

# 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	7
--------------------------------	---

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011	10
--------------------------------	----

Demonstração do Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

Relatório da Administração	12
----------------------------	----

Notas Explicativas	13
--------------------	----

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais	43
---	----

Proposta de Orçamento de Capital	44
----------------------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	45
---	----

## Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva	51
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	53
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	54
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	55
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2013</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	700.000
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>700.000</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2011</b>
1	Ativo Total	37.589.745	280.141	343.087
1.01	Ativo Circulante	37.497.545	143.932	152.870
1.01.01	Disponibilidades	10.008	10.150	9.608
1.01.02	Aplicações Interfinanceiras de Liquidez	81.466	7.346	0
1.01.03	Títulos e Valores Mobiliários	0	0	121.080
1.01.03.01	Aplicação CDB	0	0	121.080
1.01.08	Outros Créditos	68.473	6.772	12.586
1.01.08.01	Impostos a Recuperar	68.473	6.772	12.586
1.01.09	Outros Valores e Bens	37.337.598	119.664	9.596
1.01.09.01	Contas a Receber de Clientes	9.657	109.606	9.596
1.01.09.02	Outros Valores a Receber	18.841	10.058	0
1.01.09.03	CRI Emitida Colorado	18.654.550	0	0
1.01.09.04	CCI Emitida Colorado	18.654.550	0	0
1.02	Ativo Realizável a Longo Prazo	11.497	11.497	21.497
1.02.07	Outros Créditos	11.497	11.497	21.497
1.02.07.02	Conta Corrente Sócios	11.497	11.497	21.497
1.03	Ativo Permanente	80.703	124.712	168.720
1.03.05	Diferido	80.703	124.712	168.720
1.03.05.01	Despesas Pré Operacionais	220.067	220.067	220.067
1.03.05.02	(-) Amortização Acumulada	-139.364	-95.355	-51.347

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2011</b>
2	Passivo Total	37.589.745	280.141	343.087
2.01	Passivo Circulante	37.362.571	83.516	74.422
2.01.06	Obrigações por Empréstimos	1.849	794	0
2.01.06.01	Banco Bradesco SA	1.849	794	0
2.01.09	Outras Obrigações	37.360.722	82.722	74.422
2.01.09.01	Impostos e Contribuições	30.345	4.681	16.825
2.01.09.02	Impostos e Contrib Retidos de Terceiros	66	57	20.036
2.01.09.03	Impostos e Contrib s/Salarios e Pró Labore	5.488	58.683	19.352
2.01.09.04	Pró Labore a Pagar	0	14.944	0
2.01.09.05	Fornecedores Nacionais	0	4.357	18.209
2.01.09.06	Contas a Pagar	15.723	0	0
2.01.09.07	CRI - Colorado	18.654.550	0	0
2.01.09.08	Debenture - colorado	18.654.550	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	227.174	196.625	268.665
2.05.01	Capital Social Realizado	700.000	700.000	700.000
2.05.06	Lucros/Prejuízos Acumulados	-472.826	-503.375	-431.335

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>
3.04	Outras Despesas/Receitas Operacionais	43.504	-72.040	54.548
3.04.01	Receitas de Prestação de Serviços	507.764	370.181	346.983
3.04.02	Despesas de Pessoal	-399.226	-330.000	0
3.04.03	Outras Despesas Administrativas	-366.895	-678.410	-234.437
3.04.03.01	Telecomunicações	-3.089	-3.994	0
3.04.03.02	Aluguel - Uso Próprio	-37.182	-46.087	-30.020
3.04.03.03	Energio Eletrica	0	-744	-1.924
3.04.03.04	Agua	0	-105	-214
3.04.03.05	Internet	-540	0	-498
3.04.03.06	Anúncios e Publicações	-33.205	-19.889	-14.732
3.04.03.07	Amortização	-44.009	-44.008	-44.011
3.04.03.08	Assessoria Contábil	-68.825	-21.352	-16.613
3.04.03.09	Auditoria	-42.688	-31.709	-14.513
3.04.03.10	Honorários Advocatícios	-19.251	-23.363	-6.320
3.04.03.11	Taxa de Custódia	0	0	-2.400
3.04.03.12	Escrituração	-7.677	-416.361	-5.906
3.04.03.13	Cetip	-60.506	-29.326	-4.332
3.04.03.14	Associação de Classe/Sescon	-2.194	-23.430	-42.642
3.04.03.15	Taxa CVM	-4.972	-3.729	-5.801
3.04.03.16	Outras	-836	-167	-1.092
3.04.03.17	Multa CVM	-33.610	0	-45.702
3.04.03.18	Reembolsos	0	0	2.283
3.04.03.19	Cursos e Treinamentos	-8.311	-2.650	0
3.04.03.20	Despesas de Cartório	0	-11.496	0
3.04.04	Despesas Tributárias	-54.440	-35.700	-37.920
3.04.04.01	IPTU	0	-3.717	-3.736
3.04.04.02	ISS	0	-21	-563
3.04.04.03	Demais Despesas	-441	-1.262	-113
3.04.04.04	Ded Receitas - ISS s/ Receitas de Serviços	-30.388	-13.488	-17.349

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>
3.04.04.05	Ded Receitas - PIS s/ Receitas de Serviços	-3.300	-2.406	-2.259
3.04.04.06	Ded Receitas - COFINS s/ Receitas de Serviços	-20.311	-14.806	-13.900
3.04.05	Outras Receitas Operacionais	436.171	629.530	629
3.04.05.01	Receitas Financeiras	356.720	32.333	17
3.04.05.02	Outras Receitas	79.451	33.840	612
3.04.05.03	Ágio s/CRI	0	563.357	0
3.04.06	Outras Despesas Operacionais	-79.870	-27.641	-20.707
3.04.06.02	Despesas Bancárias	-5.000	-13.615	-3.604
3.04.06.03	Multa Juros Liquid Parcelam CVM	0	0	-17.103
3.04.06.04	Multa e Juros	-74.870	-14.026	0
3.05	Resultado Operacional	43.504	-72.040	54.548
3.07	Resultado Antes Tributação/Participações	43.504	-72.040	54.548
3.08	Provisão para IR e Contribuição Social	-12.955	0	-16.825
3.13	Lucro/Prejuízo do Período	30.549	-72.040	37.723
3.99	Lucro por Ação - (R\$ / Ação)	0,04364	0,10291	0,06010

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	30.549	-72.040	37.723
4.03	Resultado Abrangente do Período	30.549	-72.040	37.723

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	73.978	-113.192	15.895
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	74.558	-28.032	81.734
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	30.549	-72.040	37.723
6.01.01.02	Amortizações	44.009	44.008	44.011
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	14.364	-100.104	-65.839
6.01.02.01	Contas a Receber	99.950	-110.068	-9.595
6.01.02.02	Tributos a Recuperar	-61.702	5.814	-7.923
6.01.02.03	Fornecedores	0	-13.852	18.209
6.01.02.04	Obrigações Fiscais	-27.523	7.208	55.106
6.01.02.05	Aumento de Outros Créditos	-8.783	0	-21.497
6.01.02.06	Aum/Diminuição de Contas a Pagar	11.366	0	-100.139
6.01.02.08	Empréstimos Bancários	1.056	794	0
6.01.02.09	Conta Corrente Sócios	0	10.000	0
6.01.03	Outros	-14.944	14.944	0
6.01.03.01	Pró Labore a Pagar	-14.944	14.944	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	0	100.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	73.978	-113.192	115.895
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	17.496	130.688	14.793
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	91.474	17.496	130.688

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2013 à 31/12/2013****(Reais)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Reservas de Capital</b>	<b>Reservas de Reavaliação</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros/Prejuízos Acumulados</b>	<b>Ajustes de Avaliação Patrimonial</b>	<b>Total do Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldo Inicial	700.000	0	0	0	-503.375	0	196.625
5.03	Saldo Ajustado	700.000	0	0	0	-503.375	0	196.625
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	30.549	0	30.549
5.13	Saldo Final	700.000	0	0	0	-472.826	0	227.174

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 31/12/2012****(Reais)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Reservas de Capital</b>	<b>Reservas de Reavaliação</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros/Prejuízos Acumulados</b>	<b>Ajustes de Avaliação Patrimonial</b>	<b>Total do Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldo Inicial	700.000	0	0	0	-431.335	0	268.665
5.03	Saldo Ajustado	700.000	0	0	0	-431.335	0	268.665
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	-72.040	0	-72.040
5.13	Saldo Final	700.000	0	0	0	-503.375	0	196.625

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 31/12/2011****(Reais)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social</b>	<b>Reservas de Capital</b>	<b>Reservas de Reavaliação</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros/Prejuízos Acumulados</b>	<b>Ajustes de Avaliação Patrimonial</b>	<b>Total do Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldo Inicial	600.000	0	0	0	-469.058	0	130.942
5.03	Saldo Ajustado	600.000	0	0	0	-469.058	0	130.942
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	37.723	0	37.723
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	100.000	0	0	0	0	0	100.000
5.08.01	Aumento de Capital Social	100.000	0	0	0	0	0	100.000
5.13	Saldo Final	700.000	0	0	0	-431.335	0	268.665

**DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado****(Reais)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2013 à 31/12/2013</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2012 à 31/12/2012</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2011 à 31/12/2011</b>
7.01	Receitas	507.763	370.181	346.983
7.01.02	Prestação de Serviços	507.763	370.181	346.983
7.03	Insumos Adquiridos de Terceiros	-244.930	-561.157	-66.262
7.03.01	Materiais, Energia e Outros	-540	-849	-2.637
7.03.02	Serviços de Terceiros	-215.460	-526.106	-51.176
7.03.04	Outros	-28.930	-34.202	-12.449
7.03.04.01	Outros	-28.930	-34.202	-12.449
7.04	Valor Adicionado Bruto	262.833	-190.976	280.721
7.05	Retenções	-44.008	-44.008	-44.011
7.05.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-44.008	-44.008	-44.011
7.06	Valor Adicionado Líquido Produzido	218.825	-234.984	236.710
7.07	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	436.171	629.530	629
7.07.02	Outros	436.171	629.530	629
7.07.02.01	Receitas Financeiras	356.720	595.690	17
7.07.02.02	Outras Receitas	79.451	33.840	612
7.08	Valor Adicionado Total a Distribuir	654.996	394.546	237.339
7.09	Distribuição do Valor Adicionado	654.996	394.546	237.339
7.09.01	Pessoal	399.226	330.000	0
7.09.01.01	Remuneração Direta	399.226	275.000	0
7.09.01.04	Outros	0	55.000	0
7.09.02	Impostos, Taxas e Contribuições	67.395	40.488	148.778
7.09.02.01	Federais	37.007	23.263	127.130
7.09.02.03	Municipais	30.388	17.225	21.648
7.09.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	157.826	96.098	50.839
7.09.03.01	Aluguéis	37.181	46.087	30.020
7.09.03.02	Outras	120.645	50.011	20.819
7.09.04	Remuneração de Capitais Próprios	30.549	-72.040	37.722
7.09.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	30.549	-72.040	37.722

## **Relatório da Administração**

### **HABITASEC SECURITIZADORA S/A**

#### **Relatório da Administração**

#### **Findo em 31 de dezembro 2013.**

Neste exercício findo em 31 de dezembro de 2013 a Companhia estruturou novos CRIs – Certificados de Recebíveis Imobiliários, no valor global de R\$ 391.000 mil.

