

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	11
--------------------------	----

Notas Explicativas	12
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	20
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	21
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	22
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2021
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	500.000
Preferenciais	0
Total	500.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

#Error

#Error

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
1	Ativo Total	5.776.499	4.509.261
1.01	Ativo Circulante	5.565.839	4.244.721
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.627.743	2.984.797
1.01.03	Contas a Receber	2.250.463	353.966
1.01.03.01	Clientes	201.011	93.117
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	2.049.452	260.849
1.01.03.02.01	Outros valores a receber	309.642	260.683
1.01.03.02.02	Partes relacionadas	2.810	166
1.01.03.02.03	Dividendos antecipados	1.737.000	0
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.685.594	902.570
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.685.594	902.570
1.01.07	Despesas Antecipadas	2.039	3.388
1.01.07.01	Licença de Software a apropriar	2.039	3.388
1.02	Ativo Não Circulante	210.660	264.540
1.02.03	Imobilizado	210.660	264.540
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	210.660	264.540
1.02.03.01.01	Imobilizado de uso	210.660	264.540

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2021	Exercício Anterior 31/12/2020
2	Passivo Total	5.776.499	4.509.261
2.01	Passivo Circulante	2.056.408	413.616
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	456.596	228.779
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	456.596	228.779
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.339.911	73.503
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.294.137	22.761
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	1.266.151	6.142
2.01.03.01.02	Impostos sobre receita - COFINS e PIS	9.631	10.294
2.01.03.01.03	Impostos sobre serviços de terceiros	18.355	6.325
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	45.774	50.742
2.01.03.03.01	Impostos sobre receita - ISS	45.774	50.742
2.01.05	Outras Obrigações	259.901	111.334
2.03	Patrimônio Líquido	3.720.091	4.095.645
2.03.01	Capital Social Realizado	500.000	3.300.000
2.03.04	Reservas de Lucros	795.645	795.645
2.03.04.01	Reserva Legal	422.854	422.854
2.03.04.02	Reserva Estatutária	372.791	372.791
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	2.424.446	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	2.535.682	6.641.513	1.865.967	5.073.368
3.03	Resultado Bruto	2.535.682	6.641.513	1.865.967	5.073.368
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.804.683	-5.937.974	-1.037.894	-4.567.847
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.275.102	-6.005.992	-1.204.836	-4.411.653
3.04.02.01	Despesa com pessoal	-1.855.173	-4.827.497	-875.762	-3.368.982
3.04.02.02	Telecomunicações	-3.597	-9.529	-3.866	-8.240
3.04.02.03	Aluguel	-43.748	-126.676	-41.697	-100.543
3.04.02.04	Energia Elétrica	-1.525	-4.690	-696	-3.961
3.04.02.05	Anúncios e Publicações	-1.964	-16.225	-660	-20.666
3.04.02.06	Amortização	-22.962	-68.886	-22.962	-68.886
3.04.02.07	Assessoria Contábil	-14.139	-38.175	-29.037	-76.160
3.04.02.08	Auditoria	-25.327	-39.516	-656	-89.801
3.04.02.09	Honorários Advocatícios	-45.649	-143.712	-37.350	-125.191
3.04.02.10	Escrituração CRI	-11.309	-32.473	-9.609	-29.196
3.04.02.11	CETIP	-9.535	-22.692	-2.950	-6.091
3.04.02.12	Associação de Classe ABECIP/Sescon	-9.000	-32.900	-9.000	-32.400
3.04.02.13	Taxa CVM	-4.760	-14.373	-4.760	-14.985
3.04.02.14	Outras	-216.027	-595.901	-154.645	-431.983
3.04.02.15	Depreciação	-9.557	-26.407	-6.392	-17.626
3.04.02.16	Cartório	-830	-6.340	-4.794	-16.942
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	738.984	740.141	352.852	434.648
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	738.984	740.141	352.852	434.648
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-268.565	-672.123	-185.910	-590.842
3.04.05.01	IPTU	-1.744	-3.487	-1.766	-8.829
3.04.05.02	Impostos sobre serviços	-244.691	-640.901	-180.046	-515.083
3.04.05.03	Outras despesas tributárias	-22.130	-27.735	-4.098	-66.930
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	730.999	703.539	828.073	505.521

