

# 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 - 01/01/2016 à 31/12/2016	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014	10
--------------------------------	----

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

Relatório da Administração	13
----------------------------	----

Notas Explicativas	14
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Parecer dos Auditores Independentes - Sem Ressalva	28
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	31
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	32
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores Independentes	33
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2016</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	900.000
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>900.000</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 31/12/2016</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2015</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2014</b>
1	Ativo Total	5.671.009	5.445.888	1.670.521
1.01	Ativo Circulante	5.598.458	5.346.131	1.633.827
1.01.01	Disponibilidades	1.042	7.362	11.488
1.01.02	Aplicações Interfinanceiras de Liquidez	1.342.447	564.139	320.138
1.01.08	Outros Créditos	4.231.512	4.716.497	1.248.735
1.01.08.01	Impostos a Recuperar	4.231.512	4.716.497	1.248.735
1.01.09	Outros Valores e Bens	23.457	58.133	53.466
1.01.09.01	Contas a Receber de Clientes	8.723	13.657	9.657
1.01.09.02	Outros Valores a Receber	14.734	44.476	43.809
1.03	Ativo Permanente	72.551	99.757	36.694
1.03.02	Imobilizado de Uso	72.551	99.757	0
1.03.05	Diferido	0	0	36.694
1.03.05.01	Despesas Pré Operacionais	0	0	220.067
1.03.05.02	(-) Amortização Acumulada	0	0	-183.373

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2016</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2015</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2014</b>
2	Passivo Total	5.671.009	5.445.888	1.670.521
2.01	Passivo Circulante	874.303	1.545.787	142.763
2.01.09	Outras Obrigações	874.303	1.545.787	142.763
2.01.09.01	Impostos e Contribuições	88.570	0	0
2.01.09.02	Impostos e Contrib Retidos de Terceiros	804	2.279	355
2.01.09.03	Férias e encargos a pagar	29.983	50.723	5.488
2.01.09.06	Contas a Pagar	29.422	88.365	33.618
2.01.09.09	Impostos e Contrib s/ receita/lucro	527.524	1.404.420	103.302
2.01.09.10	Dividendos a pagar	198.000	0	0
2.05	Patrimônio Líquido	4.796.706	3.900.101	1.527.758
2.05.01	Capital Social Realizado	900.000	900.000	900.000
2.05.04	Reservas de Lucro	3.896.706	3.000.101	627.758
2.05.04.01	Legal	173.347	118.617	0
2.05.04.02	Estatutária	3.723.359	2.881.484	627.758

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014</b>
3.04	Outras Despesas/Receitas Operacionais	1.622.128	3.558.097	1.220.724
3.04.01	Receitas de Prestação de Serviços	2.054.177	1.376.874	422.793
3.04.02	Despesas de Pessoal	-1.577.004	-872.555	0
3.04.03	Outras Despesas Administrativas	-678.705	-488.753	-290.418
3.04.03.01	Telecomunicações	-1.081	-11.687	-4.715
3.04.03.02	Aluguel - Uso Próprio	-87.357	-88.251	0
3.04.03.03	Energio Eletrica	-3.983	0	0
3.04.03.05	Internet	-7.598	-20.287	-540
3.04.03.06	Anúncios e Publicações	-26.106	-18.318	-8.325
3.04.03.07	Amortização	-31.599	-46.760	-44.009
3.04.03.08	Assessoria Contábil	-35.700	-32.343	-84.983
3.04.03.09	Auditoria	-35.237	-32.325	-72.983
3.04.03.10	Honorários Advocaticios	-62.914	-79.721	-23.896
3.04.03.12	Escrituração	-32.926	-2.150	-8.251
3.04.03.13	Cetip	-7.440	-4.319	-12.042
3.04.03.14	Associação de Classe/Sescon	-4.761	-3.463	-1.743
3.04.03.15	Taxa CVM	-16.997	-7.979	-4.972
3.04.03.16	Outras	-291.475	-124.198	-17.632
3.04.03.18	Depreciação	-834	0	0
3.04.03.19	Cursos e Treinamentos	-30.281	-16.952	-6.327
3.04.03.20	Despesas de Cartório	-2.416	0	0
3.04.04	Despesas Tributárias	-205.106	-135.583	-43.248
3.04.04.01	IPTU	-4.918	-1.188	0
3.04.04.02	ISS	0	0	-1.598
3.04.04.03	Demais Despesas	-1.961	-1.493	-850
3.04.04.04	Ded Receitas - ISS s/ Receitas de Serviços	-102.708	-68.843	-21.140
3.04.04.05	Ded Receitas - PIS s/ Receitas de Serviços	-13.352	-8.954	-2.748
3.04.04.06	Ded Receitas - COFINS s/ Receitas de Serviços	-82.167	-55.105	-16.912
3.04.05	Outras Receitas Operacionais	6.776.583	17.129.440	1.214.728