Ademais, a Companhia também firmou mandatos para novas emissões que deverão ocorrer no exercício subsequente. Os recursos financeiros obtidos com as emissões realizadas são destinados a diversos empreendimentos imobiliários, definidos nos respectivos Termos de Securitização, conforme registros inscritos na CETIP.

**São Paulo, 28 de março de 2014.**

***A ADMINISTRAÇÃO***

## Notas Explicativas

### HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

#### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013. (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 e prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei no 9.514, de 20 de novembro 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 mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiro 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 a 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2013 a companhia apurou, como resultado acumulado anual, lucro no valor de R\$ 30.548 (no mesmo período de 2012, prejuízo de R\$ 72.040). Os planos de negócio da companhia incluem estruturações e emissões de CRI's, os quais, no entendimento da administração, deverão gerar lucratividade suficiente para suportar, inclusive a amortização do ativo diferido. Adicionalmente, os acionistas garantem a continuidade do aporte de recursos necessários e suficientes para liquidações das obrigações, caso seja necessário, mantendo suas atividades em regime normal de continuidade.

Quando da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's pela Companhia, tendo como lastro recebíveis imobiliários vinculados ao regime fiduciário, tais recebíveis ficam excluídos do patrimônio líquido comum da Companhia, passando a constituir direitos patrimoniais em separado, com o objetivo específico de responder pela realização financeira dos direitos dos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI's, de acordo com a nota 11.

##### Nota 2 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras anuais devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2012.

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 28 de março 2014.

## Notas Explicativas

Atendendo às disposições da Instrução CVM 480/09, a diretoria da companhia declara que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras da companhia e com o relatório dos auditores independentes relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

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 demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor. Os ativos e passivos financeiros para negociação (inclusive instrumentos derivativos), e os outros passivos financeiros, são mensurados ao valor justo contra o resultado do ano.

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

#### a) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência de 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 a data-base de 31 de dezembro de 2013.

#### 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.

## **Notas Explicativas**

### **d) Instrumentos financeiros**

#### **d.1) Classificação e mensuração**

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

### **e) Ativo diferido**

O ativo diferido da Companhia é representado por gastos pré-operacionais, cujo registro nesta rubrica foi mantido em observância ao artigo 37 da Medida Provisória 449/08, que faz referência à previsão do artigo 299-A da Lei nº 6.404 de 1976, de que o saldo existente em 31 de dezembro de 2008 no ativo diferido que, pela sua natureza, não puder ser alocado a outro grupo de contas, pode permanecer no ativo sob essa classificação até a sua completa amortização, sujeito à análise sobre a recuperação. O ativo diferido é registrado pelos valores originais de formação, deduzido da amortização acumulada, calculada pelo método linear, às taxas que levam em consideração o prazo de recuperação dos gastos incorridos. A taxa de amortização adotada é de 20% ao ano, a partir do início das operações, ocorrido em 2010, baseada na expectativa de recuperação no prazo de 5 anos.

### **f) 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%, 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.

### **g) Baixa de ativos**

## Notas Explicativas

O tratamento contábil de transferências de ativos financeiros depende da extensão em que os riscos e benefícios relacionados aos ativos transferidos 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 1997, 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 31 de dezembro de 2013.

### h) 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 exercício.

### i) 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.

### Nota 4 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bancos conta movimento	10.008	10.150
Aplicações financeiras de liquidez imediata (resgate automático)	81.466	7.346
	<u>91.474</u>	<u>17.496</u>

### Nota 5 – CLIENTES – R\$ 9.656 (R\$ 109.606 em 31/12/2012)

Os valores a receber de clientes se referem ao faturamento da prestação de serviços de intermediação na emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários. Há valores a receber vencidos a mais de 90 dias da data do encerramento das demonstrações financeiras de 2013.

### Nota 6 – ATIVOS FINANCEIROS AVALIADOS A VALOR JUSTO POR MEIO DO RESULTADO

## Notas Explicativas

No quarto trimestre de 2013 a Companhia adquiriu uma Debênture não conversível em ações, no valor de R\$ 28 milhões vinculada a emissão de CCI que serviu de lastro para emissão de CRIs da 1ª série 2ª emissão do empreendimento denominado “Colorado”, fazendo parte de negócio jurídico complexo. Os títulos emitidos e ainda não liquidados desta série fazem parte destes ativos, conforme composição.

a) A composição dos ativos financeiros avaliados a valor justo é a seguinte:

<b>Ativo Circulante</b>	<b><u>2013</u></b>
CCI emitido - Colorado	18.654.550
CRI emitido - Colorado	18.654.550
	<u>37.309.100</u>

### Nota 7 – PARTES RELACIONADAS

Os gastos com remuneração dos administradores em 2013 foi de R\$ 399 mil, no mesmo período em 2012 foi de R\$ 330 mil.

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.

O membro da Diretoria possui 67,40% das ações ordinárias da Companhia.

### Nota 8 – DIFERIDO

O ativo diferido da Companhia é composto por gastos pré-operacionais incorridos em anos anteriores até 31 de dezembro de 2008, cujos principais valores podem ser apresentados como segue:

<b>Descrição</b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
Desp. de honorários e encargos – diretoria	28.924	28.924
Desp. de comunicação	3.679	3.679
Desp. de ass. Jurídica	84.074	84.074
Desp. de alugueis – sede	12.654	12.654
Desp. com publicações	32.883	32.883
Desp. com auditoria externa	36.333	36.333
Desp. com associações de classe	6.938	6.938
Desp. com serviços contábeis	15.043	15.043
Outras despesas	6.728	6.728
Receita financeira diferida	<u>(7.189)</u>	<u>(7.189)</u>
Total	220.067	220.067
Amortização acumulada	(139.364)	(95.355)
Saldo a amortizar	<u><b>80.703</b></u>	<u><b>124.712</b></u>

### Nota 9 – IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL SOBRE O LUCRO

## Notas Explicativas

A tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é computado sobre o lucro tributável à alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% para 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.

A composição da despesa de imposto de renda e contribuição social no exercício findo em 31 de dezembro de 2013 encontra-se resumida a seguir:

	IRPJ	CSLL
Lucro antes do IRPJ e CSLL	43.504	43.504
(+) Adições	33.610	33.610
(=) subtotal	77.114	77.114
(-) Prejuízo Fiscal / Base Calc Negativa anos anteriores	(23.134)	(23.134)
(=) Base de Cálculo	53.980	53.980
Alíquotas	15%	9%
	<u>8.097</u>	<u>4.858</u>

### Nota 10 – PASSIVOS FINANCEIROS MENSURADOS PELO CUSTO AMORTIZADO

a) Passivo financeiro mensurado pelo custo amortizado: são os passivos financeiros não classificados como mensurados pelo valor justo por meio do resultado. São avaliados pelo custo amortizado pela taxa efetiva de juros.

No quarto trimestre de 2013 a Companhia adquiriu uma Debênture não conversível em ações, no valor de R\$ 28 milhões vinculada a emissão de CCI que serviu de lastro para emissão de CRIs da 1ª série 2ª emissão do empreendimento denominado “Colorado”. A Debênture subscrita e a Cédula de Crédito Imobiliário - CCI emitida integram operação estruturada no âmbito da qual os recursos necessários para sua liquidação serão obtidos por meio da subscrição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs. Os títulos emitidos e ainda não liquidados desta série fazem parte destes passivos, conforme composição.

b) A composição dos passivos financeiros mensurados pelo custo amortizado é a seguinte:

<b>Passivo Circulante</b>	<b><u>2013</u></b>
CCI Colorado	18.654.550
CRI Colorado	18.654.550
	<u>37.309.100</u>

c) A Debênture a integralizar apresenta o seguinte vencimento final e taxa de remuneração:

## Notas Explicativas

	<u>Index</u>	<u>juros</u>	<u>venc. final</u>
Debênture a Integralizar – Reserva Real	IPCA/IBGE	10,75 % aa	01/11/2018

### Nota 11 - PATRIMÔNIO LÍQUIDO

O capital social está representado por 700.000 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 forma da legislação aplicável, do Estatuto Social e Acordos de Acionistas.

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

### Nota 12 - PATRIMÔNIO EM SEPARADO – CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRIs

Informações requeridas pela Instrução CVM nº 480/09.

#### (a) Até 31 de dezembro de 2013 a Companhia estruturou os seguintes CRIs:

**Em 2010** foram adquiridos 67 contratos de locação de imóveis, por períodos de até 120 meses, no montante de R\$ 14,6 milhões.

**Em 2011** foram adquiridos 01 CCI lastreada em CCB Imobiliária e Cessão Fiduciária de Recebíveis, no valor de R\$ 52 milhões e 04 CCIs lastreadas em CCB Imobiliária, no valor de R\$ 30 milhões.

#### No exercício de 2012:

**2º trimestre** - foram adquiridos 01 CCI lastreada em CCB Imobiliária e 10 CCIs lastreadas em contratos de financiamento imobiliário no valor de R\$ 36 milhões, 01 CCI lastreada em escritura de cessão de direitos no valor de R\$ 11 milhões e 01 CCI lastreada em CCB Imobiliária e Cessão Fiduciária de Recebíveis, no valor de R\$ 50 milhões.

