertados a título de Substituição de Garantia.

7.13. Para a outorga da alienação fiduciária de imóvel, as partes celebrarão novo contrato de alienação fiduciária.

7.14. O prazo máximo total descrito nas cláusulas 7.5. e 7.6., acima, para realização da Substituição de Garantia mediante alienação fiduciária de imóvel será entendido como atendido após o registro do contrato de alienação fiduciária na matrícula do imóvel.

7.15. Caso o registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel não seja realizado em até 30 (trinta) dias corridos, prorrogáveis por mais 30 (trinta) dias, nos termos dos itens 7.5. e 7.6., acima, contados da aprovação do Imóvel a ser substituído, que acarrete na necessidade de Substituição de Garantia, a Emitente compromete-se a realizar a Substituição de Garantia mediante a outorga de outros recebíveis apresentados e aprovados previamente pelo Financiador ou pela Securitizadora, por escrito, no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos do decurso do prazo para o registro. Tal apresentação dos recebíveis ao Financiador ou à Securitizadora deverá ocorrer com antecedência de pelo menos 5 (cinco) dias, para sua manifestação. A garantia em questão será liberada após a comprovação do registro da alienação fiduciária na matrícula do imóvel.

7.16. Momento da Substituição: Na ocorrência de qualquer substituição de garantia, nos termos acima, a liberação da garantia anteriormente outorgada somente será realizada após a efetiva constituição da nova garantia. Entende-se por "efetiva constituição da nova garantia", caso a nova garantia seja (i) imóvel, o registro do contrato de alienação fiduciária na matrícula do imóvel alienado; e (ii) direitos creditórios, o registro do contrato de cessão fiduciária nos cartórios de títulos e documentos aplicáveis.

7.17. Procedimento Operacional do Reforço ou Substituição de Garantia: O Financiador ou a Securitizadora, conforme o caso, terá 5 (cinco) Dias Úteis a partir do recebimento completo das informações e do recebimento de declaração da Emitente ou de declaração da Emitente em conjunto com os Novos Garantidores, conforme aplicável, atestando o cumprimento dos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios e/ou que os Critérios de Elegibilidade dos Imóveis atendem ao disposto no item 7.11. acima, conforme aplicável, para verificar o seu respectivo atendimento. Caso o Financiador ou Securitizadora, conforme o caso, verifique que a nova garantia atende aos Critérios de Elegibilidade dos Direitos Creditórios e/ou que os Critérios de Elegibilidade dos Imóveis atendem ao disposto acima, conforme aplicável, as partes (incluindo quaisquer Novos Garantidores, se aplicável) celebrarão os respectivos instrumentos necessários à realização da Substituição de Garantia.

7.18. Disposições Comuns às Garantias: Fica certo e ajustado o caráter não excludente, mas cumulativo entre si, das Garantias, podendo o Agente Fiduciário, em benefício dos titulares de CRI, executar todas e quaisquer garantias outorgadas à Securitizadora no âmbito dos Documentos da Operação, simultaneamente ou em qualquer ordem, sem que com isso prejudique qualquer direito ou possibilidade de exercê-lo no futuro, até a quitação integral das Obrigações Garantidas, inclusive no que diz respeito à possibilidade de o Aval ser executado prévia ou posteriormente à excussão das demais Garantias, independentemente de concordância de qualquer Garantidor. A excussão de uma das Garantias não ensejará, em hipótese alguma, perda da opção de se executar as demais.

7.19. As Garantias foram outorgadas em caráter irrevogável e irretratável pelos Garantidores, vigendo até a integral liquidação das Obrigações Garantidas, nos termos dos Documentos da Operação.

LASTRO

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação da totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, bem como as Garantias, aos CRI objeto desta Emissão, conforme as características descritas abaixo.

2.2. A Securitizadora declara que, pelo presente Termo de Securitização, foram vinculados à presente Emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, de sua titularidade, com valor nominal de até R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).

2.3. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo de Securitização estão perfeitamente descritas e individualizadas no Anexo II, que faz parte integrante deste Termo de Securitização.

2.4. Os pagamentos recebidos pela Securitizadora em virtude dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão computados e integrarão o lastro dos CRI até sua integral liquidação. Todos e quaisquer recursos relativos aos pagamentos dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI estão expressamente vinculados aos CRI por força do Regime Fiduciário, constituído pela Securitizadora em conformidade com o presente Termo de Securitização, não estando sujeitos a qualquer tipo de retenção, desconto ou compensação com ou em decorrência de outras obrigações da Securitizadora. Neste sentido, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI:

- (i) constituem Patrimônio Separado, não se confundindo com o patrimônio comum da Securitizadora em nenhuma hipótese;
- (ii) permanecerão segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o pagamento integral da totalidade dos CRI;
- (iii) destinam-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e dos custos da administração nos termos deste Termo de Securitização, bem como ao pagamento dos custos relacionados à Emissão, incluindo mas sem se limitar a: (a) emolumentos da B3 relativos tanto às CCI quanto aos CRI; (b) remuneração da Securitizadora pela estruturação da Oferta; (c) remuneração a ser paga à Instituição Custodiante; (d) remuneração devida ao Agente Fiduciário; (e) despesas relativas ao registro de ativos no sistema eletrônico da B3; e (f) averbações/registros em cartórios de registro de imóveis e títulos e documentos, quando for o caso;
- (iv) estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução promovida por credores da Securitizadora;
- (v) não podem ser utilizados na prestação de garantias e não podem ser executados por quaisquer credores da Securitizadora, por mais privilegiados que sejam; e
- (vi) somente respondem pelas obrigações decorrentes dos CRI a que estão vinculados.