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014</b>
3.04.05.01	Receitas Financeiras	6.776.566	17.129.440	1.209.920
3.04.05.02	Outras Receitas	17	0	4.808
3.04.06	Outras Despesas Operacionais	-4.747.817	-13.451.326	-83.131
3.04.06.02	Despesas Bancárias	-14.078	-5.430	-4.131
3.04.06.04	Multa e Juros	-8.155	-35.715	-79.000
3.04.06.05	Despesas com aplicações financeiras	-4.725.584	-13.410.181	0
3.05	Resultado Operacional	1.622.128	3.558.097	1.220.724
3.07	Resultado Antes Tributação/Participações	1.622.128	3.558.097	1.220.724
3.08	Provisão para IR e Contribuição Social	-527.523	-1.185.754	-297.704
3.13	Lucro/Prejuízo do Período	1.094.605	2.372.343	923.020
3.99	Lucro por Ação - (R\$ / Ação)	1,22000	2,64000	1,03000

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	1.094.605	2.372.343	923.020
4.03	Resultado Abrangente do Período	1.094.605	2.372.343	923.020

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	777.215	349.698	42.001
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	1.127.038	2.419.103	1.144.593
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	1.094.605	2.372.343	923.020
6.01.01.02	Amortizações do diferido	0	36.694	44.009
6.01.01.03	Ajustes de exercícios anteriores	0	0	177.564
6.01.01.04	Amortização e depreciação do imobilizado	32.433	10.066	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-349.823	-2.069.405	-1.102.592
6.01.02.01	(Aumento)/Diminuição de clientes	4.934	-4.000	0
6.01.02.02	(Aumento)Diminuição de impostos a recuperar	484.985	-3.467.762	-1.180.262
6.01.02.04	Aumento/(Diminuição) de obrigações fiscais	-789.801	1.348.277	73.246
6.01.02.05	(Aumento)/Diminuição de outros créditos	29.742	-667	-24.968
6.01.02.06	Aumento/(Diminuição) de obrigações trabalhistas	-20.740	0	0
6.01.02.10	(Aumento)/Diminuição de partes relacionadas	0	0	11.497
6.01.02.12	Aumento/(Diminuição) - outras obrigações	-58.943	54.747	17.895
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-5.227	-109.823	0
6.02.01	Aquisição de imobilizado	0	-7.697	0
6.02.02	Benfeitorias em imóveis de terceiros	-5.227	-102.126	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	0	198.151
6.03.01	Integralização de capital	0	0	200.000
6.03.02	Empréstimos bancários	0	0	-1.849
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	771.988	239.875	240.152
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	571.501	331.626	91.474
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.343.489	571.501	331.626



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2016 à 31/12/2016****(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social	Reservas de Capital	Reservas de Reavaliação	Reservas de Lucro	Lucros/Prejuízos Acumulados	Ajustes de Avaliação Patrimonial	Total do Patrimônio Líquido
5.01	Saldo Inicial	900.000	0	0	3.000.101	0	0	3.900.101
5.03	Saldo Ajustado	900.000	0	0	3.000.101	0	0	3.900.101
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	1.094.605	0	1.094.605
5.05	Destinações	0	0	0	-156.448	-41.552	0	-198.000
5.05.01	Dividendos	0	0	0	-156.448	-41.552	0	-198.000
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	1.053.053	-1.053.053	0	0
5.06.01	Reserva Legal	0	0	0	100.796	-100.796	0	0
5.06.02	Reserva Estatutária	0	0	0	941.815	-941.815	0	0
5.06.03	Reserva especial para dividendo obrigatório não distribuído	0	0	0	10.442	-10.442	0	0
5.13	Saldo Final	900.000	0	0	3.896.706	0	0	4.796.706