**3º trimestre** - No terceiro trimestre de 2012 não ocorreram novas aquisições.

**4º trimestre** - foram emitidas 06 novas séries de CRI, conforme segue: aquisição de 01 CCI lastreada em CCB Imobiliária no valor de R\$ 55 milhões e consequente emissão de 03 séries de CRIs (1ª emissão, 15ª, 16ª e 17ª séries); aquisição de 01 CCI no valor de R\$ 67 milhões e consequente emissão de 02 séries de CRIs (1ª emissão, 18ª e 19ª séries); e, aquisição de 01 CCI no valor de R\$ 51 milhões e consequente emissão de 01 série de CRI (1ª emissão, 20ª série).

#### No exercício de 2013:

## Notas Explicativas

**1º trimestre** – foram emitidas 05 novas séries de CRI, conforme segue: lastreadas em CCI vinculada a CCB Imobiliária, a 21ª e 22ª séries da 1ª emissão desta Securitizadora, totalizando R\$ 13 milhões; lastreadas em CCI vinculada a CCB Imobiliária, a 23ª e 24ª séries da 1ª emissão desta Securitizadora, totalizando R\$ 125 milhões; lastreadas em 478 CCIs vinculadas a contratos de compra e venda com Alienação Fiduciária, a 25ª e 26ª séries da 1ª emissão desta Securitizadora, totalizando R\$ 17 milhões.

**2º Trimestre** – foram emitidas 03 novas séries de CRI, conforme segue: lastreada em CCI vinculada ao Compromisso de Venda e Compra, a 27ª série da 1ª emissão desta Securitizadora totalizando R\$ 37 milhões; lastreadas em CCI vinculadas a Debênture simples não conversível em ações, as 29ª e 30ª séries da 1ª emissão desta Securitizadora, totalizando R\$ 37 milhões.

**3º Trimestre** – Foram emitidas 03 novas séries de CRI, conforme segue: lastreadas em CCI vinculada ao Compromisso de Venda e Compra, a 32ª série da 1ª emissão desta Securitizadora, totalizando R\$ 80 milhões; lastreadas em CCIs vinculadas a contratos de compra e venda com Alienação Fiduciária, as 33ª e 34ª séries da 1ª emissão desta Securitizadora, totalizando 34 milhões.

**4º Trimestre** – Foram emitidas 02 novas séries de CRI, conforme segue:

-Série 38ª da 1ª emissão desta Securitizadora, totalizando R\$ 20 milhões, lastreadas em Alienação Fiduciária das cotas de emissão do Devedor, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios futuros a serem detidas pelo Devedor, Fundo de Obra no valor de R\$8 milhões, Fundo de Aplicação Financeira equivalente a 01 parcela de juros remuneratórios, Fundo de Aplicação financeira equivalente a 1/24 avos da parcela de amortização da CCB e Fiança.

-Série 1ª da 2ª emissão desta Securitizadora, totalizando R\$28 milhões, lastreadas em Alienação Fiduciárias de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança e Fundo de Liquidez.

### (b) Retrocessões

O CRI da 1ª emissão, 2ª série da Companhia teve amortização antecipada no valor de R\$ 3.590 milhões em 07 de novembro de 2013 conforme Ata de Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

O CRI da 1ª emissão, 29ª e 30ª série da Companhia teve amortização antecipada no valor de R\$ 4.364 milhões, sendo pago o CRI Sênior R\$ 4.047 milhões em 06 de dezembro de 2013 e R\$ 48 mil em 13 de dezembro de 2013, e R\$ 269 mil em 06 de dezembro de 2013 referente ao CRI Junior, conforme Ata de Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

### (c) Pagamentos

No 4º Trimestre de 2013, houve pagamento de recebíveis no total de R\$ 29.519 mil.

#### **1ª série - 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 225 mil (R\$ 132 mil em juros e R\$ 93 mil em amortização), R\$ 264 mil (R\$ 137 mil em juros e R\$ 127 mil em amortização) e, por fim, R\$ 265 mil (R\$ 132 mil juros e R\$ 133 mil em amortização).

#### **2ª série – 1ª emissão:**

## Notas Explicativas

Respectivamente, em Novembro e Dezembro: R\$ 3.590 mil (R\$ 907 mil em juros e R\$ 2.683 em amortização), R\$ 403 mil (R\$ 306 mil e R\$ 97 mil em amortização).

### **3ª série - 2ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 462 mil (R\$ 232 mil em juros e R\$ 230 mil amortização), R\$ 436 mil (R\$ 232 mil em juros e R\$ 204 mil em amortização) e, por fim, R\$ 436 mil (R\$ 230 mil em juros e R\$ 206 mil amortização).

### **4ª série - 2ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 120 mil (R\$ 104 mil em juros e R\$16 mil em amortização), R\$ 114 mil (R\$ 105 mil em juros e R\$ 9 mil em amortização) e, por fim, R\$ 114 mil (R\$ 105 mil em juros e R\$ 9 mil em amortização).

### **5ª série - 2ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 102 mil (R\$ 77 mil em juros e R\$ 25 mil em amortização), R\$ 77 mil (R\$ 77 mil em juros) e, por fim, R\$ 95 mil (R\$ 77 mil em juros e R\$ 18 mil em amortização).

### **6ª série - 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro e Novembro: R\$ 650 mil (R\$ 11 mil em juros e R\$ 639 mil em amortização), R\$ 667 mil (R\$ 4 mil em juros e R\$ 663 mil em amortização).

### **7ª série - 1ª emissão:**

Não houve pagamento.

### **9ª série - 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 136 mil (R\$130 mil em juros e R\$6 mil em amortização), R\$ 136 mil (R\$130 mil em juros e R\$ 6 mil em amortização) e por fim, R\$ 138 mil (R\$131 mil em juros e R\$7 mil em amortização).

### **12ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 640 mil (R\$ 222 mil em juros e R\$ 418 mil em amortização), R\$ 619 mil (R\$ 220 mil em juros e R\$ 399 mil em amortização) e, por fim, R\$ 604 mil (R\$ 217 mil em juros e R\$ 387 mil em amortização).

### **13ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 166 mil (R\$ 77 mil em juros e R\$ 89 mil em amortização), R\$ 161 mil (R\$ 77 mil em juros e R\$ 84 mil em amortização) e, por fim, R\$ 157 mil (R\$ 76 mil em juros e R\$ 81 mil em amortização).

### **14ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 141 mil (R\$ 115 mil em juros e R\$ 26 mil em amortização), R\$ 136 mil (R\$ 115 mil em juros e R\$ 21 mil em amortização) e, por fim, R\$ 133 mil (R\$ 115 mil em juros e R\$ 18 mil em amortização).

### **15ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 694 mil (R\$ 241 mil em juros e R\$ 453 mil em amortização), R\$ 670 mil (R\$ 239 mil em juros e R\$ 431 mil em amortização) e, por fim, R\$ 736 mil (R\$ 237 mil em juros e R\$ 499 mil em amortização).

### **16ª série – 1ª emissão:**

## Notas Explicativas

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 260 mil (R\$ 121 mil em juros e R\$ 139 mil em amortização), R\$ 252 mil (R\$ 119 mil em juros e R\$ 133 mil em amortização) e, por fim, R\$ 272 mil (R\$ 119 mil em juros e R\$ 153 mil em amortização).

### **17ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 160 mil (R\$ 113 mil em juros e R\$ 47 mil em amortização), R\$ 221 mil (R\$ 112 mil em juros e R\$ 109 mil em amortização) e, por fim, R\$ 236 mil (R\$ 111 mil em juros e R\$ 125 mil em amortização).

### **18ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 582 mil (R\$ 264 mil em juros e R\$ 318 mil em amortização), R\$ 583 mil (R\$ 262 mil em juros e R\$ 321 mil em amortização) e, por fim, R\$ 586 mil (R\$ 262 mil em juros e R\$ 324 mil em amortização).

### **19ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 145 mil (R\$ 109 mil em juros e R\$ 36 mil em amortização), R\$ 146 mil (R\$ 109 mil em juros e R\$ 37 mil em amortização) e, por fim, R\$ 146 mil (R\$ 109 mil em juros e R\$ 37 mil em amortização).

### **20ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 552 mil (R\$ 293 mil em juros e R\$ 259 mil em amortização), R\$ 554 mil (R\$ 292 mil em juros e R\$ 262 mil em amortização) e, por fim, R\$ 556 mil (R\$ 292 mil em juros e R\$ 264 mil em amortização).

### **21ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 310 mil (R\$ 91 mil em juros e R\$ 219 mil em amortização), R\$ 256 mil (R\$ 90 mil em juros e R\$ 166 mil em amortização) e, por fim, R\$ 291 mil (R\$ 90 mil em juros e R\$ 201 mil em amortização).

### **22ª série – 1ª emissão:**

Não houve pagamento.

### **23ª série - 1ª emissão:**

Não houve pagamentos os meses de Outubro, Novembro e Dezembro, pois se encontravam em período de carência.

### **24ª série - 1ª emissão:**

Não houve pagamentos os meses de Outubro, Novembro e Dezembro, pois se encontravam em período de carência.

### **25ª série - 1ª emissão:**

Respectivamente em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 158 mil (R\$ 92 mil em juros e R\$ 66 mil em amortização) R\$164 mil (R\$ 92 mil em juros e 72 mil em amortização) e, por fim, R\$ 189 mil (R\$ 92 mil em juros e R\$ 97 mil em amortização)

### **26ª série - 1ª emissão:**

Não houve pagamento.

### **27ª série - 1ª emissão:**

Respectivamente em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 380 mil, R\$ 380 mil e por fim R\$ 381 mil, referente a juros.

## Notas Explicativas

### **29ª série - 1ª emissão:**

Respectivamente em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 554 mil (R\$ 174 mil em juros e R\$ 380 mil em amortização), R\$ 630 mil (R\$ 175 mil em juros e R\$ 455 mil em amortização) e por fim, R\$ 4.540 mil (R\$ 173 mil em juros e R\$ 4.367 mil em amortização).

### **30ª série - 1ª emissão:**

Respectivamente em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 139 mil (R\$ 44 mil em juros e R\$ 95 mil em amortização), R\$ 158 mil (R\$ 44 mil em juros e R\$ 114 mil em amortização) e por fim, R\$ 113 mil (R\$ 44 mil em juros e R\$ 69 mil em amortização).

### **32ª série - 1ª emissão:**

Respectivamente em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 491 mil, R\$ 498 mil e por fim R\$ 493 mil, referente a juros.