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
3.06	Resultado Financeiro	1.415.099	2.942.591	101.652	569.217
3.06.01	Receitas Financeiras	3.343.451	9.754.130	1.136.096	3.855.872
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.928.352	-6.811.539	-1.034.444	-3.286.655
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	2.146.098	3.646.130	929.725	1.074.738
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-721.673	-1.221.684	-310.107	-347.411
3.08.01	Corrente	-721.673	-1.221.684	-310.107	-347.411
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.424.425	2.424.446	619.618	727.327
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	1.424.425	2.424.446	619.618	727.327
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	1,58	2,69	0,69	0,73

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2020 à 30/09/2020	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
4.01	Lucro Líquido do Período	1.424.425	2.424.446	619.618	727.327
4.03	Resultado Abrangente do Período	1.424.425	2.424.446	619.618	727.327

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	3.221.359	1.361.851
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	2.519.739	813.837
6.01.01.01	Lucro do Período	2.424.446	727.327
6.01.01.02	Amortizações e depreciações	95.293	86.510
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	701.620	548.014
6.01.02.01	(Aumento) Diminuição de clientes	-107.894	-21.130
6.01.02.02	(Aumento) Diminuição Tributos a Recuperar	-783.024	278.057
6.01.02.03	(Aumento) Diminuição - Despesas antecipadas	1.349	0
6.01.02.04	Aumento (Diminuição) - Obrigações Fiscais	1.256.137	40.629
6.01.02.05	(Aumento) Diminuição de outros créditos	-51.602	33.770
6.01.02.06	Aumento (Diminuição) de contas a pagar	148.567	93.371
6.01.02.08	Aumento (Diminuição) de obrigações trabalhistas	238.087	123.317
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-41.413	-52.397
6.02.02	Aquisição de imobilizado	-41.413	-52.397
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-4.537.000	-2.249.930
6.03.01	Pagamento de dividendos	-1.737.000	-2.250.000
6.03.02	Redução de capital	-2.800.000	0
6.03.03	Empréstimo	0	70
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.357.054	-940.476
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.984.797	2.576.907
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.627.743	1.636.431

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.300.000	0	795.644	0	0	4.095.644
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.300.000	0	795.644	0	0	4.095.644
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-2.800.000	0	0	0	0	-2.800.000
5.04.08	Redução de capital	-2.800.000	0	0	0	0	-2.800.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.424.446	0	2.424.446
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.424.446	0	2.424.446
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	500.000	0	795.644	2.424.446	0	3.720.090

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 30/09/2020**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.300.000	0	1.625.718	0	0	4.925.718
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.300.000	0	1.625.718	0	0	4.925.718
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-1.260.000	0	0	-1.260.000
5.04.06	Dividendos	0	0	-1.260.000	0	0	-1.260.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	727.327	0	727.327
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	727.327	0	727.327
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	3.300.000	0	365.718	727.327	0	4.393.045

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Unidade)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2021 à 30/09/2021	Anterior 01/01/2020 à 30/09/2020
7.01	Receitas	6.641.513	5.073.368
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-938.622	-1.111.988
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-938.622	-1.111.988
7.03	Valor Adicionado Bruto	5.702.891	3.961.380
7.04	Retenções	-95.293	-86.512
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-95.293	-86.512
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	5.607.598	3.874.868
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.737.300	1.371.993
7.06.02	Receitas Financeiras	2.997.158	937.346
7.06.03	Outros	740.142	434.647
7.06.03.01	Outras receitas	740.142	434.647
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	9.344.898	5.246.861
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	9.344.898	5.246.861
7.08.01	Pessoal	4.082.205	2.872.238
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.507.187	2.368.613
7.08.01.02	Benefícios	477.538	409.191
7.08.01.03	F.G.T.S.	97.480	94.434
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.639.100	1.434.997
7.08.02.01	Federais	2.298.059	1.106.292
7.08.02.03	Municipais	341.041	328.705
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	199.147	212.299
7.08.03.01	Juros	7.416	68.344
7.08.03.02	Aluguéis	144.580	114.917
7.08.03.03	Outras	47.151	29.038
7.08.03.03.01	Despesas bancárias	47.151	29.038
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	2.424.446	727.327
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	2.424.446	727.327

Comentário do Desempenho

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 30 de setembro de 2021, acompanhadas das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes sobre Demonstrações Financeiras.