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2015 à 31/12/2015****(Reais)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social	Reservas de Capital	Reservas de Reavaliação	Reservas de Lucro	Lucros/Prejuízos Acumulados	Ajustes de Avaliação Patrimonial	Total do Patrimônio Líquido
5.01	Saldo Inicial	900.000	0	0	627.758	0	0	1.527.758
5.03	Saldo Ajustado	900.000	0	0	627.758	0	0	1.527.758
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	2.372.343	0	2.372.343
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	2.372.343	-2.372.343	0	0
5.06.01	Reserva Legal	0	0	0	118.617	-118.617	0	0
5.06.02	Reserva estatutária	0	0	0	2.097.278	-2.097.278	0	0
5.06.03	Reserva especial para dividendo obrigatório não distribuído	0	0	0	156.448	-156.448	0	0
5.13	Saldo Final	900.000	0	0	3.000.101	0	0	3.900.101

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2014 à 31/12/2014****(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	-293.299	0	406.701
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	909.766	0	909.766
5.03	Saldo Ajustado	700.000	0	0	0	616.467	0	1.316.467
5.04	Lucro / Prejuízo do Período	0	0	0	0	11.291	0	11.291
5.06	Realização de Reservas de Lucros	0	0	0	627.758	-627.758	0	0
5.06.02	Reserva estatutária	0	0	0	627.758	-627.758	0	0
5.08	Aumento/Redução do Capital Social	200.000	0	0	0	0	0	200.000
5.13	Saldo Final	900.000	0	0	627.758	0	0	1.527.758

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014</b>
7.01	Receitas	2.054.177	1.376.874	422.793
7.01.02	Prestação de Serviços	2.054.177	1.376.874	422.793
7.03	Insumos Adquiridos de Terceiros	-539.816	-345.762	-324.732
7.03.01	Materiais, Energia e Outros	-181.683	-77.782	-16.694
7.03.02	Serviços de Terceiros	-358.133	-248.671	-220.606
7.03.04	Outros	0	-19.309	-87.432
7.03.04.01	Outros	0	-19.309	-87.432
7.04	Valor Adicionado Bruto	1.514.361	1.031.112	98.061
7.05	Retenções	-32.433	-46.760	-44.009
7.05.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-32.433	-46.760	-44.009
7.06	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.481.928	984.352	54.052
7.07	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	2.050.982	3.678.113	1.209.920
7.07.02	Outros	2.050.982	3.678.113	1.209.920
7.07.02.01	Receitas Financeiras	2.050.982	3.678.113	1.209.920
7.08	Valor Adicionado Total a Distribuir	3.532.910	4.662.465	1.263.972
7.09	Distribuição do Valor Adicionado	3.532.910	4.662.465	1.263.972
7.09.01	Pessoal	1.302.807	872.555	0
7.09.01.01	Remuneração Direta	1.195.047	872.555	0
7.09.01.02	Benefícios	68.700	0	0
7.09.01.03	F.G.T.S.	39.060	0	0
7.09.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.011.588	1.329.316	340.952
7.09.02.01	Federais	903.818	1.258.983	318.214
7.09.02.03	Municipais	107.770	70.333	22.738
7.09.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	123.910	88.251	0
7.09.03.01	Aluguéis	101.677	88.251	0
7.09.03.02	Outras	22.233	0	0
7.09.03.02.01	Juros	8.155	0	0
7.09.03.02.02	Despesas Bancárias	14.078	0	0
7.09.04	Remuneração de Capitais Próprios	1.094.605	2.372.343	923.020

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2016 à 31/12/2016</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2015 à 31/12/2015</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2014 à 31/12/2014</b>
7.09.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	1.094.605	2.372.343	923.020

## **Relatório da Administração**

### **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 do exercício findo em 31 de dezembro de 2016, acompanhadas das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes sobre Demonstrações Financeiras.

Durante o exercício de 2016 a Companhia emitiu 11 (onze) novas séries de CRI, totalizando as operações o montante de R\$ 464.244 mil.