### **33ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 256 mil (R\$ 172 mil em juros e R\$ 84 mil em amortização), R\$ 273 mil (R\$ 174 mil em juros e R\$ 99 mil em amortização) e por fim, R\$ 263 mil (R\$ 175 mil em juros e R\$ 88 mil em amortização).

### **34ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente em Outubro : R\$ 64 mil (R\$ 43 mil em juros e R\$ 21 mil em amortização)

### **38ª série – 1ª emissão:**

Não houve pagamentos nos meses de Outubro, Novembro e Dezembro, pois se encontravam em período de carência.

### **1ª série – 2ª emissão:**

Não houve pagamentos os meses de Outubro, Novembro e Dezembro, pois se encontravam em período de carência.

## **(d) Inadimplência e Adimplência**

Os CRIs que pagaram juros e amortização apresentaram em total pontualidade de pagamentos. As impontualidades (inadimplências ocorridas no lastro) estiveram totalmente cobertas pelas garantias creditícias, conforme relatório enviado ao agente fiduciário das emissões.

## **(e) Rating**

A Fitch Ratings atribuiu a Rating Nacional de Longo Prazo 'A+(bra)' (A mais (bra) à 1ª série da Primeira Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) feita pela Habitasec Securitizadora S/A (Habitasec). A emissão é lastreada por somente uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), que representa os créditos locatícios oriundos do empreendimento Jequitibá Plaza Shopping (JPS), localizado em Itabuna, Bahia. A perspectiva dos ratings é estável. A perspectiva estável indica que o rating não deve ser alterado no curto prazo.

A Fitch Ratings atribuiu a Rating atribuiu a Rating Nacional de Longo Prazo 'BBB+sf(bra)' para a 23ª e 24ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) feita pela Habitasec Securitizadora S.A. A perspectiva dos ratings é estável. A perspectiva estável indica que o rating não deve ser alterado no curto prazo.

## Notas Explicativas

A Liberum Ratings atribuiu a Rating Nacional de Longo Prazo A (fe) de Longo Prazo e CP2 (fe) de Curto Prazo à 25ª e 26ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) feita pela Habitasec Securitizadora S.A. A perspectiva dos ratings é estável. O risco de crédito para os ratings atribuídos é considerado baixo.

A Austin Rating atribuiu a Rating de crédito de Longo Prazo 'brA-(sf)' para a 38ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) feita pela Habitasec Securitizadora S.A. A perspectiva dos ratings é estável. A perspectiva estável indica que o rating não deve ser alterado no curto prazo.

As demais emissões de CRI's estão sendo objeto de análises por empresas especializadas em classificação de risco (rating).

### **(f) Demonstrações financeiras independentes, por emissão de CRI sob o regime fiduciário:**

#### **Fundo de Reserva**

Quando aplicável, é constituído um fundo a partir da retenção de parte dos valores do financiamento imobiliário objeto do lastro da operação, correspondente, a todo e qualquer momento a próxima parcela vincenda, ou conforme mecanismo explicitado no Termo de Securitização referente à emissão. O valor foi aplicado em fundo de investimento de baixo risco.

Segue Demonstrações Financeiras:

**Notas Explicativas****1ª série - 1ª emissão:****CRI - da 1ª série da 1ª emissão - JPS - 31.12.2013**

<b>Ativo</b>	<b>R\$ mil</b>		<b>Passivo</b>	<b>R\$ mil</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Ativo Circulante</b>			<b>Passivo Circulante</b>		
Caixa e Equivalente de Caixa	163	51	Provisão para Pagto. a Eetuar	279	284
Recebíveis Imobiliários	3.236	3.086	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	3.159	3.012
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b><u>3.399</u></b>	<b><u>3.137</u></b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b><u>3.438</u></b>	<b><u>3.296</u></b>
<b>Ativo Não Circulante</b>			<b>Passivo Não Circulante</b>		
Recebíveis Imobiliários	12.344	13.066	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	12.315	13.059
Reserva de Liquidez	258	294	Reserva de Liquidez	264	247
Fundo de Reserva	258	247	Provisão para Pagto. a Eetuar	242	142
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b><u>12.860</u></b>	<b><u>13.607</u></b>	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b><u>12.821</u></b>	<b><u>13.448</u></b>
<b>Total do Ativo</b>	<b><u>16.259</u></b>	<b><u>16.744</u></b>	<b>Total do Passivo</b>	<b><u>16.259</u></b>	<b><u>16.744</u></b>

A 1ª série da 1ª emissão de CRIs, sob regime fiduciário, no montante de R\$14,6 milhões, com vencimento final em 15 de outubro de 2020, amortizações mensais após período de carência, remuneração de juros de 10,75% a.a. e variação do IGP-DI. Os CRIs são lastreados em Cédula de Crédito Imobiliário – CCIs derivadas de contratos de locação futura de imóveis comerciais do Empreendimento Jequitibá Plaza Shopping, situados em Itabuna - BA.

Para a operação de CRI – 1ª série da 1ª emissão, ao final do período se totalizava R\$ 258 mil de Fundo de Reserva.

**Notas Explicativas****3ª, 4ª e 5ª séries - 2ª emissão:****CRI - da 3ª, 4ª e 5ª série da 2ª emissão - Scopel Capitania - 31.12.2013**

<b>Ativo</b>	<b>R\$ mil</b>		<b>Passivo</b>	<b>R\$ mil</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>		<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Ativo Circulante</b>			<b>Passivo Circulante</b>		
Caixa e Equivalente de Caixa	477	318	Outras Contas a Pagar	230	219
Recebíveis Imobiliários	8.010	8.600	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	7.804	8.876
Outros Ativos					
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>8.487</b>	<b>8.918</b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>8.034</b>	<b>9.095</b>
<b>Ativo Não Circulante</b>			<b>Passivo Não Circulante</b>		
Recebíveis Imobiliários	42.270	42.520	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	42.121	41.997
Fundo de Reserva	827	795	Reserva de Liquidez	844	795
			Provisão para Pagto. a Eetuar	585	346
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b>43.097</b>	<b>43.315</b>	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b>43.550</b>	<b>43.138</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>51.584</b>	<b>52.233</b>	<b>Total do Passivo</b>	<b>51.584</b>	<b>52.233</b>

As 3ª, 4ª e 5ª séries da 2ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob regime fiduciário, no montante de R\$52 milhões, para realização de obras de infraestrutura, conforme relação no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários. A garantia é a Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fundo de Reserva.

Os CRIs estão distribuídos da seguinte forma:

3ª série -2ª emissão (Senior) – no montante de R\$ 34,7 milhões, com amortização inicial em 15/02/2012 e final em 15/11/2021, remuneração pela variação mensal do IPCA/IBGE e juros de 9,00% a.a.

4ª série – 2ª emissão (Mezanino) – no montante de R\$ 8,7 milhões, com amortização inicial em 15/02/2012 e final em 15/04/2023, remuneração pela variação mensal do IPCA/IBGE e juros de 15% a.a.

5ª série – 2ª Emissão (Juniore) – no montante de R\$ 8,6 milhões, com amortização inicial em 15/02/2012 e final em 15/10/2023, remuneração pela variação mensal do IPCA/IBGE e juros de 11,052% a.a.

As 3ª, 4ª e 5ª séries da 2ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, terão nota de crédito e serão avaliadas através da Fitch Ratings Brasil Ltda., devidamente autorizada a prestar os serviços de classificação de risco, as quais estão em processo de avaliação.

Para a operação de CRI – 3ª, 4ª e 5ª séries da 2ª emissão, ao final do período se totalizava R\$ 827 mil de Fundo de Reserva.

**Notas Explicativas****2ª séries - 1ª emissão:****CRI - 2ª série da 1ª emissão - Scopel Fator - 31.12.2013**

<b>Ativo</b>	<b>R\$ mil</b>		<b>Passivo</b>	<b>R\$ mil</b>	
	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>		<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b>Ativo Circulante</b>			<b>Passivo Circulante</b>		
Caixa e Equivalente de Caixa	583	21	Outras Contas a Pagar	544	16
Recebíveis Imobiliários	3.195	30.489	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	2.081	30.408
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b><u>3.778</u></b>	<b><u>30.510</u></b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b><u>2.625</u></b>	<b><u>30.424</u></b>
			<b>Passivo Não Circulante</b>		
Recebíveis Imobiliários	24.276		Provisão para Pagto. a Efetuar	86	86
			Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	25.343	
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b><u>24.276</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b><u>25.429</u></b>	<b><u>86</u></b>
<b>Total do Ativo</b>	<b><u>28.054</u></b>	<b><u>30.510</u></b>	<b>Total do Passivo</b>	<b><u>28.054</u></b>	<b><u>30.510</u></b>

A 2ª série da 1ª emissão de CRIs, sob regime fiduciário, no montante de R\$30 milhões, com vencimento em 7 de novembro de 2013, remuneração de 100% do CDI e juros de 3%.

Os CRIs são lastreados de Garantia Fidejussória prestada na CCB pelos avalistas na forma de aval. Os recursos serão destinados em diversos empreendimentos imobiliários relacionados no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários.

**Notas Explicativas****9ª série – 1ª emissão****CRI - da 9ª série da 1ª emissão - XV de Novembro / Aloes - 31.12.2013**

	R\$ mil	R\$ mil		R\$ mil	
<b>Ativo</b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b>Passivo</b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b>Ativo Circulante</b>			<b>Passivo Circulante</b>		
Caixa e Equivalente de Caixa	-	17	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	1.735	921
Recebíveis Imobiliários	1.929	956	Provisão para Pagto. a Eetuar	1	
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b><u>1.929</u></b>	<b><u>973</u></b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b><u>1.736</u></b>	<b><u>921</u></b>
<b>Ativo Não Circulante</b>			<b>Passivo Não Circulante</b>		
Recebíveis Imobiliários	11.968	11.617	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	12.048	11.603
Fundo de Reserva	498	468	Reserva de Liquidez	2.142	3.012
Fundo de Crédito	1.701	2.544	Provisão para Pagto. a Eetuar	170	66
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b><u>14.167</u></b>	<b><u>14.629</u></b>	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b><u>14.360</u></b>	<b><u>14.681</u></b>
<b>Total do Ativo</b>	<b><u>16.096</u></b>	<b><u>15.602</u></b>	<b>Total do Passivo</b>	<b><u>16.096</u></b>	<b><u>15.602</u></b>

9ª série da 1ª emissão – Atualização pelo IGP-M/FGV e juros de 12,041365% a.a., com pagamento mensal, sendo a emissão em 25/05/2012 e vencimento em 28/05/2022.