2.5 A titularidade dos Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Securitizadora através da celebração do Contrato de Cessão, sendo que todos e quaisquer recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI serão pagos diretamente na Conta Centralizadora, mediante transferência eletrônica disponível (TED) ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes.

2.6. Pela aquisição dos Créditos Imobiliários, a Securitizadora pagará o Valor da Cessão, na data de integralização dos CRI, na forma do Contrato de Cessão.

2.6.1. As CCI representativas dos Créditos Imobiliários foram emitidas sob a forma escritural e se encontram custodiadas pela Instituição Custodiante, tendo sido as CCI devidamente registradas na B3, na forma prevista nos parágrafos 3º e 4º do artigo 18 da Lei n.º 10.931.

2.6.2. As CCI não serão objeto de atualização ou correção por qualquer índice.

AMORTIZAÇÃO

5.5. Amortização Ordinária: O Valor Nominal Unitário dos CRI será amortizado em uma única parcela na data de vencimento informada no Anexo III, sem prejuízo da possibilidade de realização de Amortizações Extraordinárias, conforme estabelecido neste Termo de Securitização.

REMUNERAÇÃO

5.6. Ordem de Prioridade de Pagamentos: Os CRI deverão obedecer à seguinte ordem de prioridade nos pagamentos ("Cascata de Pagamentos"), de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis, livres de resgates antecipados e amortizações extraordinárias, após o cumprimento do item anterior:

- (a) Despesas do Patrimônio Separado incorridas e não pagas até a data da amortização;
- (b) Juros Remuneratórios vincendos dos CRI Senior no respectivo mês de pagamento;
- (c) Amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário dos CRI Senior, se houver;
- (d) Juros Remuneratórios vincendos dos CRI Subordinados no respectivo mês de pagamento; e
- (e) Amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário dos CRI Subordinados, se houver.

RESGATE ANTECIPADO

8.2. Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI: Os CRI serão amortizados extraordinariamente, de forma parcial, ou resgatados antecipadamente de forma total, nas hipóteses de antecipação do fluxo de pagamentos dos Créditos Imobiliários, a saber: na ocorrência (i) do Resgate Antecipado previsto no item 1.3 da CCB; e/ou (ii) na ocorrência de algum Evento de Vencimento Antecipado disposto no item 7.1 da CCB.

8.2.1. Na hipótese de Resgate Antecipado, será devido o Valor Nominal dos CRI ou saldo do Valor Nominal unitário acrescido da Remuneração ("Valor do Resgate"), acrescidos de multa de pré-pagamento (*break funding fee*) em valor equivalente a: (i) 3,00% a.a. (três por cento ao ano) ("Prêmio"), incidente sobre o Valor do Resgate, calculado na data do resgate.

8.2.1.1. Não será devido o Prêmio caso o Resgate Antecipado seja realizado a partir da Data de Emissão, com recursos provenientes das vendas das unidades dos Imóveis alienados fiduciariamente em garantia da CCB ou com recursos provenientes da venda de unidades em estoque das sociedades cujas cotas/ações venham a ser alienadas fiduciariamente em garantia da CCB, sendo certo que o Resgate Antecipado sem a incidência de Prêmio somente será realizado quando o fluxo do regime de caixa efetivamente pago corresponda a, no mínimo, 5,00% (cinco por cento) do saldo devedor da CCB.

8.2.2. Em caso de amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI, o valor a ser pago pela Emissora aos Titulares dos CRI será correspondente ao saldo do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, acrescido dos Juros Remuneratórios devidos no período, além de quaisquer despesas pendentes relacionadas à Emissão, na data do efetivo pagamento.

8.2.3. A Emissora utilizará os valores recebidos nas hipóteses acima para promover a amortização extraordinária parcial ou resgate antecipado total dos CRI vinculados ao presente Termo. Neste caso, a Emissora deverá informar o Agente Fiduciário e à B3, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos, comunicando o evento que ensejará a amortização extraordinária ou resgate antecipado.

8.2.4. A amortização extraordinária parcial será realizada sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento. No caso de amortização extraordinária parcial, uma nova tabela de pagamentos de juros e amortização, com os valores alterados, será elaborada pela Emissora e disponibilizada ao Agente Fiduciário e à B3.

PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514, a Securitizadora institui Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários representados pelas CCI lastro para a emissão dos CRI.

9.2. O Regime Fiduciário, mediante entrega deste Termo de Securitização na Instituição Custodiante da CCI, será registrado conforme previsto no artigo 23, § único, da Lei n.º 10.931/04.

9.3. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as Garantias e a Conta Centralizadora sob Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Securitizadora até o vencimento e pagamento integral dos CRI.

9.3.1. O Patrimônio Separado, único e indivisível, será composto (i) pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, (ii) as CCI, (iii) pelas Garantias, e (iv) pela Conta Centralizadora e será destinado especificamente ao pagamento dos CRI, pelo pagamento das despesas de administração do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto neste Termo de Securitização e das demais obrigações relativas ao respectivo Regime Fiduciário, nos termos do artigo 11 da Lei n.º 9.514.

9.4. Na forma do artigo 11 da Lei n.º 9.514, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as CCI, as

Garantias e a Conta Centralizadora estão isentos e imunes de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora e/ou Devedora, não se prestando à constituição de garantias ou de execução por quaisquer dos credores, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001.

9.5. A Securitizadora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento no âmbito dos CRI e demais encargos acessórios dos CRI, bem como mantendo registro contábil independente do restante de seu patrimônio e elaborando e publicando as respectivas demonstrações financeiras, em conformidade com o artigo 12 da Lei n.º 9.514.