O resultado líquido obtido pela Companhia no exercício foi um lucro de R\$ 1.094.605 e o seu patrimônio líquido atingiu o montante de R\$ 4.796.706.

A Companhia procedeu ajuste do exercício 2015 para corrigir o valor de R\$ 475.366 de imposto de renda retido na fonte contabilizado a maior. Os efeitos dos ajustes no Patrimônio Líquido e nos resultados da Companhia estão demonstrados na Nota 12.

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, 10 de Março de 2017

A ADMINISTRAÇÃO

## Notas Explicativas

### HABITASEC SECURITIZADORA S.A NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 (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 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. 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 exercício findo em 31 de dezembro de 2016 a companhia apurou como resultado, lucro líquido no valor de R\$ 1.094.605 (R\$ 2.372.343 em 2015). Os planos de negócios da companhia incluem, a gestão da carteira de CRIs já emitidos além de novas estruturações 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.

Quando da emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRIs 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 – CRIs, de acordo com a nota 15.

#### Nota 2 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2016 devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2015.

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

## Notas Explicativas

Comissão de Valores Mobiliários – CVM, considerando como pressuposto a continuidade de suas atividades em regime normal, sendo aprovadas pela administração em 10 de março de 2017.

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

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 período.

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 31 de dezembro de 2016.

#### 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.



## Notas Explicativas

### **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) 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 31 de dezembro de 2016.

### **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

## Notas Explicativas

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bancos conta movimento	1.042	7.362
Aplicações financeiras de liquidez imediata	1.342.447	564.139
	<b>1.343.489</b>	<b>571.501</b>

### Nota 5 – CLIENTES – R\$ 8.723 (R\$ 13.657 em 31/12/2015)

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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u> <u>Ajustado</u>
Imposto de renda retido na fonte	1.010.849	2.424.138
Antecipação de imposto de renda e contribuição social	478.150	1.401.252
Saldo negativo de IRPJ de exercícios anteriores	2.674.408	885.625
Saldo negativo de CSLL de exercícios anteriores	-	5.424
PIS e COFINS a compensar	1.025	58
Contribuição social recolhida a maior a compensar	67.080	-
	<b>4.231.512</b>	<b>4.716.497</b>

### Nota 7 – PARTES RELACIONADAS

As despesas com honorários da administração, sem encargos sociais, totalizam R\$ 782.833 em 31 de dezembro de 2016 (R\$ 655.030 em 2015).

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\$ 72.551

O saldo do imobilizado é composto de:

(a) Aquisição de móveis e utensílios no valor de R\$ 7.697

Imobilizado	Taxa de	Saldo	Adições	Baixas	Saldo
	Depreciação	31/12/2015			31/12/2016
	Anual				
Móveis e utensílios		7.697	-	-	7.697
(-) Depreciações	10%	(86)	(833)	-	(919)

**Notas Explicativas**

<b>Imobilizado líquido</b>	<b>7.611</b>	<b>(833)</b>	<b>-</b>	<b>6.778</b>
----------------------------	--------------	--------------	----------	--------------

<b>Imobilizado</b>	<b>Taxa de Depreciação Anual</b>	<b>Saldo 31/12/2014</b>	<b>Adições</b>	<b>Baixas</b>	<b>Saldo 31/12/2015</b>
Móveis e utensílios		-	7.697	-	7.697
(-) Depreciações	10%	-	(86)	-	(86)
<b>Imobilizado líquido</b>		<b>-</b>	<b>7.611</b>	<b>-</b>	<b>7.611</b>

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

<b>Imobilizado</b>	<b>Saldo em 31/12/2015</b>	<b>Adições</b>	<b>Baixas</b>	<b>Saldo em 31/12/2016</b>
Benfeitorias em imóveis de terceiros	102.126	5.227	-	107.353
(-) Amortizações	(9.980)	(31.599)	-	(41.579)
<b>Imobilizado líquido</b>	<b>92.146</b>	<b>(26.372)</b>	<b>-</b>	<b>65.774</b>

<b>Imobilizado</b>	<b>Saldo em 31/12/2014</b>	<b>Adições</b>	<b>Baixas</b>	<b>Saldo em 31/12/2015</b>
Benfeitorias em imóveis de terceiros	-	102.126	-	102.126
(-) Amortizações	-	(9.980)	-	(9.980)
<b>Imobilizado líquido</b>	<b>-</b>	<b>92.146</b>	<b>-</b>	<b>92.146</b>