A 9ª série da 1ª emissão de CRIs, sob regime fiduciário, no montante de R\$11 milhões, com vencimento final em 15 de Maio de 2022 e remuneração de 11% e IGP-M. Os CRIs são lastreados de Garantia Fidejussória prestada créditos imobiliários oriundos de escritura de cessão de direitos pelos avalistas na forma de Fiança. Os recursos serão destinados para Investimentos na XV de Novembro Ltda. de acordo com o contrato de cessão de créditos Imobiliário e outras avenças.

Para a operação de CRI – 9ª série da 1ª emissão, ao final do período se totalizava R\$ 498 mil de Fundo de Reserva.

**Notas Explicativas****12ª, 13ª e 14ª séries – 1ª emissão****CRI - da 12ª, 13ª e 14ª séries da 1ª emissão - Scopel 3 - 31.12.2013**

	R\$ mil	R\$ mil		R\$ mil	R\$ mil
<b>Ativo</b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b>Passivo</b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b>Ativo Circulante</b>			<b>Passivo Circulante</b>		
Caixa e Equivalente de Caixa	344	408	Provisão de Pgtos. a efetuar	110	362
Recebíveis Imobiliários	10.607	11.059	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	10.242	10.900
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b><u>10.951</u></b>	<b><u>11.467</u></b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b><u>10.352</u></b>	<b><u>11.262</u></b>
<b>Ativo Não Circulante</b>			<b>Passivo Não Circulante</b>		
Recebíveis Imobiliários	38.204	40.421	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	37.695	40.249
Fundo de Reserva	820	793	Reserva de Liquidez	845	793
			Provisão de Pagtos. a efetuar	1.083	377
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b><u>39.024</u></b>	<b><u>41.214</u></b>	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b><u>39.623</u></b>	<b><u>41.419</u></b>
<b>Total do Ativo</b>	<b><u>49.975</u></b>	<b><u>52.681</u></b>	<b>Total do Passivo</b>	<b><u>49.975</u></b>	<b><u>52.681</u></b>

As 12ª, 13ª e 14ª séries da 1ª emissão – Atualização pelo IPCA/IBGE e juros conforme abaixo:

12ª série – 1ª emissão (Senior) – remuneração pela variação mensal do IPCA/IBGE e juros de 8,75% a.a.

13ª série – 1ª emissão (Mezanino) – remuneração pela variação mensal do IPCA/IBGE e juros de 12% a.a.

14ª série – 1ª emissão (Juniore) – remuneração pela variação mensal do IPCA/IBGE e juros de 16,45% a.a.

As 12ª, 13ª e 14ª séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob regime fiduciário, no montante de R\$ 50 milhões, para realização de obras de infra estrutura, conforme relação no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários. A garantia é a Cessão Fiduciária de Recebíveis e Fundo de Liquidez.

As 12ª, 13ª e 14ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, terão nota de crédito e serão avaliadas através da Fitch Ratings Brasil Ltda., devidamente autorizada a prestar os serviços de classificação de risco, as quais estão em processo de avaliação.

Para a operação de CRI – 9ª série da 1ª emissão, ao final do período se totalizava R\$ 820 mil de Fundo de Reserva.

**Notas Explicativas****6ª e 7ª – 1ª emissão****CRI - da 6ª e 7ª séries da 1ª emissão - Marina Tower - 31.12.2013**

<b>Ativo</b>	<b>R\$ mil</b>	<b>R\$ mil</b>	<b>Passivo</b>	<b>R\$ mil</b>	<b>R\$ mil</b>
	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>		<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b>Ativo Circulante</b>			<b>Passivo Circulante</b>		
Caixa e Equivalentes de Caixa	36	-	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	4.805	1.024
Recebíveis Imobiliários	2.721	935	Provisão de Pagtos. a efetuar		932
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b><u>2.757</u></b>	<b><u>935</u></b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b><u>4.805</u></b>	<b><u>1.956</u></b>
<b>Ativo Não Circulante</b>			<b>Passivo Não Circulante</b>		
Recebíveis Imobiliários	2.058	10.900	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	10	9.879
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b><u>2.058</u></b>	<b><u>10.900</u></b>	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b><u>10</u></b>	<b><u>9.879</u></b>
<b>Total do Ativo</b>	<b><u>4.815</u></b>	<b><u>11.835</u></b>	<b>Total do Passivo</b>	<b><u>4.815</u></b>	<b><u>11.835</u></b>

6ª série da 1ª emissão - CRI Seniores – Atualização pelo IGPM/FGV e juros de 11% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 15/03/2012 e vencimento em 15/03/2022.

7ª série da 1ª emissão - CRI Subordinados – Atualização pelo IGMP/FGV e juros de 12,68% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 15/03/2012 e vencimento em 15/03/2022.

**Notas Explicativas****15ª, 16ª e 17ª séries – 1ª emissão****CRI - da 15ª, 16ª e 17ª séries da 1ª emissão - Scopel 4 - 31.12.2013**

	R\$ mil			R\$ mil	
<b>Ativo</b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b>Passivo</b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b>Ativo Circulante</b>			<b>Passivo Circulante</b>		
Caixa e Equivalentes de Caixa	795	586	Provisão de Pgtos. a efetuar	311	167
Recebíveis Imobiliários	12.003	13.500	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	11.891	13.393
CRI Emitido		8.287	Compra de CCI		8.330
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b><u>12.798</u></b>	<b><u>22.373</u></b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b><u>12.202</u></b>	<b><u>21.890</u></b>
<b>Ativo Não Circulante</b>			<b>Passivo Não Circulante</b>		
Recebíveis Imobiliários	38.245	41.822	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	38.171	41.761
Fundo de Reserva	357	334	Reserva de Liquidez	359	336
			Provisão de Pagtos. a efetuar	668	542
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b><u>38.602</u></b>	<b><u>42.156</u></b>	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b><u>39.198</u></b>	<b><u>42.639</u></b>
<b>Total do Ativo</b>	<b><u>51.400</u></b>	<b><u>64.529</u></b>	<b>Total do Passivo</b>	<b><u>51.400</u></b>	<b><u>64.529</u></b>

15ª série da 1ª emissão - CRI Seniores – Atualização pelo IPCA/IBGE e juros de 9,00% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 10/10/2012 e vencimento em 10/10/2027.

16ª série da 1ª emissão - CRI Mezaninos – Atualização pelo IPCA/IBGE e juros de 15,00% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 10/10/2012 e vencimento em 10/10/2027.

17ª série da 1ª emissão - CRI Subordinados – Atualização pelo IPCA/IBGE e juros de 19,2884% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 10/10/2012 e vencimento em 10/10/2027.

As 15ª, 16ª e 17ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, terão nota de crédito e serão avaliadas através da Fitch Ratings Brasil Ltda., devidamente autorizada a prestar os serviços de classificação de risco, as quais estão em processo de avaliação.

Para a operação de CRI – 15ª, 16ª e 17ª série da 1ª emissão, ao final do período se totalizava R\$ 357 mil de Fundo de Reserva.

**Notas Explicativas****18ª e 19ª séries – 1ª emissão****CRI - da 18ª e 19ª séries da 1ª emissão - GSB 1 - 31.12.2013**

	R\$ mil			R\$ mil	
<b>Ativo</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>Passivo</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Ativo Circulante</b>			<b>Passivo Circulante</b>		
Caixa e Equivalente de Caixa	3.008	1	Provisão de Pgtos. a efetuar	715	1
Recebíveis Imobiliários	8.872	8.446	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	8.872	8.446
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b>11.880</b>	<b>8.447</b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b>9.587</b>	<b>8.447</b>
<b>Ativo Não Circulante</b>			<b>Passivo Não Circulante</b>		
Recebíveis Imobiliários	58.988	59.766	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	58.804	59.744
			Provisão de Pagtos. a efetuar	144	22
			Reserva de Liquidez	2.333	-
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b>58.988</b>	<b>59.766</b>	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b>61.281</b>	<b>59.766</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>70.868</b>	<b>68.213</b>	<b>Total do Passivo</b>	<b>70.868</b>	<b>68.213</b>

18ª série da 1ª emissão - CRI Seniores – Atualização pelo IPCA/IBGE e juros de 6,00% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 10/11/2012 e vencimento em 10/02/2024.

19ª série da 1ª emissão - CRI Subordinados – Atualização pelo IPCA/IBGE e juros de 9,7966% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 10/11/2012 e vencimento em 10/02/2024.

As 18ª e 19ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, terão nota de crédito e serão avaliadas através da Fitch Ratings Brasil Ltda., devidamente autorizada a prestar os serviços de classificação de risco, as quais estão em processo de avaliação.

**Notas Explicativas****20ª série – 1ª emissão****CRI - da 20ª série da 1ª emissão - GSB 2 - 31.12.2013**

<b>Ativo</b>	<b>R\$ mil</b>		<b>Passivo</b>	<b>R\$ mil</b>	
	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>		<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b>Ativo Circulante</b>			<b>Passivo Circulante</b>		
Caixa e Equivalente de Caixa	760	-	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	4.492	6.413
Recebíveis Imobiliários	6.740	1.810	Compra de CCI	-	51.555
CRI Emitido	-	51.751			
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b><u>7.500</u></b>	<b><u>53.561</u></b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b><u>4.492</u></b>	<b><u>57.968</u></b>
<b>Ativo Não Circulante</b>			<b>Passivo Não Circulante</b>		
Recebíveis Imobiliários	45.369	50.345	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	47.617	45.742
			Provisão de Pagamentos a Efetuar	760	196
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b><u>45.369</u></b>	<b><u>50.345</u></b>	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b><u>48.377</u></b>	<b><u>45.938</u></b>
<b>Total do Ativo</b>	<b><u>52.869</u></b>	<b><u>103.906</u></b>	<b>Total do Passivo</b>	<b><u>52.869</u></b>	<b><u>103.906</u></b>

20ª série da 1ª emissão – Atualização pelo IPCA/IBGE e juros de 6,95% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 10/12/2012 e vencimento em 10/12/2024.

