

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO 2020

ABRIL/2021

das Séries 93^a, 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 2021

Senhores Investidores
HABITASEC SECURITIZADORA SA
Comissão de Valores Mobiliários
B3
ANBIMA

Prezados Senhores,

Na qualidade de Agente Fiduciário da das Séries 93ª,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.

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

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

Atenciosamente,

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

EMISSORA

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	-
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	-
Data de Emissão	11/05/2020
Data de Vencimento	08/06/2021
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	<p>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 ("<u>Preço de Subscrição</u>").</p> <p>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.</p> <p>4.1.2. A integralização dos CRI será realizada em uma única data, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.</p>
Remuneração	DI+ 6,00% 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 Empreendimentos Habitacionais Alvo indicados no Anexo I do presente Termo de Securitização.

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

CARACTERÍSTICAS DOS CRIS DA 94ª SÉRIE

Código CETIP / Código ISIN	20E1055013/BRHBSCCRI4X6
Instrução CVM	ICVM 476
Coordenador Líder	
Banco Liquidante	Itaú Unibanco S.A.
Banco Escriturador	ITAU CORRETORA DE VALORES S.A.
Status da Emissão	ATIVA
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	-
Data de Emissão	11/05/2020
Data de Vencimento	08/06/2021
Forma de Subscrição e Integralização e Preço de Integralização	<p>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 (“<u>Preço de Subscrição</u>”).</p> <p>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.</p> <p>4.1.2. A integralização dos CRI será realizada em uma única data, por intermédio dos procedimentos estabelecidos pela B3.</p>
Remuneração	DI+ 6,00% a.a.
Data de Integralização	-
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 Empreendimentos Habitacionais Alvo indicados no Anexo I do presente Termo de Securitização.

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
----------	------	----------	------------	------------	------------	----------	-------------	------------

GARANTIA

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. Alienação Fiduciária de Quotas;
- iv. Fundo de Garantia; e
- v. Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

7.2. Os CRI não contarão com garantia flutuante 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 atentam 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 atentam 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 EXECUTIR AS DEMAIS.

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

LASTRO

DO OBJETO E DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Securitizadora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretroatável, 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.

Créditos Imobiliários: A totalidade (i) dos direitos creditórios, relativos ao período compreendido entre 11 de maio de 2020, inclusive, até 08 de junho de 2021, oriundos da CCB, no valor, forma de pagamento e demais condições previstas na CCB, bem como (ii) de todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pela Devedora, por força da CCB, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na CCB;

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/ME sob o nº 90.025.073/0001-20;

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 vencidos dos CRI Senior no respectivo mês de pagamento;
- (c) Amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário dos CRI Senior, se houver;
- (d) Juros Remuneratórios vencidos 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

-

FUNDO DE RESERVA

-

FUNDO DE OBRAS

-

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

ANEXO I

DECLARAÇÃO DA EMISSORA

DocuSign Envelope ID: DA3061F0-F544-4569-A08B-D3A877315A72



A/C

SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS 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 o 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: DA3061F0-F544-4569-A08B-D3A877315A72



1. Em relação aos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários para a Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da seguinte Série e Emissão:

EMISSÃO	SÉRIE	DEVEDORA	AF
1ª	112ª	Gafisa	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: DA3061F0-F544-4569-A08B-D3A877315A72



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;

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 à Emissão 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, isso por considerar a excepcional situação sanitária provocada pela pandemia de COVID-19.

São Paulo, 31 de março de 2021.

<small>Digitally signed by</small>  <small>Assinado por ROSENEIRE RIBEIRO DE SOUZA (332377940) CPF: 332377940 EMPRESA DE ASSINATURA: 105402011105817-991</small> 	<small>Digitally signed by</small>  <small>Assinado por FÁBIO FÁRIA OLIVÉ CPF: 849204210 EMPRESA DE ASSINATURA: 0704992111058189101</small> 
HABITASEC SECURITIZADORA S.A.	

DocuSign Envelope ID: DA3061F0-F544-4569-A08B-D3A877315A72



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

EMISSÃO	SÉRIE	DEVEDORA	AF	Sumário das Principais Deliberações de Investidores
1ª	112ª	Gafisa	Simplific Pavarini	Em 04 de janeiro de 2021 foi realizada assembleia na qual ficou deliberada (i) a não declaração do vencimento antecipado dos CRI, (ii) a obrigação da Devedora realizar amortizações extraordinárias, remuneração e encargos moratórios, aos Titulares de CRI, observando a metodologia de Amortização Acelerada, conforme aprovada em assembleia de titulares de CRI realizada em 26 de abril de 2019.

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

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

COVENANTS

Esta emissão não possui covenants.

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	-	Juros		Agendado	-	
08/06/2021	-	Juros		Agendado	-	
08/06/2021	-	Amortização Constante	100,0000%	Agendado	-	

PAGAMENTOS DA 94ª SÉRIE

Data do Evento	Data da Liquidação	Evento	Percentual/Taxa	Status	Valor Pago	Obs
11/02/2021	-	Juros		Não Liquidado	-	
11/03/2021	-	Juros		Não Liquidado	-	
12/04/2021	-	Juros		Não Liquidado	-	
11/05/2021	-	Juros		Agendado	-	
08/06/2021	-	Juros		Agendado	-	
08/06/2021	-	Amortização Constante	100,0000%	Agendado	-	

RATING

Esta emissão não possui classificação de risco.

ASSEMBLEIAS DE INVESTIDORES

Não ocorreram assembleias de investidores no ano de 2020.

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 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

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

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

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

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

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 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	DEMONSTRAÇÕES DE RESULTADOS	31/12/2020	AV	31/12/2019	AV	31/12/2018	AV
3.01	Receitas da Intermediação Financeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.02	Despesas da Intermediação Financeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.03	Resultado Bruto Intermediação Financeira	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
3.04	Outras Despesas/Receitas Operacionais	2,115,039	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) (a) se encontra plenamente apta a continuar exercendo a função de Agente Fiduciário da 93ª Série / 94ª Série a que se refere este relatório e que inexistente situação de conflito de interesses que impeça 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 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:	112
Status:	VENCIDA
Situação da emissora:	INADIMPLENTE
Valor da emissão:	R\$ 76.000.000,00
Quantidade de valores mobiliários emitidos:	76.000
Forma:	NOMINATIVA E ESCRITURAL
Espécie:	QUIROGRAFÁRIA
Garantia envolvidas:	Sem Garantia
Data de emissão:	21/05/2018
Data de vencimento:	21/12/2020
Taxa de Juros:	DI+ 8,19% 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