9.5.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III da Instrução CVM n.º 414, a Securitizadora declara que:

- a. a custódia de via original da Escritura de Emissão será realizada pela Instituição Custodiante;
- b. a guarda e a conservação das vias originais dos documentos que comprovam a origem do Crédito Imobiliário, bem como dos demais Documentos da Operação, serão de responsabilidade da Securitizadora;
- c. a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades da Securitizadora, da seguinte forma:
 - c.1) à Securitizadora: (i) o controle da evolução dos Créditos Imobiliários; (ii) a apuração e informação à Devedora dos valores devidos; (iii) o controle e a guarda dos recursos que transitarão pela Conta Centralizadora; e (iv) a emissão, quando cumpridas as condições estabelecidas, dos respectivos termos de liberação de garantias;
 - c.2) à Devedora: (i) a adoção das providências necessárias à efetivação do crédito, na Conta Centralizadora, do valor das parcelas de responsabilidade da Devedora; e (ii) a prestação de informações relacionadas à inexecução dessa tarefa, assim que solicitadas pela Securitizadora.

9.6. A Securitizadora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do mesmo, reconhecidos por sentença condenatória transitada em julgado.

9.7. Taxa de Administração: A Securitizadora fará jus ao recebimento mensal da Taxa de Administração, no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) líquidos de todos e quaisquer tributos, atualizada anualmente pela variação acumulada do IGP-M, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, calculadas *pro rata die*, se necessário.

9.8. Todos os tributos e/ou contribuições que incidam sobre os pagamentos da remuneração da Securitizadora descrita no item 9.8. acima, serão suportados pela Devedora, com recursos que não sejam do Patrimônio Separado, inclusive os tributos incidentes na fonte que devam ser retidos pela Devedora sobre tais pagamentos, que deverão ser ajustados para que a Securitizadora receba o valor devido livre de quaisquer tributos incidentes na fonte (*gross-up*).

9.8.1. A Taxa de Administração deverá ser paga a partir do 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à integralização dos CRI e, a partir de então, mensalmente na Data de Verificação, até o resgate total dos CRI.

9.9.2. Em caso de atraso no pagamento da Taxa de Administração, incidirão sobre o valor do débito correção monetária pelo IGP-M, multa de 2% (dois por cento), bem como juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis*.

FIANÇA

FUNDO DE DESPESA

n/a

FUNDO DE RESERVA

n/a

FUNDO DE OBRAS

n/a

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Nos termos do Anexo II da Escritura de Emissão da CCI.

ANEXO II - DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS HABITACIONAIS ALVO

São os empreendimentos denominados:

1. Condomínio Residencial formado por edifícios denominado “New Life”, incorporado pela Capa Incorporadora Imobiliária New Life SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.861.322/0001-37, pertencente ao mesmo grupo societário da Devedora, objeto da matrícula de nº 155.141 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre - RS;
2. Edifício Residencial denominado “Life Park Colors”, incorporado pela Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre III SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.470.338/0001-96, pertencente ao mesmo grupo societário da Devedora, objeto da matrícula de nº 105.207 do Registro de Imóveis de Canoas - RS;
3. Edifícios Residenciais denominados “Life Park Garden” e “Life Park Green”, incorporados pela Capa Incorporadora Imobiliária Porto Alegre II SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 12.148.583/0001-81, pertencente ao grupo societário da Devedora, objeto das matrículas de nº 105.206 e 105.205, respectivamente, ambos do Registro de Imóveis de Canoas - RS;
4. Edifício Residencial denominado “Like Open Concept”, incorporado pela Capa Incorporadora Imobiliária Capitão SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 16.525.006/0001-12, pertencente ao mesmo grupo societário da Devedora, objeto da matrícula de nº 189.765 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre - RS;
5. Edifício Residencial denominado “Condomínio Residencial FWD”, incorporado pela EGL Dois Investimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 11.121.572/0001-45, pertencente ao mesmo grupo societário da Emitente, objeto da matrícula de nº 173.692 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre - RS.

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

A/C

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. ("Agente Fiduciário")

CNPJ/ME sob o nº 15.227.994/0004-01

REF: 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**"), de acordo com a Ata da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária que consolidou o Estatuto Social, datada de 02/03/2021, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo em 02/05/2021 sob o nº 256.520/21-5, 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, eleito conforme Ata de Reunião do Conselho de Administração, em conjunto com seu Diretor Comercial e de Distribuição, MARCOS RIBEIRO DO VALLE NETO, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 44.858.325-2-SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº 308.200.418-07, ambos residentes e domiciliados na Capital do estado de São Paulo, 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:

1. Em relação aos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários para a**HABITASEC SECURITIZADORA S.A.**

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

Este documento foi assinado digitalmente por Marcos Ribeiro Do Valle Neto e Rodrigo Faria Estrada.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código D635-D46E-FCD7-DD30.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcos Ribeiro Do Valle Neto e Rodrigo Faria Estrada.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código D635-D46E-FCD7-DD30.



Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") das seguintes Séries e Emissão:

EMIÇÃO	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. Com exceção aos atos societários adiante indicados, não houve quaisquer outras alterações 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, assim:

- a) Evento perante a JUCESP sob o número 460.754/20-8 em sessão de 05/11/2020 **arquivamento** de A.G.O./A.G.E., datada de: 30/04/2020. Ordem Do Dia: i. ordinária: (i) examinar, discutir e votar o relatório da administração, o balanço patrimonial e as demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2019, acompanhados das respectivas notas explicativas e do parecer dos auditores independentes; (ii) discutir e deliberar sobre o resultado apurado no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2019, conforme balanço patrimonial e demonstração de resultado do respectivo exercício, bem como definir a destinação dos lucros apurados; (iii) discutir e deliberar sobre a fixação de remuneração anual global dos administradores da companhia; e; ii. extraordinária: (a) a reeleição dos membros do conselho de administração da companhia, eleito **RODRIGO FARIA ESTRADA**, nacionalidade