A 20ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, terá nota de crédito e será avaliada através da Fitch Ratings Brasil Ltda., devidamente autorizada a prestar os serviços de classificação de risco, as quais estão em processo de avaliação.

**Notas Explicativas****21ª e 22ª série – 1ª emissão****CRI - da 21ª e 22ª série da 1ª emissão - Kobra - 31.12.2013**

	R\$ mil		R\$ mil
<b>Ativo</b>	<b><u>2013</u></b>	<b>Passivo</b>	<b><u>2013</u></b>
<b>Ativo Circulante</b>		<b>Passivo Circulante</b>	
Caixa e Equivalentes de Caixa	144	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	2.988
Recebíveis Imobiliários	2.959		
Outros Valores a Receber	20		
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b><u>3.123</u></b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b><u>2.988</u></b>
<b>Ativo Não Circulante</b>		<b>Passivo Não Circulante</b>	
Recebíveis Imobiliários	9.111	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	9.145
		Reserva de Liquidez	101
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b><u>9.111</u></b>	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b><u>9.246</u></b>
<b>Total do Ativo</b>	<b><u>12.234</u></b>	<b>Total do Passivo</b>	<b><u>12.234</u></b>

21ª série da 1ª emissão – Atualização pelo IGPM/FGV e juros de 10,30% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 22/02/2013 e vencimento em 15/05/2021.

22ª série da 1ª emissão – Atualização pelo IGPM/FGV e juros de 6,50% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 22/02/2013 e vencimento em 15/05/2021.

A 21ª e 22ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, terão nota de crédito e serão avaliadas através da Fitch Ratings Brasil Ltda., devidamente autorizada a prestar os serviços de classificação de risco, as quais estão em processo de avaliação.

**Notas Explicativas****23ª e 24ª série – 1ª emissão****CRI - da 23ª e 24ª série da 1ª emissão - Tecnisa - 31.12.2013**

	R\$ mil		R\$ mil
<b>Ativo</b>	<b>2013</b>	<b>Passivo</b>	<b>2013</b>
<b>Ativo Circulante</b>		<b>Passivo Circulante</b>	
Caixa e Equivalente de Caixa	5	Provisão de Pagtos. a efetuar	46
Recebíveis Imobiliários	10.725	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	5.012
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<u>10.730</u>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<u>5.058</u>
<b>Ativo Não Circulante</b>		<b>Passivo Não Circulante</b>	
Recebíveis Imobiliários	123.541	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	123.846
		Reserva de Líquidez	5.367
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<u>123.541</u>	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<u>129.213</u>
<b>Total do Ativo</b>	<u><u>134.271</u></u>	<b>Total do Passivo</b>	<u><u>134.271</u></u>

23ª série da 1ª emissão – Atualização pelo IPCA/IBGE e juros de 6,75% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 22/03/2013 e vencimento em 22/03/2019.

24ª série da 1ª emissão – Atualização pelo IPCA/IBGE e juros de 9,2602% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 22/03/2013 e vencimento em 22/03/2019.

As 23ª e 24ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, terão nota de crédito e serão avaliadas através da Fitch Ratings Brasil Ltda., devidamente autorizada a prestar os serviços de classificação de risco, as quais estão em processo de avaliação

**Notas Explicativas****25ª e 26ª série – 1ª emissão****CRI - da 25ª e 26ª série da 1ª emissão - Imperial - 31.12.2013**

	R\$ mil		R\$ mil
<b>Ativo</b>	<b><u>2013</u></b>	<b>Passivo</b>	<b><u>2013</u></b>
<b>Ativo Circulante</b>		<b>Passivo Circulante</b>	
Caixa e Equivalentes de Caixa	5.422	Provisão de Pagtos a Efetuar	362
Recebíveis Imobiliários	2.657	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	2.542
		Compra de CCI	4.659
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b><u>8.079</u></b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b><u>7.563</u></b>
<b>Ativo Não Circulante</b>		<b>Passivo Não Circulante</b>	
Recebíveis Imobiliários	15.154	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	15.670
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b><u>15.154</u></b>	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b><u>15.670</u></b>
<b>Total do Ativo</b>	<b><u>23.233</u></b>	<b>Total do Passivo</b>	<b><u>23.233</u></b>

25ª série da 1ª emissão – Atualização pelo IGPM/FGV e juros de 8,00% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 18/03/2013 e vencimento em 15/10/2022.

26ª série da 1ª emissão – Atualização pelo IGPM/FGV e juros de 8,00% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 18/03/2013 e vencimento em 15/10/2022.

As 25ª e 26ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, terão nota de crédito e serão avaliadas por Agência de Classificação de risco não determinada no Termo de Securitização.

**Notas Explicativas****27ª série – 1ª emissão****CRI - da 27ª série da 1ª emissão - GSB 3 - 31.12.2013**

	R\$ mil		R\$ mil
<b>Ativo</b>	<b><u>2013</u></b>	<b>Passivo</b>	<b><u>2013</u></b>
<b>Ativo Circulante</b>		<b>Passivo Circulante</b>	
Caixa e Equivalente de Caixa	410	Provisão de Pagamentos a Efetuar	410
Recebíveis Imobiliários	4.630	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	4.630
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b><u>5.040</u></b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b><u>5.040</u></b>
<b>Ativo Não Circulante</b>		<b>Passivo Não Circulante</b>	
Recebíveis Imobiliários	32.115	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	32.115
		Provisão de Pagamentos a Efetuar	
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b><u>32.115</u></b>	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b><u>32.115</u></b>
<b>Total do Ativo</b>	<b><u>37.155</u></b>	<b>Total do Passivo</b>	<b><u>37.155</u></b>

27ª série da 1ª emissão – Atualização pelo IPCA/IBGE e juros de 6,95% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 20/06/2013 e vencimento em 20/06/2025.

A 27ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, terá nota de crédito e será avaliada pela agência de riscos Fitch Ratings do Brasil Ltda.

**Notas Explicativas****29ª e 30ª série – 1ª emissão****CRI - da 29ª E 30ª série da 1ª emissão - Reserva Real - 31.12.2013**

	R\$ mil		R\$ mil
<b>Ativo</b>	<b><u>2013</u></b>	<b>Passivo</b>	<b><u>2013</u></b>
<b>Ativo Circulante</b>		<b>Passivo Circulante</b>	
Caixa e Equivalentes de Caixa	4.084	Provisão de Pagtos a Efetuar	6.206
Recebíveis Imobiliários	9.716	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	8.696
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b><u>13.800</u></b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b><u>14.902</u></b>
<b>Ativo Não Circulante</b>		<b>Passivo Não Circulante</b>	
Recebíveis Imobiliários	25.953	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	22.953
		Provisão de Pagtos. a efetuar	1.898
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b><u>25.953</u></b>	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b><u>24.851</u></b>
<b>Total do Ativo</b>	<b><u>39.753</u></b>	<b>Total do Passivo</b>	<b><u>39.753</u></b>

29ª série da 1ª emissão – Atualização pelo IGPM/FGV e juros de 7,5% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 06/06/2013 e vencimento em 06/09/2013.

30ª série da 1ª emissão – Atualização pelo IGPM/FGV e juros de 7,5% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 06/06/2013 e vencimento em 06/09/2013.

As 29ª e 30ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários terão nota de crédito e serão avaliadas pela LF Rating Agência Classificadora de Riscos.

**Notas Explicativas****32ª série – 1ª emissão****CRI - da 32ª série da 1ª emissão - Shopping Jaraguá - 31.12.2013**

<b>Ativo</b>	<b>R\$ mil</b>	<b>Passivo</b>	<b>R\$ mil</b>
	<b><u>2013</u></b>		<b><u>2013</u></b>
<b>Ativo Circulante</b>		<b>Passivo Circulante</b>	
Caixa e Equivalentes de Caixa	44.322	Provisão de Pagtos a Efetuar	1.304
		Valores a Repassar pela	
		Cessão de Recebíveis - CRI	7.893
		Compra de CCI	35.422
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b><u>44.322</u></b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b><u>44.619</u></b>
<b>Ativo Não Circulante</b>		<b>Passivo Não Circulante</b>	
Recebíveis Imobiliários	86.019	Valores a Repassar pela	
		Cessão de Recebíveis - CRI	76.043
		Provisão de Pagtos. a efetuar	1.679
		Reserva de Líquidez	8.000
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b><u>86.019</u></b>	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b><u>85.722</u></b>
<b>Total do Ativo</b>	<b><u>130.341</u></b>	<b>Total do Passivo</b>	<b><u>130.341</u></b>

32ª série da 1ª emissão – Atualização pelo IGPM/FGV e juros de 7,50% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 21/06/2013 e vencimento em 05/06/2023.

A 32ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários terá nota de crédito e será avaliada pela LF Rating Agência Classificadora de Riscos.

**Notas Explicativas****33ª e 34ª série – 1ª emissão****CRI - da 33ª E 34ª série da 1ª emissão - Green Club - 31.12.2013**

	R\$ mil		R\$ mil
<b>Ativo</b>	<b><u>2013</u></b>	<b>Passivo</b>	<b><u>2013</u></b>
<b>Ativo Circulante</b>		<b>Passivo Circulante</b>	
Caixa e Equivalentes de Caixa	9.362	Provisão de Pagtos a Efetuar	788
Recebíveis Imobiliários	1.345	Valores a Repassar pela	
CRI Emitido		Cessão de Recebíveis - CRI	1.759
		Compra de CCI	8.904
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b><u>10.707</u></b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b><u>11.451</u></b>
<b>Ativo Não Circulante</b>		<b>Passivo Não Circulante</b>	
Recebíveis Imobiliários	33.424	Valores a Repassar pela	
		Cessão de Recebíveis - CRI	33.488
		Reserva de Líquidez	(830)
		Provisão de Pagtos a Efetuar	22
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b><u>33.424</u></b>	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b><u>32.680</u></b>
<b>Total do Ativo</b>	<b><u>44.131</u></b>	<b>Total do Passivo</b>	<b><u>44.131</u></b>

33ª série da 1ª emissão – Atualização pelo IGPM/FGV e juros de 7,75% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 16/08/2013 e vencimento em 10/12/2023.

34ª série da 1ª emissão – Atualização pelo IGPM/FGV e juros de 7,5% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 16/08/2013 e vencimento em 10/12/2023.