**Nota 9 – IMPOSTOS E CONTRIBUIÇÕES A RECOLHER**

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

	<b>2016</b>	<b>2015 Ajustado</b>
Provisão de imposto de renda	381.532	1.023.979
Provisão de contribuição social	145.992	363.664
Cofins, Pis e ISS a recolher	29.720	16.777
Impostos retidos no pagamento de terceiros	804	2.279
Impostos sobre honorários e salários	58.850	50.723
	<b>616.898</b>	<b>1.457.422</b>

**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 31 de dezembro de 2016 e 2015 encontram-se resumidas a seguir:

**Notas Explicativas**

	2016		2015 Ajustado	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Resultado antes do IRPJ e CSLL	1.622.128	1.622.128	3.558.096	3.558.096
Adições/Exclusões	-	-	-	-
(=) Resultado tributado	1.622.128	1.622.128	3.558.096	3.558.096
Imp. de renda – Alíquota 15%	243.319	-	533.715	-
Imp. de renda – Adicional 10%	138.213	-	331.810	-
Contribuição social – alíquota 9%	-	145.991	-	320.229
	<b>381.532</b>	<b>145.991</b>	<b>865.525</b>	<b>320.229</b>

**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, porém conforme previsto no parágrafo 3º do artigo 28 do Estatuto Social, foi aprovado em AGOE de 30/04/2016 a não distribuição do dividendo anual mínimo, conforme recomendação da administração pois considerava tal distribuição incompatível com a situação financeira da companhia e entendeu ser necessário manter uma postura financeira conservadora considerando a situação macroeconômica brasileira à época.

**Nota 12 – AJUSTE DE EXERCÍCIO ANTERIOR**

A Companhia procedeu ajuste no exercício de 2015 para reconhecer em seus balanços, ativo recuperável de imposto de renda na fonte sobre rendimentos que aplicações financeiras contabilizado a maior em 30 de setembro de 2015 no montante de R\$ 633.821. Os efeitos dos ajustes nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2015 foram os seguintes:

**a) No Balanço Patrimonial**

	Saldos em 31 de dezembro de 2015		
	Antes dos Ajustes	Ajustes	Após os Ajustes
<b>ATIVO</b>			
Caixa e equivalentes de caixa	571.501	-	571.501
Clientes	13.657	-	13.657
Impostos a recuperar	5.191.863	(475.366)	4.716.497
Outros valores a receber	44.476	-	44.476
Imobilizado	99.757	-	99.757
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>5.921.254</b>	<b>(475.366)</b>	<b>5.445.888</b>

	Saldos em 31 de dezembro de 2015	
	Antes dos	Após os

**Notas Explicativas**

<b>PASSIVO</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Ajustes</b>
Impostos e contribuições a recolher	1.514.466	(57.044)	1.457.422
Outras obrigações	88.365	-	88.365
Capital Social	900.000	-	900.000
Reservas de lucros	627.758	-	627.758
Lucro do exercício	2.790.665	(418.322)	2.372.343
<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>5.921.254</b>	<b>(475.366)</b>	<b>5.445.888</b>

**b) Na Demonstração do Resultado**

	<b>Antes dos Ajustes</b>	<b>Ajustes</b>	<b>Após os Ajustes</b>
<b>RECEITA BRUTA</b>			
Prestação de serviços	1.376.874	-	1.376.874
<b>DEDUÇÕES DA RECEITA</b>			
Impostos sobre serviços	(132.902)	-	(132.902)
<b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>	<b>1.243.972</b>	<b>-</b>	<b>1.243.972</b>
<b>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>			
Honorários e encargos sociais da diretoria	(791.352)		(791.352)
Salários, encargos sociais e benefícios	(81.203)		(81.203)
Serviços especializados	(248.671)		(248.671)
Aluguéis	(88.251)		(88.251)
Taxas e contribuições	(11.442)		(11.442)
Despesas tributárias	(2.681)		(2.681)
Resultado financeiro líquido	4.311.934	(633.820)	3.678.114
Amortização do diferido	(36.694)		(36.694)
Amortização e depreciação do imobilizado	(10.066)		(10.066)
Outras receitas (despesas) operacionais	(93.629)		(93.629)
	<b>2.947.945</b>	<b>(633.820)</b>	<b>2.314.125</b>
<b>RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS</b>	<b>4.191.917</b>	<b>(633.820)</b>	<b>3.558.097</b>
Imposto de renda e contribuição social	(1.401.252)	215.498	(1.185.754)
<b>LUCRO LÍQUIDO</b>	<b>2.790.665</b>	<b>(418.322)</b>	<b>2.372.343</b>