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

Este documento foi assinado digitalmente por Marcos Ribeiro Do Valle Neto e Rodrigo Faria Estrada. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldessinaturas.com.br> e utilize o código D835-D46E-FCD7-DD30.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcos Ribeiro Do Valle Neto e Rodrigo Faria Estrada. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldessinaturas.com.br> e utilize o código D835-D46E-FCD7-DD30.



brasileira, cutis: branca, CPF: 045.294.047-81, RG/RNE: 098358666 - RJ, residente à Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9 and cj 92, Jardim Paulistano, São Paulo - SP, CEP 01451- 902, como Conselheiro Administrativo. eleito **VICENTE POSTIGA NOGUEIRA**, nacionalidade brasileira, cutis: branca, CPF: 076.811.148-07, RG/RNE: 877836 - DF, residente à Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9 and cj 92, Jardim Paulistano, São Paulo - SP, CEP 01451- 902, como Presidente Do Conselho Administrativo. Eleito **REINALDO OLIVEIRA SIVELLI**, nacionalidade brasileira, cutis: branca, CPF: 309.592.858-06, RG/RNE: 32586782-3 - SP, residente à Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.894, 9 and cj 92, Jardim Paulistano, São Paulo - SP, CEP 01451- 902, como Conselheiro Administrativo.

- b) Evento perante a JUCESP sob o número 256.520/21-5 em sessão de 02/06/2021: Capital da sede alterado para R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais). Arquivamento de A.G.E., datada de: 02/03/2021. Ordem Do Dia: deliberar sobre:
- a) aprovação da redução do capital social da sociedade, de acordo com o artigo 173 da lei 6404/76 em virtude de ser considerado excessivo em relação ao objeto social da sociedade;
 - b) aprovação da consolidação do estatuto social da companhia, incorporando as alterações a serem eventualmente aprovadas;
 - c) autorização para a administração da sociedade realizar todos os atos complementares necessários ao cumprimento do que ora ficou resolvido e do mais que seja determinado pelas leis que regem a matéria. consolidação contratual da matriz.
- c) Evento perante a JUCESP sob o número 256.535/21-8 em sessão de: 02/06/2021. Arquivamento de A.G.O., datada de: 30/04/2021. Ordem Do Dia: i) examinar, discutir e voar o relatório da administração, o balanço patrimonial e as demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020, acompanhados das respectivas notas explicativas e do parecer dos auditores independentes; ii) discutir e deliberar sobre o resultado apurado no exercício em 31 de dezembro de 2020, conforme balanço patrimonial e demonstração de resultado do respectivo exercício, bem como

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

Este documento foi assinado digitalmente por Marcos Ribeiro Do Valle Neto e Rodrigo Faria Estrada.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código D835-D46E-FCD7-DD30.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcos Ribeiro Do Valle Neto e Rodrigo Faria Estrada.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código D835-D46E-FCD7-DD30.



definir a destinação dos lucros apurados; iii) discutir e deliberar sobre a fixação de remuneração anual global dos administradores da companhia.

- d) Evento perante a JUCESP sob o número 574.272/21-5 em sessão de: 03/12/2021. Capital da sede alterado para R\$500.000,00 (quinhentos mil reais). arquivamento de A.G.E., datada de: 20/07/2021. Ordem Do Dia: a) aprovação da redução do capital social da sociedade; b) aprovação da consolidação do estatuto social; c) ratificar a restituição aos acionistas de parte do valor das ações compatível com o valor da redução do capital social da sociedade, no montante de R\$ 1.500.000,00, com o seu adiantamento na data base de 16 de junho de 2021, que apenas se tornara efetivo após 60(sessenta) dias após a publicação da presente ata; d) autorização para a administração da sociedade realizar todos os atos complementares necessários para cumprimento do que ora ficou resolvido e do mais que seja determinado pela leis que regem a matéria. consolidação contratual da matriz.

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 e, inclusive, são mantidos custodiados ou objeto de guarda por terceiro contratado para esta finalidade, conforme inciso XIII do art. 11º da Instrução 583/16;

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

Este documento foi assinado digitalmente por Marcos Ribeiro Do Valle Neto e Rodrigo Faria Estrada.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código D835-D46E-FCD7-DD30.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcos Ribeiro Do Valle Neto e Rodrigo Faria Estrada.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código D835-D46E-FCD7-DD30.



VII. Permanece cumprindo integralmente as disposições constante do Termo de Securitização;

VIII. Os créditos objeto do regime fiduciário: (i) destinam-se exclusivamente à liquidação dos títulos a que estiverem afetados; (ii) estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Securitizadora ressalvado o disposto no art. 76 da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e; (iii) não são passíveis de constituição de garantias ou de excussão por quaisquer dos credores da Companhia Securitizadora, por mais privilegiado que sejam;

IX. Permanecem válidas as declarações da **SECURITIZADORA** dispostas nos respectivos Termos de Securitização;

X. Todas as assembleias, Fatos Relevantes, Comunicados ao Mercado relativos ao período dessa declaração e/ou com deliberações substanciais às Emissões de CRI, estão listadas no Anexo I da presente declaração.

4. Cumpre informar que essa declaração emprega o disposto nos itens 4 e 5 do Ofício-Circular nº 6/2020/CVM/SIN veiculado pela Comissão de Valores Mobiliários em 26 de março de 2020, no que tange à troca de informações e documentos entre os prestadores de serviço de forma virtual e remota para a emissão de CRI.

São Paulo, 31 de março de 2022.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

Este documento foi assinado digitalmente por Marcos Ribeiro Do Valle Neto e Rodrigo Faria Estrada.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código D835-D46E-FCD7-DD30.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcos Ribeiro Do Valle Neto e Rodrigo Faria Estrada.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldeassinaturas.com.br> e utilize o código D835-D46E-FCD7-DD30.