As 33ª e 34ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários terão nota de crédito e serão avaliadas pela LF Rating Agência Classificadora de Riscos

**Notas Explicativas****38ª série – 1ª emissão****CRI - da 38ª série da 1ª emissão - Fazenda Itaipava - 31.12.2013**

	R\$ mil		R\$ mil
<b>Ativo</b>	<b><u>2013</u></b>	<b>Passivo</b>	<b><u>2013</u></b>
<b>Ativo Circulante</b>		<b>Passivo Circulante</b>	
Caixa e Equivalentes de Caixa	7.553		
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b><u>7.553</u></b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b><u>-</u></b>
<b>Ativo Não Circulante</b>		<b>Passivo Não Circulante</b>	
Recebíveis Imobiliários	20.374	Valores a Repassar pela Cessão de Recebíveis - CRI	20.272
		Reserva de Liquidez	7.655
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b><u>20.374</u></b>	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b><u>27.927</u></b>
<b>Total do Ativo</b>	<b><u>27.927</u></b>	<b>Total do Passivo</b>	<b><u>27.927</u></b>

38ª série da 1ª emissão – Atualização pelo IPCA/IBGE + juros de 8,00% a.a. com pagamento trimestral, com o pagamento da 1ª remuneração em 05/01/2016. A emissão ocorreu em 26/11/2013 e vencimento em 05/12/2017.

A 38ª da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários terá nota de crédito e será avaliada pela Agência Classificadora de Riscos – Austin Ratings

**Notas Explicativas****1ª série – 2ª emissão****CRI - da 1ª série da 2ª emissão - Colorado - 31.12.2013**

	R\$ mil		R\$ mil
<b>Ativo</b>	<b><u>2013</u></b>	<b>Passivo</b>	<b><u>2013</u></b>
<b>Ativo Circulante</b>		<b>Passivo Circulante</b>	
Caixa e Equivalentes de Caixa	3.121	Provisão de Pagtos a Efetuar	363
Recebíveis Imobiliários	7.971	Valores a Repassar pela	
CRI Emitido	18.655	Cessão de Recebíveis - CRI	7.479
Outros Ativos	275	Compra de CCI	18.655
	<hr/>		<hr/>
<b>Total do Ativo Circulante</b>	<b><u>30.022</u></b>	<b>Total do Passivo Circulante</b>	<b><u>26.497</u></b>
<b>Ativo Não Circulante</b>		<b>Passivo Não Circulante</b>	
Recebíveis Imobiliários	20.456	Valores a Repassar pela	
	<hr/>	Cessão de Recebíveis - CRI	20.961
	<hr/>	Reserva de Liquidez	3.020
<b>Total do Ativo Não Circulante</b>	<b><u>20.456</u></b>	<b>Total do Passivo Não Circulante</b>	<b><u>23.981</u></b>
<b>Total do Ativo</b>	<b><u>50.478</u></b>	<b>Total do Passivo</b>	<b><u>50.478</u></b>

1ª série da 2ª emissão – Atualização pelo IPCA/IBGE e juros de 10,75% a.a. com pagamento mensal, sendo a emissão em 28/11/2013 e vencimento em 01/11/2018.

A 1ª série da 2ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários terá nota de crédito e será avaliada pela Agência Classificadora de Riscos – LF Ratings

\*\*\*\*\*

## **Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais**

### **COMENTÁRIO SOBRE COMPORTAMENTO DAS PROJEÇÕES**

---

**HABITASEC SECURITIZADORA S/A**

**Exercício findo em 31 de dezembro de 2013.**

**COMENTÁRIO SOBRE O COMPORTAMENTO DAS PROJEÇÕES**

A companhia não divulgou projeções.

**São Paulo, 28 de março de 2014.**

**A ADMINISTRAÇÃO**

## **Proposta de Orçamento de Capital**

### **Proposta de Orçamento de Capital**

**HABITASEC SECURITIZADORA S/A**

Período findo em 31 de dezembro de 2013

Quanto a este item, nada a declarar

**São Paulo, 28 de março de 2014.**

**A ADMINISTRAÇÃO**

## Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

### Outras Informações que a companhia Entenda Relevantes

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

Período findo em 31 de dezembro de 2013

Informações requeridas pela Instrução CVM no 480/09.

(a) Até 31 de dezembro de 2013 a Companhia estruturou os seguintes CRIs:

**Em 2010** foram adquiridos 67 contratos de locação de imóveis, por períodos de até 120 meses, no montante de R\$ 14,6 milhões.

**Em 2011** foram adquiridos 01 CCI lastreada em CCB Imobiliária e Cessão Fiduciária de Recebíveis, no valor de R\$ 52 milhões e 04 CCIs lastreadas em CCB Imobiliária, no valor de R\$ 30 milhões.

**No exercício de 2012:**

**2º trimestre** - foram adquiridos 01 CCI lastreada em CCB Imobiliária e 10 CCIs lastreadas em contratos de financiamento imobiliário no valor de R\$ 36 milhões, 01 CCI lastreada em escritura de cessão de direitos no valor de R\$ 11 milhões e 01 CCI lastreada em CCB Imobiliária e Cessão Fiduciária de Recebíveis, no valor de R\$ 50 milhões.

**3º trimestre** - No terceiro trimestre de 2012 não ocorreram novas aquisições.

**4º trimestre** - foram emitidas 06 novas séries de CRI, conforme segue: aquisição de 01 CCI lastreada em CCB Imobiliária no valor de R\$ 55 milhões e consequente emissão de 03 séries de CRIs (1ª emissão, 15ª, 16ª e 17ª séries); aquisição de 01 CCI no valor de R\$ 67 milhões e consequente emissão de 02 séries de CRIs (1ª emissão, 18ª e 19ª séries); e, aquisição de 01 CCI no valor de R\$ 51 milhões e consequente emissão de 01 série de CRI (1ª emissão, 20ª série).

**No exercício de 2013:**

**1º trimestre** – foram emitidas 05 novas séries de CRI, conforme segue: lastreadas em CCI vinculada a CCB Imobiliária, a 21ª e 22ª séries da 1ª emissão desta Securitizadora, totalizando R\$ 13 milhões; lastreadas em CCI vinculada a CCB Imobiliária, a 23ª e 24ª séries da 1ª emissão desta Securitizadora, totalizando R\$ 125 milhões; lastreadas em 478 CCIs vinculadas a contratos de compra e venda com Alienação Fiduciária, a 25ª e 26ª séries da 1ª emissão desta Securitizadora, totalizando R\$ 17 milhões.

**2º Trimestre** – foram emitidas 03 novas séries de CRI, conforme segue: lastreada em CCI vinculada ao Compromisso de Venda e Compra, a 27ª série da 1ª emissão desta Securitizadora totalizando R\$ 37 milhões; lastreadas em CCI vinculadas a Debênture simples não conversível em ações, as 29ª e 30ª séries da 1ª emissão desta Securitizadora, totalizando R\$ 37 milhões.

**3º Trimestre** – Foram emitidas 03 novas séries de CRI, conforme segue: lastreadas em CCI vinculada ao Compromisso de Venda e Compra, a 32ª série da 1ª emissão desta Securitizadora, totalizando R\$ 80 milhões; lastreadas em CCIs vinculadas a contratos de compra e venda com Alienação Fiduciária, as 33ª e 34ª séries da 1ª

## Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

emissão desta Securitizadora, totalizando 34 milhões.

**4º Trimestre** – Foram emitidas 02 novas séries de CRI, conforme segue:

-Série 38ª da 1ª emissão desta Securitizadora, totalizando R\$ 20 milhões, lastreadas em Alienação Fiduciária das cotas de emissão do Devedor, Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios futuros a serem detidas pelo Devedor, Fundo de Obra no valor de R\$8 milhões, Fundo de Aplicação Financeira equivalente a 01 parcela de juros remuneratórios, Fundo de Aplicação financeira equivalente a 1/24 avos da parcela de amortização da CCB e Fiança.

-Série 1ª da 2ª emissão desta Securitizadora, totalizando R\$28 milhões, lastreadas em Alienação Fiduciárias de Quotas, Cessão Fiduciária, Fiança e Fundo de Liquidez.

### (b) Retrocessões

O CRI da 1ª emissão, 2ª série da Companhia teve amortização antecipada no valor de R\$ 3.590 milhões em 07 de novembro de 2013 conforme Ata de Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

O CRI da 1ª emissão, 29ª e 30ª série da Companhia teve amortização antecipada no valor de R\$ 4.364 milhões, sendo pago o CRI Sênior R\$ 4.047 milhões em 06 de dezembro de 2013 e R\$ 48 mil em 13 de dezembro de 2013, e R\$ 269 mil em 06 de dezembro de 2013 referente ao CRI Junior, conforme Ata de Assembleia Geral dos Titulares de CRI.

### (c) Pagamentos

No 4º Trimestre de 2013, houve pagamento de recebíveis no total de R\$ 29.519 mil.

#### **1ª série - 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 225 mil (R\$ 132 mil em juros e R\$ 93 mil em amortização), R\$ 264 mil (R\$ 137 mil em juros e R\$ 127 mil em amortização) e, por fim, R\$ 265 mil (R\$ 132 mil juros e R\$ 133 mil em amortização).

#### **2ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente, em Novembro e Dezembro: R\$ 3.590 mil (R\$ 907 mil em juros e R\$ 2.683 em amortização), R\$ 403 mil (R\$ 306 mil e R\$ 97 mil em amortização).

#### **3ª série - 2ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 462 mil (R\$ 232 mil em juros e R\$ 230 mil amortização), R\$ 436 mil (R\$ 232 mil em juros e R\$ 204 mil em amortização) e, por fim, R\$ 436 mil (R\$ 230 mil em juros e R\$ 206 mil amortização).

#### **4ª série - 2ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 120 mil (R\$ 104 mil em juros e R\$16 mil em amortização), R\$ 114 mil (R\$ 105 mil em juros e R\$ 9 mil em amortização) e, por fim, R\$ 114 mil (R\$ 105 mil em juros e R\$ 9 mil em amortização).

#### **5ª série - 2ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 102 mil (R\$ 77 mil em juros e R\$ 25 mil em amortização), R\$ 77 mil (R\$ 77 mil em juros) e, por fim, R\$ 95 mil (R\$ 77 mil em juros e R\$ 18 mil em amortização).

## Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

### **6ª série - 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro e Novembro: R\$ 650 mil (R\$ 11 mil em juros e R\$ 639 mil em amortização), R\$ 667 mil (R\$ 4 mil em juros e R\$ 663 mil em amortização).