No período findo em 30 de setembro de 2021 a Companhia emitiu 67 (sessenta e sete) novas séries de CRI, totalizando as operações o montante de R\$ 1.868.019.000,00.

O resultado líquido obtido pela Companhia no período foi um lucro de R\$ 2.424.446 (lucro de 727.327 em 30 de setembro 2020) e o seu patrimônio líquido atingiu o montante de R\$ 3.720.090 (R\$ 4.393.045 em 2020).

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, 30 de setembro de 2021.

A ADMINISTRAÇÃO

Notas Explicativas

HABITASEC SECURITIZADORA S.A **NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO 2021** **(Em reais)**

Nota 1 – CONTEXTO OPERACIONAL

A Habitasec Securitizadora S.A. (“Companhia”) foi constituída em 19 de dezembro de 2007, sendo seus atos de constituição arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, em 28 de dezembro de 2007. O início de suas atividades operacionais ocorreu em novembro de 2010 com a primeira emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs).

Trata-se de uma sociedade registrada como companhia aberta junto a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, que tem por objeto social (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários, (ii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios a prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, alterações, e outras disposições legais aplicáveis, (iii) a gestão e administração de créditos imobiliários, próprios ou de terceiros, (iv) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários, (v) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores imobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiros e de capitais, (vi) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias e de terceiros, (vii) a realização de operações nos mercados de derivativos visando à cobertura de riscos, (viii) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia, e (ix) a gestão de fundos e recursos próprios e de terceiros. Em AGOE realizada em 30 de abril de 2015, foi deliberada e aprovada a seguinte inclusão de atividade no objeto social da Companhia: (x) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis do agronegócio (CRAs) e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a realização de negócios e prestação de serviços relacionados à securitização dos créditos aqui referidos.

No período findo em 30 de setembro de 2021 a companhia apurou como resultado, lucro no valor de R\$ 2.424.446 (Lucro de R\$ 727.327 no período findo em 30 de setembro de 2020). Os planos de negócios da companhia incluem a gestão da carteira de CRIs já emitidos além de novas estruturas e emissões de CRIs, os quais vem proporcionando receita suficiente para gerar lucro e, no entendimento da administração, deverão continuar gerando receita suficiente para suportar as suas atividades e geração de lucro.

Em 07 de junho de 2019 a Companhia transferiu à Casa de Pedra Securitizadora S.A a totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 105ª Série de sua 1ª Emissão, por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado em 09 de fevereiro de 2018, bem como da totalidade das Cédulas de Créditos Imobiliários – CCIIs que estão vinculadas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários. O valor da operação foi de R\$ 34.739 mil.

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

Em 18 de julho de 2019 a Companhia adquiriu da Gaia Securitizadora S.A. a totalidade dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 25ª e 26ª Séries de sua 4ª Emissão, por meio do Termo de Securitização

Notas Explicativas

de Créditos Imobiliários firmado em 24 de março de 2011, bem como da totalidade das Cédulas de Créditos Imobiliários – CCIs que estão vinculadas nos Certificados de Recebíveis Imobiliários. O valor da operação foi de R\$ 48.455 mil.

Nota 2 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras de 30 de setembro de 2021 devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2020.

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, atualizadas pela Lei 11.638/08, pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPCs e normas da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, considerando como pressuposto a continuidade de suas atividades em regime normal, sendo aprovadas pela administração em 30 de setembro de 2021.

Atendendo às disposições da Instrução CVM 480/09, a diretoria declara que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras da companhia e com o relatório dos auditores independentes relativo ao período findo em 30 de setembro de 2021.

Na preparação das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da companhia incluem, portanto, estimativas, provisões e amortização do ativo diferido. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

Os valores apresentados nas demonstrações financeiras estão expressos em reais, exceto quando indicado de outra forma.