**Nota 13 – Resultado Financeiro**

O resultado financeiro é composto das seguintes contas:

	<b>2016</b>	<b>2015 Ajustado</b>
Receitas de aplicações financeiras	6.137.265	16.713.817
Receitas de Spread	245.488	239.796
Receitas de atualização de créditos fiscais	393.814	175.827
Repasse de receitas de aplicações financeiras	(4.725.584)	(13.410.182)
Despesas com tarifas bancárias	(14.078)	(5.430)
Despesas com encargos s/recolhimentos	(5.634)	(32.102)
Outras despesas financeiras	(2.521)	(3.613)

**Notas Explicativas**

<b>TOTAIS</b>	<b>2.028.750</b>	<b>3.678.113</b>
---------------	------------------	------------------

**Nota 14 – PATRIMÔNIO EM SEPARADO – CERTIFICADO DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS**

Informações requeridas pela instrução CVM nº 480/09

(a) No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 a Companhia estruturou os seguintes Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs:

Certificado	Data	Quantidade	Valor da Série R\$ mil	Índice de Atualização	Taxa de Juros Anual
1ª Emissão – Série 64ª	27/06/2016	10.581	10.581	IGPM	12,00%
1ª Emissão – Série 66ª	15/06/2016	25	8.013	IPCA/IBGE	12,00%
1ª Emissão – Série 67ª	29/07/2016	2.860	28.600	IPCA/IBGE	13,68%
1ª Emissão – Série 68ª	17/08/2016	22.400	22.400	IPCA/IBGE	10,50%
1ª Emissão – Série 69ª	28/10/2016	54.000	54.000	-	CDI+2,30%
1ª Emissão – Série 70ª	21/11/2016	200.000	200.000	-	CDI+2,40%
1ª Emissão – Série 71ª	07/11/2016	31.250	31.250	IPCA	8,29%
1ª Emissão – Série 72ª	07/11/2016	31.250	31.250	IPCA	8,29%
1ª Emissão – Série 73ª	01/12/2016	40.000	40.000	IPCA/IBGE	10,50%
1ª Emissão – Série 75ª	30/11/2016	13.150	13.150	IPCA/IBGE	10,50%
1ª Emissão – Série 76ª	15/12/2016	25.000	25.000	-	CDI+6,00%

**(b) Retrocessões**

No exercício encerrado em 31 de dezembro de 2016 ocorreram as seguintes retrocessões de créditos vinculados aos CRIs:

Trimestre	CRI	Valor (mil)
1º Trimestre	Série 52ª – 1ª Emissão	625
2º Trimestre	Série 52ª – 1ª Emissão	848
3º Trimestre	Série 52ª – 1ª Emissão	673
4º Trimestre	Série 52ª – 1ª Emissão	618

**(c) Pagamentos**

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016 os pagamentos de recebíveis foram os seguintes:

Certificado	Juros	Amortização	Amortização	
			Extraordinária	Total
1ª Emissão – Série 1ª	1.382.080	2.404.348	-	3.786.428
1ª Emissão – Série 3ª	2.518.419	6.648.806	-	9.167.225
1ª Emissão – Série 4ª	1.438.778	945.855	-	2.384.633
1ª Emissão - Série 5ª	85.696	32.654	-	118.350
1ª Emissão – Série 9ª	1.736.541	1.338.197	-	3.074.738
1ª Emissão – Série 12ª	2.162.138	1.855.281	-	4.017.419