**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	Em 21/10/2021 houve AG para aprovar a não declaração de vencimento antecipado de CCB e Resgate Antecipado dos CRI, em razão do descumprimento de obrigação pecuniária e não pecuniária conforme ata; alterar Remuneração da CCB e dos CRI conforme ata; alterar índice de correção monetária; alterar fluxo de pagamentos de Remuneração conforme ata; definir Encargos Moratórios decorrentes do descumprimento de obrigações pecuniárias; incluir garantia de alienação fiduciária; incluir garantia de cessão fiduciária. Como eventos subsequentes, a Cia. deu ensejo à novas causas de vencimento antecipado, tendo sido Notificada. O Titular de CRI acionou Assessoria Legal (VNP Advogados) que está amparando nas tratativas com Devedora e elaboração de instrumentos de repactuação da Emissão de CRI.
1ª	094ª	NEX	Simplific Pavarini	Em 21/10/2021 houve AG para aprovar a não declaração de vencimento antecipado de CCB e Resgate Antecipado dos CRI, em razão do descumprimento de obrigação pecuniária e não pecuniária conforme ata; alterar Remuneração da CCB e dos CRI conforme ata; alterar índice de correção monetária; alterar fluxo de pagamentos de Remuneração conforme ata; definir Encargos Moratórios decorrentes do descumprimento de obrigações pecuniárias; incluir garantia de alienação fiduciária; incluir garantia de cessão fiduciária. Como eventos subsequentes, a Cia. deu ensejo à novas causas de vencimento antecipado, tendo sido Notificada. O Titular de CRI acionou Assessoria Legal (VNP Advogados) que está amparando nas tratativas com Devedora e elaboração de instrumentos de repactuação da Emissão de CRI.

Este documento foi assinado digitalmente por Marcos Ribeiro Do Valle Neto e Rodrigo Faria Estrada.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldessignaturas.com.br> e utilize o código D835-D46E-FCD7-DD30.

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

Este documento foi assinado digitalmente por Marcos Ribeiro Do Valle Neto e Rodrigo Faria Estrada.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://www.portaldessignaturas.com.br> e utilize o código D835-D46E-FCD7-DD30.

RELATÓRIO DA EMISSORA

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

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants para o ano de 2021.

PAGAMENTOS PROGRAMADOS E EFETUADOS

PAGAMENTOS DA 93ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
12/06/2020	-	Juros		Desconsiderado	-	
13/07/2020	-	Juros		Desconsiderado	-	
11/08/2020	-	Juros		Desconsiderado	-	
11/09/2020	-	Juros		Desconsiderado	-	
13/10/2020	-	Juros		Desconsiderado	-	
11/11/2020	-	Juros		Desconsiderado	-	
11/12/2020	-	Juros		Desconsiderado	-	
11/01/2021	11/01/2021	Juros		Liquidado	R\$ 5,82927100	
11/02/2021	11/02/2021	Juros		Liquidado	R\$ 7,06081099	
11/03/2021	11/03/2021	Juros		Liquidado	R\$ 5,52162299	
12/04/2021	12/04/2021	Juros		Liquidado	R\$ 6,91352200	
11/05/2021	11/05/2021	Juros		Liquidado	R\$ 6,80998200	
08/06/2021	08/06/2021	Juros		Liquidado	R\$ 6,93819200	
08/06/2021	08/06/2021	Amortização Constante	100,0000%	Inadimplente	R\$ 972,50513000	
08/06/2021	08/06/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 27,49487000	
16/11/2021	16/11/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 4,95047580	
16/11/2021	16/11/2021	Juros		Liquidado	R\$ 13,10769900	
15/12/2021	15/12/2021	Juros		Liquidado	R\$ 14,53402820	
15/12/2021	15/12/2021	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 22,24304384	
17/01/2022	17/01/2022	Juros		Liquidado	R\$ 16,72075194	
15/02/2022	15/02/2022	Amortização Extraordinária		Liquidado	R\$ 15,94656782	
15/02/2022	15/02/2022	Juros		Liquidado	R\$ 15,72901620	
18/04/2022	18/04/2022	Juros		Liquidado	R\$ 18,62072771	
18/04/2022	-	Amortização Extraordinária		Não Integralizado	-	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

AGT - 02 - 21/10/2021 | [Visualizar](#)

ADITAMENTOS

ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEL - 1º ADITAMENTO Realizado em 11/05/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	11/05/2020	Visualizar

ALIENACAO FIDUCIARIA DE IMOVEL - 2º ADITAMENTO Realizado em 25/10/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SANTA CATARINA		25/10/2021	Visualizar

ALIENACAO FIDUCIARIA DE QUOTAS - 1º ADITAMENTO Realizado em 11/05/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	11/05/2020	Visualizar
RTD	RIO GRANDE DO SUL	PORTO ALEGRE	-	Visualizar
RTD Eletrônico	SAO PAULO	SAO PAULO	14/10/2021	Visualizar

ALIENACAO FIDUCIARIA DE QUOTAS - 2º ADITAMENTO Realizado em 25/10/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO		25/10/2021	Visualizar
RTD	RIO GRANDE DO SUL	PORTO ALEGRE	14/12/2021	Visualizar

CCB - 1º ADITAMENTO Realizado em 28/12/2017

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
RTD	RIO GRANDE DO SUL	PORTO ALEGRE	28/12/2017	Visualizar

CCB - 2º ADITAMENTO Realizado em 31/12/1969

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
RTD	PORTO ALEGRE		-	Visualizar