Nota 3 – PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As informações semestrais foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020, e permanecem válidos, exceto as novas normas que passaram a vigorar em 1º de janeiro de 2019 descritas a seguir:

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

Notas Explicativas

Na avaliação da Companhia essas modificações não impactaram significativamente as suas demonstrações financeiras.

As práticas contábeis e os critérios de apuração utilizados na elaboração das demonstrações financeiras foram basicamente as seguintes:

a) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência dos exercícios.

As receitas compreendem substancialmente o valor presente pela prestação de serviços. A receita pela prestação de serviços é reconhecida tendo como base a execução dos serviços realizados até da data base de 30 de setembro de 2021.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários disponíveis, bem como aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

c) Outros ativos e passivos circulantes

Demonstrados pelos valores de custo de aquisição incluindo os rendimentos e as variações monetárias (em base *pro rata* dia) auferidos e, quando aplicável, ajustados aos valores de realização.

Os ativos são reconhecidos no balanço patrimonial quando for provável que benefícios econômicos futuros serão gerados à companhia, e o seu valor pode ser mensurado com segurança. Já o passivo deve ser reconhecido no balanço patrimonial quando a companhia tem uma obrigação oriunda de eventos passados, com probabilidades de que um recurso seja requerido para liquidação desta obrigação.

d) Instrumentos financeiros

d.1) Classificação e mensuração

A Companhia classifica suas aplicações financeiras sob a categoria de títulos para negociação, mensuradas pelo valor justo através do resultado. A administração determinou a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial com base na finalidade para o qual os ativos financeiros foram adquiridos.

d.2) Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado

Os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação. Os ativos dessa categoria são mensurados pelo valor justo, os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no seu valor justo são registrados diretamente no resultado.

d.3 – Valor justo

Os valores justos dos investimentos com cotação pública são baseados nos preços atuais de compra e para aqueles sem mercado ativo ou cotação pública, a Companhia estabelece o valor justo através de técnicas de avaliação que incluem o uso de operações recentes contratadas com terceiros e a referência a outros instrumentos que são substancialmente similares.

Notas Explicativas

e) Imposto de renda e contribuição social

A provisão para imposto de renda, quando aplicável, é constituída com base no lucro real (tributável) à alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável que exceder a R\$ 240.000, e a provisão para contribuição social à alíquota de 9%, conforme legislação em vigor.

Impostos a recuperar são reconhecidos na extensão em que seja provável que o lucro futuro tributável esteja disponível para ser utilizado na compensação dos referidos impostos retidos na fonte.

f) Baixa de ativos

O tratamento contábil de transferências de ativos financeiros depende da extensão em que os riscos e benefícios relacionados aos ativos são transferidos a terceiros:

- 1) Se a Companhia transfere substancialmente todos os riscos e benefícios a terceiros – securitização de ativos na qual o cedente não retém uma dívida subordinada ou concede uma melhoria de crédito aos novos titulares – os ativos securitizados são removidos do balanço.
- 2) Se a Companhia retém substancialmente todos os riscos e benefícios associados ao ativo financeiro transferido – securitização de ativos na qual o cedente retém uma dívida subordinada ou concede uma melhoria de crédito aos novos titulares venda de ativos financeiros – os ativos securitizados não são removidos do balanço, sendo reconhecido um passivo financeiro correspondente, por um valor igual à contraprestação recebida.

Os recebíveis imobiliários, lastros de operações de securitização, com constituição de patrimônio em separado, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.997, sem cláusula de coobrigação, foram objeto de baixa quando da emissão de seus respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs. Eventuais benefícios residuais são reconhecidos no ativo, de acordo com seus períodos de competência, líquido de eventuais provisões para garantias. Não há benefícios residuais provenientes da operação realizada até 30 de setembro de 2021.

g) Lucro ou prejuízo por ação

O lucro ou prejuízo por ação é apurado mediante a divisão do resultado líquido da Companhia pela quantidade média ponderada de ações existentes no período.

h) Apresentação das informações por segmentos

A Companhia atua única e exclusivamente no segmento de securitização de recebíveis imobiliários, motivo pelo qual não se aplica a apresentação das informações de segmentação requeridas pelo CPC 22.

i) Passivos contingentes

Contingências passivas são reconhecidas nas demonstrações financeiras quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco da perda de uma ação, com provável saída de recursos para a liquidação das obrigações em montantes mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes classificados como perdas possíveis pelos assessores jurídicos, quando considerados relevantes, são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aquelas classificadas como perda remota não requerem provisão ou divulgação.