### **7ª série - 1ª emissão:**

Não houve pagamento.

### **9ª série - 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 136 mil (R\$130 mil em juros e R\$6 mil em amortização), R\$ 136 mil (R\$130 mil em juros e R\$ 6 mil em amortização) e por fim, R\$ 138 mil (R\$131 mil em juros e R\$7 mil em amortização).

### **12ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 640 mil (R\$ 222 mil em juros e R\$ 418 mil em amortização), R\$ 619 mil (R\$ 220 mil em juros e R\$ 399 mil em amortização) e, por fim, R\$ 604 mil (R\$ 217 mil em juros e R\$ 387 mil em amortização).

### **13ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 166 mil (R\$ 77 mil em juros e R\$ 89 mil em amortização), R\$ 161 mil (R\$ 77 mil em juros e R\$ 84 mil em amortização) e, por fim, R\$ 157 mil (R\$ 76 mil em juros e R\$ 81 mil em amortização).

### **14ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 141 mil (R\$ 115 mil em juros e R\$ 26 mil em amortização), R\$ 136 mil (R\$ 115 mil em juros e R\$ 21 mil em amortização) e, por fim, R\$ 133 mil (R\$ 115 mil em juros e R\$ 18 mil em amortização).

### **15ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 694 mil (R\$ 241 mil em juros e R\$ 453 mil em amortização), R\$ 670 mil (R\$ 239 mil em juros e R\$ 431 mil em amortização) e, por fim, R\$ 736 mil (R\$ 237 mil em juros e R\$ 499 mil em amortização).

### **16ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 260 mil (R\$ 121 mil em juros e R\$ 139 mil em amortização), R\$ 252 mil (R\$ 119 mil em juros e R\$ 133 mil em amortização) e, por fim, R\$ 272 mil (R\$ 119 mil em juros e R\$ 153 mil em amortização).

### **17ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 160 mil (R\$ 113 mil em juros e R\$ 47 mil em amortização), R\$ 221 mil (R\$ 112 mil em juros e R\$ 109 mil em amortização) e, por fim, R\$ 236 mil (R\$ 111 mil em juros e R\$ 125 mil em amortização).

### **18ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 582 mil (R\$ 264 mil em juros e R\$ 318 mil em amortização), R\$ 583 mil (R\$ 262 mil em juros e R\$ 321 mil em amortização) e, por fim, R\$ 586 mil (R\$ 262 mil em juros e R\$ 324 mil em amortização).

## Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

### **19ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 145 mil (R\$ 109 mil em juros e R\$ 36 mil em amortização), R\$ 146 mil (R\$ 109 mil em juros e R\$ 37 mil em amortização) e, por fim, R\$ 146 mil (R\$ 109 mil em juros e R\$ 37 mil em amortização).

### **20ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 552 mil (R\$ 293 mil em juros e R\$ 259 mil em amortização), R\$ 554 mil (R\$ 292 mil em juros e R\$ 262 mil em amortização) e, por fim, R\$ 556 mil (R\$ 292 mil em juros e R\$ 264 mil em amortização).

### **21ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente, em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 310 mil (R\$ 91 mil em juros e R\$ 219 mil em amortização), R\$ 256 mil (R\$ 90 mil em juros e R\$ 166 mil em amortização) e, por fim, R\$ 291 mil (R\$ 90 mil em juros e R\$ 201 mil em amortização).

### **22ª série – 1ª emissão:**

Não houve pagamento.

### **23ª série - 1ª emissão:**

Não houve pagamentos os meses de Outubro, Novembro e Dezembro, pois se encontravam em período de carência.

### **24ª série - 1ª emissão:**

Não houve pagamentos os meses de Outubro, Novembro e Dezembro, pois se encontravam em período de carência.

### **25ª série - 1ª emissão:**

Respectivamente em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 158 mil (R\$ 92 mil em juros e R\$ 66 mil em amortização) R\$164 mil (R\$ 92 mil em juros e 72 mil em amortização) e, por fim, R\$ 189 mil (R\$ 92 mil em juros e R\$ 97 mil em amortização)

### **26ª série - 1ª emissão:**

Não houve pagamento.

### **27ª série - 1ª emissão:**

Respectivamente em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 380 mil, R\$ 380 mil e por fim R\$ 381 mil, referente a juros.

### **29ª série - 1ª emissão:**

Respectivamente em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 554 mil (R\$ 174 mil em juros e R\$ 380 mil em amortização), R\$ 630 mil (R\$ 175 mil em juros e R\$ 455 mil em amortização) e por fim, R\$ 4.540 mil (R\$ 173 mil em juros e R\$ 4.367 mil em amortização).

### **30ª série - 1ª emissão:**

Respectivamente em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 139 mil (R\$ 44 mil em juros e R\$ 95 mil em amortização), R\$ 158 mil (R\$ 44 mil em juros e R\$ 114 mil em amortização) e por fim, R\$ 113 mil (R\$ 44 mil em juros e R\$ 69 mil em amortização).

## Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

### **32ª série - 1ª emissão:**

Respectivamente em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 491 mil, R\$ 498 mil e por fim R\$ 493 mil, referente a juros.

### **33ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente em Outubro, Novembro e Dezembro: R\$ 256 mil (R\$ 172 mil em juros e R\$ 84 mil em amortização), R\$ 273 mil (R\$ 174 mil em juros e R\$ 99 mil em amortização) e por fim, R\$ 263 mil (R\$ 175 mil em juros e R\$ 88 mil em amortização).

### **34ª série – 1ª emissão:**

Respectivamente em Outubro : R\$ 64 mil (R\$ 43 mil em juros e R\$ 21 mil em amortização)

### **38ª série – 1ª emissão:**

Não houve pagamentos nos meses de Outubro, Novembro e Dezembro, pois se encontravam em período de carência.

### **1ª série – 2ª emissão:**

Não houve pagamentos os meses de Outubro, Novembro e Dezembro, pois se encontravam em período de carência.

## **(d) Inadimplência e Adimplência**

Os CRIs que pagaram juros e amortização apresentaram em total pontualidade de pagamentos. As impontualidades (inadimplências ocorridas no lastro) estiveram totalmente cobertas pelas garantias creditícias, conforme relatório enviado ao agente fiduciário das emissões.

## **(e) Rating**

A Fitch Ratings atribuiu a Rating Nacional de Longo Prazo 'A+(bra)' (A mais (bra) à 1ª série da Primeira Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) feita pela Habitasec Securitizadora S/A (Habitasec). A emissão é lastreada por somente uma Cédula de Crédito Imobiliário (CCI), que representa os créditos locatícios oriundos do empreendimento Jequitibá Plaza Shopping (JPS), localizado em Itabuna, Bahia. A perspectiva dos ratings é estável. A perspectiva estável indica que o rating não deve ser alterado no curto prazo.

A Fitch Ratings atribuiu a Rating atribuiu a Rating Nacional de Longo Prazo 'BBB+sf(bra)' para a 23ª e 24ª séries da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) feita pela Habitasec Securitizadora S.A. A perspectiva dos ratings é estável. A perspectiva estável indica que o rating não deve ser alterado no curto prazo.

A Liberum Rtings atribuiu a Rating Nacional de Longo Prazo A (fe) de Longo Prazo e CP2 (fe) de Curto Prazo à 25ª e 26ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) feita pela Habitasec Securitizadora S.A. A perspectiva dos ratings é estável. O risco de crédito para os ratings atribuídos é considerado baixo.

A Austin Rating atribui a Rating de crédito de Longo Prazo 'brA-(sf)' para a 38ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) feita pela Habitasec Securitizadora S.A. A perspectiva dos ratings é estável. A perspectiva estável indica que o rating não deve ser alterado no curto prazo.

## **Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes**

As demais emissões de CRI's estão sendo objeto de análises por empresas especializadas em classificação de risco (rating).

(f) **Demonstrações financeiras independentes, por emissão de CRI sob o regime fiduciário:**

### **Fundo de Reserva**

Quando aplicável, é constituído um fundo a partir da retenção de parte dos valores do financiamento imobiliário objeto do lastro da operação, correspondente, a todo e qualquer momento a próxima parcela vincenda, ou conforme mecanismo explicitado no Termo de Securitização referente à emissão. O valor foi aplicado em fundo de investimento de baixo risco.

**São Paulo, 28 de março de 2014.**

**A ADMINISTRAÇÃO**

## **Pareceres e Declarações / Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva**

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos  
Administradores e acionistas da  
Habitasec Securtizadora S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras da Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2013, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

### Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Habitasec Securitizadora S.A. é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis 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.

### Responsabilidade dos Auditores Independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e a adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui também a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Opinião sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Habitasec Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2013, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

### Outros Assuntos

#### Demonstração do valor adicionado

Examinamos, também, as demonstrações do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas, e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

#### Informações intermediárias fiduciárias

Revisamos, também, as informações intermediárias fiduciárias mencionadas na Nota 12, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, cuja apresentação é requerida pela Instrução CVM nº414 de 30 de dezembro de 2004 para companhias abertas e como informação suplementar pelas Normas Internacionais de Contabilidade – IFRS que não requerem a apresentação das informações fiduciárias. Essas informações 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 aspectos relevantes, de acordo com as informações contábeis tomadas em conjunto.

São Paulo, 28 de março de 2014.

MOORE STEPHENS LIMA LUCCHESI  
Auditores Independentes  
CRC 2 SP 015.045/O-0

Edison Pereira Lima  
Contador CRC 1 SP 114.180/O-5

## **Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**

Parecer do Conselho Fiscal ou Orgão Equivalente

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

Exercício findo em 31 de dezembro de 2013

### **DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Os sócios e administradores, no exercício de suas funções legais revisaram as Demonstrações Financeiras , Relatórios do Exercício e o Relatório dos Auditores Independentes - Moore Stephens, do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 da Companhia e opinaram favoravelmente pela aprovação dos referidos relatórios.

São Paulo, 28 de março de 2014.

A ADMINISTRAÇÃO

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

Exercício findo em 31 de dezembro de 2013

**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 exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

São Paulo, 28 de março de 2014.

A ADMINISTRAÇÃO

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes**

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

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

Exercício findo em 31 de dezembro de 2013

### **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 exercício findo em 31 de dezembro de 2013.

São Paulo, 28 de março de 2014.

A ADMINISTRAÇÃO