CESSAO FIDUCIARIA DE DIREITOS CREDITORIOS - 1º ADITAMENTO Realizado em 11/05/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
RTD Eletrônico	MINAS GERAIS	ITAUNA	21/03/2022	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	11/05/2020	Visualizar
RTD Eletrônico	RIO GRANDE DO SUL	PORTO ALEGRE	29/12/2021	Visualizar

CESSAO FIDUCIARIA DE DIREITOS CREDITORIOS - 2º ADITAMENTO Realizado em 11/05/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	11/05/2020	Visualizar
RTD Eletrônico	MINAS GERAIS	ITAUNA	21/03/2022	Visualizar
RTD Eletrônico	RIO GRANDE DO SUL	PORTO ALEGRE	29/12/2021	Visualizar

CESSAO FIDUCIARIA DE DIREITOS CREDITORIOS - 3º ADITAMENTO Realizado em 25/10/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO		25/10/2021	Visualizar
RTD Eletrônico	RIO GRANDE DO SUL	PORTO ALEGRE	29/12/2021	Visualizar
RTD Eletrônico	MINAS GERAIS	ITAUNA	01/04/2022	Visualizar

TERMO DE SECURITIZACAO - 1º ADITAMENTO Realizado em 20/10/2020

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura	SAO PAULO	SAO PAULO	20/10/2020	Visualizar

TERMO DE SECURITIZACAO - 2º ADITAMENTO Realizado em 15/10/2021

Formalização	Estado	Cidade	Data	Visualizar
Assinatura Eletrônica	SAO PAULO	SAO PAULO	15/10/2021	Visualizar

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.

Planilha

Planilha de Pu da 93ª Série

Planilha de Pu da 94ª Série

Baixar

[Baixar](#)[Baixar](#)

EVENTOS SOCIETÁRIOS E ALTERAÇÕES ESTATUTÁRIAS

AGE Realizada em 02/03/2021 | [Visualizar](#)
AGE Realizada em 20/07/2021 | [Visualizar](#)
AGE Realizada em 14/12/2021 | [Visualizar](#)
AGE Realizada em 30/12/2021 | [Visualizar](#)
AGO Realizada em 30/04/2021 | [Visualizar](#)

FATOS RELEVANTES

Não ocorreram Fatos Relevantes no ano de 2021.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2021)

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

NOTAS EXPLICATIVAS

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2021)

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

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

CONTROLADORA

	HABITASEC SECURITIZADORA SA R\$ - MIL						
Controladora	ATIVO	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV
1	Ativo Total	3,280,600	100.00%	4,509,261	100.00%	5,548,713	100.00%
1.01	Ativo Circulante	3,103,072	94.59%	4,244,721	94.13%	5,227,803	94.22%
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	23,041	0.70%	553	0.01%	2,544	0.05%
1.01.02	Aplicações Financeiras	1,511,411	46.07%	2,984,244	66.18%	2,574,363	46.40%
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.01.02	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.02.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.03	Contas a Receber	397,570	12.12%	353,966	7.85%	205,702	3.71%
1.01.03.01	Clientes	128,887	3.93%	93,117	2.07%	37,819	0.68%
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	268,683	8.19%	260,849	5.78%	167,883	3.03%
1.01.03.02.01	Outros valores a receber	265,873	8.10%	260,683	5.78%	167,312	3.02%
1.01.03.02.02	Partes relacionadas	2,810	0.09%	166	0.00%	571	0.01%
1.01.04	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.05	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.06	Tributos a Recuperar	1,166,360	35.55%	902,570	20.02%	2,445,194	44.07%
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1,166,360	35.55%	902,570	20.02%	2,445,194	44.07%
1.01.07	Despesas Antecipadas	4,690	0.14%	3,388	0.08%	0	0.00%
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.01.08.03	Outros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02	Ativo Não Circulante	177,528	5.41%	264,540	5.87%	320,910	5.78%
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.01.01	Títulos Designados a Valor Justo	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.03	Aplicações Financeiras Avaliadas ao Custo Amortizado	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04	Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.01	Clientes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.04.02	Outras Contas a Receber	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.05	Estoques	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.06	Ativos Biológicos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.07.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.08	Despesas Antecipadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.01	Créditos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.09.04	Créditos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.01	Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.01.10.02	Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02	Investimentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01	Participações Societárias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.03	Participações em Controladas em Conjunto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.01.04	Outros Investimentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03	Imobilizado	177,528	5.41%	264,540	5.87%	320,910	5.78%
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	177,528	5.41%	264,540	5.87%	320,910	5.78%

	HABITASEC SECURITIZADORA SA R\$ - MIL						
1.02.03.02	Direito de Uso em Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.03.03	Imobilizado em Andamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04	Intangível	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.01	Intangíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
1.02.04.01.01	Contrato de Concessão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	PASSIVO	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV
2	Passivo Total	3,280,600	100.00%	4,509,261	100.00%	5,548,713	100.00%
2.01	Passivo Circulante	924,715	28.19%	413,616	9.17%	622,995	11.23%
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	309,692	9.44%	228,779	5.07%	417,820	7.53%
2.01.01.01	Obrigações Sociais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	309,692	9.44%	228,779	5.07%	417,820	7.53%
2.01.01.02.01	Férias e encargos a pagar	207,538	6.33%	132,528	2.94%	94,089	1.70%
2.01.01.02.02	Impostos e contribuições sobre salário	102,154	3.11%	96,251	2.13%	323,731	5.83%
2.01.02	Fornecedores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.02.02	Fornecedores Estrangeiros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03	Obrigações Fiscais	166,180	5.07%	73,503	1.63%	167,756	3.02%
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	139,014	4.24%	22,761	0.50%	76,126	1.37%
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	119,541	3.64%	6,142	0.14%	54,450	0.98%
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições sobre receita	5,849	0.18%	10,294	0.23%	18,596	0.34%
2.01.03.01.03	Impostos sobre serviços de terceiros	13,624	0.42%	6,325	0.14%	3,080	0.06%
2.01.03.02	Obrigações Fiscais Estaduais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	27,166	0.83%	50,742	1.13%	91,630	1.65%
2.01.03.03.01	ISS sobre faturamento	27,166	0.83%	50,742	1.13%	91,630	1.65%
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.02	Debêntures	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05	Outras Obrigações	448,843	13.68%	111,334	2.47%	37,419	0.67%
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.02	Débitos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02	Outros	448,843	13.68%	111,334	2.47%	37,419	0.67%
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.03	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.05.02.04	Outras obrigações	448,843	13.68%	111,334	2.47%	37,419	0.67%
2.01.06	Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.06.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.01.07.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02	Passivo Não Circulante	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.01.02	Em Moeda Estrangeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.02	Debêntures	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