Nota 4 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	30/09/2021	31/12/2020
Bancos conta movimento	5.465	553
Aplicações financeiras de liquidez imediata	1.622.278	2.984.244
	1.627.743	2.984.797

Notas Explicativas

Nota 5 – CLIENTES – R\$ 201.011 (R\$ 93.117 em 31/12/2020)

Os valores a receber de clientes referem ao faturamento de prestação de serviços de intermediação na emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Nota 6 – IMPOSTOS A RECUPERAR

Trata-se de Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS e COFINS retidos na fonte ou recolhidos a maior, a serem compensados com impostos e contribuições futuras, conforme segue:

	30/09/2021	31/12/2020
Antecipação de IRPJ e CSLL	1.221.684	-
IRRF sobre aplicações financeiras	291.865	-
IRRF retido sobre serviços prestados	98.749	-
CSLL retida sobre serviços prestados	1.235	-
Saldo negativo de IRPJ de exercícios anteriores	-	835.432
IRRF e PCC pagos a maior	348	57
PIS e COFINS a compensar	4.633	-
Contribuição social recolhida a maior a compensar	67.080	67.080
	1.685.594	902.569

Nota 7 – PARTES RELACIONADAS

A Companhia realizou no período transações com partes relacionadas, sendo que as mesmas produziram saldos a receber de R\$ 2.809. (R\$ 166 em 31/12/2020)

As despesas com honorários da administração, exceto pró-labore variável e sem encargos sociais, totalizam R\$ 420.680 em 30 de setembro de 2021 (R\$ 558.000 em 30 de setembro de 2020).

A Companhia não possui benefícios de longo prazo de rescisão de contrato de trabalho ou remuneração baseada em ações para o pessoal-chave da administração.

Nota 8 – Imobilizado – R\$ 210.660

O saldo do imobilizado é composto de:

a) Imobilizado de Uso

Imobilizado	Taxa de Depreciação	Saldo	Adições	Baixas	Saldo
	Anual	31/12/2020			30/09/2021
Móveis e utensílios	10%	34.347	-	-	34.347
Computadores e periféricos	20%	139.040	41.413	-	180.453
Instalações	10%	8.436	-	-	8.436
Equipamentos de Comunicação	10%	3.100	-	-	3.100
Imobilizado		184.923	41.413	-	226.336

Notas Explicativas

Depreciações	Taxa de Depreciação Anual	Saldo 31/12/2020	Adições	Baixas	Saldo 30/09/2021
Móveis e utensílios	10%	(9.708)	(2.576)	-	(12.284)
Computadores e periféricos	20%	(45.044)	(22.966)	-	(68.010)
Instalações	10%	(2.696)	(632)	-	(3.328)
Equipamentos de Comunicação	10%	(705)	(233)	-	(938)
Depreciações		(58.153)	(26.407)	-	(84.560)
Imobilizado líquido		126.770	-	-	141.776

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

Imobilizado	Saldo em 31/12/2020	Adições	Baixas	Saldo em 30/09/2021
Benfeitorias em imóveis de terceiros	352.590	-	-	352.590
(-) Amortizações	(214.820)	(68.886)	-	(283.706)
Imobilizado líquido	137.770	(68.886)	-	68.884

Nota 9 – IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER

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

	30/09/2021	31/12/2020
Provisão de IRPJ e CSLL	1.221.684	6.142
CSLL a recolher	44.466	-
Cofins, Pis e ISS a recolher	55.405	61.036
Impostos retidos no pagamento de terceiros	18.356	6.325
Impostos sobre honorários e salários	85.981	96.251
	1.425.892	169.754

Nota 10 – IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é apurado sobre o lucro tributável à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% sobre os lucros que excederem R\$ 240 mil, no período de 12 meses, enquanto que a contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável reconhecido pelo regime de competência.