	HABITASEC SECURITIZADORA SA R\$ - MIL						
2.02.02	Outras Obrigações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.01	Débitos com Coligadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.02	Débitos com Controladas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.03	Débitos com Controladores	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02	Outros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.01	Obrigações por Pagamentos Baseados em Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.02.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.03	Tributos Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04	Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02	Outras Provisões	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.02	Provisões para Reestruturação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.04.02.03	Provisões para Passivos Ambientais e de Desativação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda e Descontinuados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.01	Passivos sobre Ativos Não-Correntes a Venda	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.05.02	Passivos sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06	Lucros e Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.01	Lucros a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.02	Receitas a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.02.06.03	Subvenções de Investimento a Apropriar	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03	Patrimônio Líquido	2,355,885	71.81%	4,095,645	90.83%	4,925,718	88.77%
2.03.01	Capital Social Realizado	500,000	15.24%	3,300,000	73.18%	3,300,000	59.47%
2.03.02	Reservas de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.01	Ágio na Emissão de Ações	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.02	Reserva Especial de Ágio na Incorporação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.03	Alienação de Bônus de Subscrição	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.04	Opções Outorgadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.03	Reservas de Reavaliação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04	Reservas de Lucros	1,855,885	56.57%	795,645	17.64%	1,625,718	29.30%
2.03.04.01	Reserva Legal	100,000	3.05%	422,855	9.38%	351,858	6.34%
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1,755,885	53.52%	372,790	8.27%	1,269,728	22.88%
2.03.04.03	Reserva para Contingências	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	0	0.00%	0	0.00%	4,132	0.07%
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.06	Reserva Especial para Dividendos Não Distribuídos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.07	Reserva de Incentivos Fiscais	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.08	Dividendo Adicional Proposto	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.04.09	Ações em Tesouraria	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.06	Ajustes de Avaliação Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.07	Ajustes Acumulados de Conversão	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
2.03.08	Outros Resultados Abrangentes	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	8,345,287	100.00%	8,130,287	100.00%	8,410,149	100.00%
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.03	Resultado Bruto	8,345,287	100.00%	8,130,287	100.00%	8,410,149	100.00%
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7,625,188	-91.37%	-7,523,059	-92.53%	-6,325,050	-75.21%
3.04.01	Despesas com Vendas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7,524,780	-90.17%	-7,036,760	-86.55%	-5,544,730	-65.93%
3.04.02.01	Despesa com pessoal	-5,703,763	-68.35%	-4,236,586	-52.11%	-4,331,046	-51.50%
3.04.02.02	Telecomunicações	-11,480	-0.14%	-12,555	-0.15%	-15,057	-0.18%

	HABITASEC SECURITIZADORA SA R\$ - MIL						
3.04.02.03	Aluguel	-169,508	-2.03%	-142,832	-1.76%	-135,325	-1.61%
3.04.02.04	Energia Eletrica	-6,515	-0.08%	-5,379	-0.07%	-6,226	-0.07%
3.04.02.05	Anúncios e Publicações	-16,225	-0.19%	-26,588	-0.33%	-43,720	-0.52%
3.04.02.06	Amortização	-91,848	-1.10%	-91,848	-1.13%	-91,796	-1.09%
3.04.02.07	Assessoria Contábil	-66,138	-0.79%	-95,798	-1.18%	-76,128	-0.91%
3.04.02.08	Auditoria	-114,778	-1.38%	-123,996	-1.53%	-30,554	-0.36%
3.04.02.09	Honorários Advocáticos	-181,184	-2.17%	-154,533	-1.90%	-67,179	-0.80%
3.04.02.10	Escrituração CRI	-46,462	-0.56%	-39,894	-0.49%	-35,109	-0.42%
3.04.02.11	CETIP	-28,615	-0.34%	-16,398	-0.20%	-38,857	-0.46%
3.04.02.12	Associação de Classe	-41,900	-0.50%	-41,400	-0.51%	-33,256	-0.40%
3.04.02.13	Taxa CVM	-19,133	-0.23%	-19,839	-0.24%	-19,055	-0.23%
3.04.02.14	Outras	-977,349	-11.71%	-1,984,810	-24.41%	-597,691	-7.11%
3.04.02.15	Depreciação	-36,577	-0.44%	-25,371	-0.31%	-18,979	-0.23%
3.04.02.16	Cartório	-13,305	-0.16%	-18,933	-0.23%	-4,752	-0.06%
3.04.03	Perdas pela Não Recuperabilidade de Ativos	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	741,588	8.89%	434,694	5.35%	64,141	0.76%
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	741,588	8.89%	434,694	5.35%	64,141	0.76%
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-841,996	-10.09%	-920,993	-11.33%	-844,461	-10.04%
3.04.05.01	IPTU	-6,975	-0.08%	-10,595	-0.13%	-16,953	-0.20%
3.04.05.02	Impostos sobre serviços	-805,313	-9.65%	-826,480	-10.17%	-815,957	-9.70%
3.04.05.03	Outras despesas tributárias	-29,708	-0.36%	-83,918	-1.03%	-11,551	-0.14%
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	720,099	8.63%	607,228	7.47%	2,085,099	24.79%
3.06	Resultado Financeiro	6,618,144	79.30%	1,507,811	18.55%	1,219,052	14.50%
3.06.01	Receitas Financeiras	13,444,794	161.11%	6,024,246	74.10%	6,243,244	74.23%
3.06.02	Despesas Financeiras	-6,826,650	-81.80%	-4,516,435	-55.55%	-5,024,192	-59.74%
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7,338,243	87.93%	2,115,039	26.01%	3,304,151	39.29%
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2,471,003	-29.61%	-695,113	-8.55%	-1,105,038	-13.14%
3.08.01	Corrente	-2,471,003	-29.61%	-695,113	-8.55%	-1,105,038	-13.14%
3.08.02	Diferido	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	4,867,240	58.32%	1,419,926	17.46%	2,199,113	26.15%
3.1	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	4,867,240	58.32%	1,419,926	17.46%	2,199,113	26.15%
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01	Lucro Básico por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.99.01.01	ON	0	0.00%	1,58	0.00%	2,44	0.00%
3.99.02	Lucro Diluído por Ação	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Controladora	FLUXO DE CAIXA	31/12/2021	AV	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	5,198,038		2,718,738		3,654,165	
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	4,995,665		1,537,144		2,309,888	
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	4,867,240		1,419,926		2,199,113	
6.01.01.02	Amortizações do diferido	91,848		25,371		91,796	
6.01.01.03	Ajustes de exercicios anteriores	0		0		0	
6.01.01.04	Amortização e depreciação do imobilizado	36,577		91,847		18,979	
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	202,373		1,181,594		1,344,277	
6.01.02.01	(Aumento)/Diminuição de clientes	-35,770		-55,298		-26,102	
6.01.02.02	(Aumento)Diminuição de impostos a recuperar	-263,789		1,542,624		1,197,886	
6.01.02.04	Aumento/(Diminuição) de obrigações fiscais	98,580		-321,733		333,903	
6.01.02.05	(Aumento)/Diminuição de outros créditos	-7,833		-92,966		-105,863	
6.01.02.06	Aumento/(Diminuição) de obrigações trabalhistas	75,008		38,439		-41,647	
6.01.02.07	(Aumento) Diminuição - despesas antecipadas	-1,302		-3,387		0	
6.01.02.12	Aumento/(Diminuição) - outras obrigações	337,479		73,915		-13,900	
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	-41,413		-60,848		-18,250	
6.02.01	Aquisição de imobilizado	-41,413		-60,848		-16,120	
6.02.02	Benfeitorias em imóveis de terceiros	0		0		-2,130	
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-6,606,970		-2,250,000		-2,439,000	

	HABITASEC SECURITIZADORA SA R\$ - MIL					
6.03.01	Integralização de capital	0	0	0	0	
6.03.02	Empréstimos bancários	30	0	0	0	
6.03.03	Dividendos pagos	-3,807,000	-2,250,000	-2,439,000		
6.03.04	Redução de capital	-2,800,000	0	0	0	
6.04	Variação Cambial s/ Caixa e Equivalentes	0	0	0	0	
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1,450,345	407,890	1,196,915		
Controladora	INDICADORES ECONÔMICO-FINANCEIROS		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	
	Liquidez Geral		335.57%	1026.25%	839.14%	
	Liquidez Corrente		335.57%	1026.25%	839.14%	
	Endividamento Total		39.25%	10.10%	12.65%	
	Endividamento Oneroso		0.00%	0.00%	0.00%	
	Margem Bruta		100.00%	100.00%	100.00%	
	Margem Líquida		58.32%	17.46%	26.15%	
	Rentabilidade do Capital Próprio		-193.81%	53.07%	80.65%	

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

(Fonte: CVM-DFP 31/12/2021)

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE - SEM RESSALVA

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS Aos Administradores e Acionistas da Habitasec Securitizadora S.A. Opinião Examinamos as demonstrações financeiras da Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2021, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Habitasec Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Base para opinião Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidade 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. Outros assuntos Demonstração do valor adicionado A demonstração do valor adicionado ("DVA") referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentada 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 essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico 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 é consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Demonstrações financeiras do exercício anterior As demonstrações financeiras da HABITASEC - SECURITIZADORA S.A. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 16 de março de 2021 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia são aqueles com responsabilidade pela

supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras. Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estejam livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte da auditoria realizada, de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 24 de março de 2022. MOORE MSL LIMA LUCCHESI Sócio - Edison Pereira Lima Auditores e Contadores Contador - CRC1SP11 4.180/O-5 CRC2SP019874/O-3

VENCIMENTO ANTECIPADO

Não foi realizado o pagamento do evento de Amortização agendado para 18 de abril de 2022, em função do inadimplemento da Devdora, perante a Securitizadora, titular da CCB, representativa dos créditos imobiliários vinculados à 93ª Série da 1ª Emissão de CRIs da Habitasec Securitizadora S.A. ("Emissão"). A Devedora está inadimplente desde 15 de novembro de 2021 e os pagamentos de parte dos eventos de juros e amortização, nesse período, foram realizados com recursos disponíveis do Patrimônio Separado, decorrentes da Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios. O descumprimento de tais obrigações enseja hipótese de vencimento antecipado da Emissão, observadas as deliberações da Assembleia Geral de Titulares de CRIs a ser realizada, após entendimentos entre a Devedora e os Titulares dos CRIs.

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 93ª Série 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 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 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 2022

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