As composições das despesas de imposto de renda e de contribuição social nos períodos findos em 30 de setembro de 2021 e 2020 encontram-se resumidas a seguir:

Notas Explicativas

	30/09/2021		30/09/2020	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Resultado antes do IRPJ e CSLL	3.646.130	3.646.130	1.074.738	1.074.738
Adições/Exclusões				
(-) Reversão de Provisões	-	-	-	-
(+) Despesas indedutíveis	-	-	-	-
(=) Resultado tributado	3.646.130	3.646.130	1.074.738	1.074.738
Imp. de renda – Alíquota 15%	546.919	-	161.211	-
Imp. de renda – Adicional 10%	346.613	-	89.474	-
Contribuição social – alíquota 9%	-	328.152	-	96.726
	893.532	328.152	250.685	96.726

Nota 11 – PATRIMONIO LÍQUIDO

O capital social está representado por 900.000 ações ordinárias nominativas sem valor nominal e totalmente integralizadas.

Cada ação ordinária confere ao seu titular o direito de um voto nas deliberações da Assembleia Geral de Acionistas, cujas deliberações serão tomadas na legislação aplicável, do Estatuto Social e Acordos de Acionistas.

Aos acionistas é assegurado pelo Estatuto Social o direito ao recebimento de um dividendo anual mínimo obrigatório de 5% do lucro líquido ajustado do exercício, nos termos da Lei nº 6.404/76.

Nota 12 – Resultado Financeiro

O resultado financeiro é composto das seguintes contas:

	30/09/2021	30/09/2020
Receitas de aplicações financeiras	7.852.837	2.870.764
Receitas de Spread	-	544.692
Receitas de atualização de créditos fiscais	8.200	43.250
Descontos obtidos	80	38
Floating	1.893.012	397.128
Repasse de receitas de aplicações financeiras	(6.622.332)	(2.373.833)
Despesas com tarifas bancárias	(47.151)	(29.038)
Despesas com encargos s/recolhimentos	(7.416)	(68.344)
Outras despesas financeiras	(134.639)	(544.692)
TOTAIS	2.942.591	839.965

Notas Explicativas

13. Informações sobre Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

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

14. COVID 19

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades comerciais globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final, o que pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global. Os Diretores informam que não houveram impactos nas Demonstrações Trimestrais em 30 de setembro de 2021 como resultado deste evento. A administração da Habitasec Securitizadora S.A está monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

15. PERDAS E INADIMPLÊNCIA

Desde o início do surto de Coronavírus, a diretoria informa que não houve nenhum inadimplemento ou perda devida ou não pelo surto. As operações geridas pela HABITASEC SECURITIZADORA continuaram honrando seus compromissos junto a securitizadora e investidores no período findo em 30 de setembro 2021.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

Aos
Administradores e Acionistas da
Habitasec Securitizadora S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias da Companhia Habitasec Securitizadora S.A., contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2021, que compreendem o balanço patrimonial e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para o período de três meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) – Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board - IASB, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais (ITR). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executadas pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Outros assuntos

Informações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as demonstrações intermediárias do valor adicionado (DVA), referentes ao período de três meses findo em 30 de setembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais (ITR) e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações financeiras intermediárias tomadas em conjunto.

Auditoria do trimestre anterior

As demonstrações financeiras da HABITASEC – SECURITIZADORA S.A. para o trimestre findo em 30 de setembro de 2020 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 10 de novembro de 2020 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

São Paulo, 12 de novembro de 2021
MOORE MSLL LIMA LUCCHESI
Auditores e Contadores
CRC 2SP 019.874/O-3
Edison Pereira

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

Período findo em 30 de setembro de 2021

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Em cumprimento à instrução CVM nº 480, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as demonstrações financeiras referentes ao período findo em 30 de setembro de 2021.

São Paulo, 30 de Setembro de 2021.

A ADMINISTRAÇÃO

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

Pareceres e Declarações/Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

Período findo em 30 de setembro de 2021.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Informamos que a companhia não contraiu outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações financeiras que não sejam relativos a trabalhos de auditoria.

Em cumprimento à instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referentes ao período findo em 30 de setembro de 2021.

São Paulo, 12 de Novembro de 2021.

A ADMINISTRAÇÃO