**Notas Explicativas**

1ª Emissão – Série 13ª	549.772	274.223	-	823.995
1ª Emissão – Série 14ª	106.629	-	-	106.629
1ª Emissão – Série 15ª	2.661.849	3.161.025	1.276.215	7.099.089
1ª Emissão – Série 16ª	1.685.732	1.075.398	355.586	3.116.716
1ª Emissão – Série 17ª	54.081	-	-	54.081
1ª Emissão – Série 18ª	3.107.441	5.552.807	-	8.660.248
1ª Emissão – Série 19ª	1.467.573	697.466	-	2.165.039
1ª Emissão – Série 20ª	3.586.690	4.632.987	-	8.219.677
1ª Emissão – Série 21ª	791.465	2.043.447	-	2.834.912
1ª Emissão – Série 22ª	76.346	307.301	-	383.647
1ª Emissão – Série 23ª	6.258.647	22.064.663	-	28.323.310
1ª Emissão – Série 24ª	3.643.849	9.456.284	-	13.100.133
1ª Emissão – Série 25ª	1.024.890	1.446.948	81.174	2.553.012
1ª Emissão – Série 27ª	2.569.157	3.077.608	-	5.646.765
1ª Emissão – Série 29ª	326.436	204.091	110.060	640.587
1ª Emissão – Série 32ª	6.675.113	7.906.163	-	14.581.276
1ª Emissão – Série 33ª	2.265.366	1.573.146	371.444	4.209.956
1ª Emissão – Série 39ª	1.439.641	-	-	1.439.641
1ª Emissão – Série 41ª	5.278.811	478.650	-	5.757.461
1ª Emissão – Série 42ª	967.174	1.066.168	-	2.033.342
1ª Emissão – Série 43ª	1.809.071	1.423.936	-	3.233.007
1ª Emissão – Série 45ª	1.218.125	182.379	-	1.400.504
1ª Emissão – Série 46ª	865.599	145.090	-	1.010.689
1ª Emissão – Série 47ª	3.474.044	6.555.211	918.058	10.947.313
1ª Emissão – Série 48ª	2.432.755	7.711.204	1.079.668	11.223.627
1ª Emissão – Série 49ª	1.005.325	1.778.404	2.525.206	5.308.935
1ª Emissão – Série 52ª	4.216.742	7.674.175	3.800.745	15.691.662
1ª Emissão – Série 53ª	7.258.226	1.226.906	-	8.485.132
1ª Emissão – Série 54ª	17.995.602	3.041.916	-	21.037.518
1ª Emissão – Série 55ª	852.711	15.686	324.830	1.193.227
1ª Emissão – Série 56ª	826.403	1.763.623	952.174	3.542.200
1ª Emissão – Série 58ª	1.526.812	1.169.126	291.691	2.987.629
1ª Emissão – Série 59ª	95.081	58.850	-	153.931
1ª Emissão – Série 60ª	6.917.525	-	-	6.917.525
1ª Emissão – Série 61ª	1.031.231	4.676.459	-	5.717.690
1ª Emissão - Série 62ª	85.365	50.825	381.707	517.897
1ª Emissão – Série 63ª	15.202.046	59.208	-	15.261.254
1ª Emissão - Série 64ª	414.981	828.833	-	1.243.814
1ª Emissão – Série 67ª	913.979	976.865	-	1.890.844
1ª Emissão – Série 69ª	277.090	-	-	277.090
1ª Emissão – Série 70ª	2.241.190	-	-	2.241.190
1ª Emissão – Série 71ª	176.376	141.310	-	317.686
1ª Emissão – Série 72ª	176.376	141.310	-	317.686
<b>TOTAIS</b>	<b>124.872.973</b>	<b>117.864.834</b>	<b>12.468.558</b>	<b>255.206.366</b>

**(d) Inadimplência e adimplência**

## Notas Explicativas

Os CRIs que pagaram juros e amortização de suas séries pontualmente, exceto nos casos mencionados abaixo:

A Série 39ª está em processo de recuperação judicial. Os pagamentos desde julho de 2016 não são efetuados;

A Série 41ª não efetuou os pagamentos de juros e amortização referente aos meses de setembro, outubro e novembro de 2016. Em 13/12/2016 a Assembleia Geral de Titulares de CRI deliberou pelo ajuste da curva de pagamento da operação. O ajuste concedeu carência para o pagamento de principal + juros de setembro de 2016 a março de 2017 e estendeu o fluxo de pagamentos para fevereiro de 2021.

As Séries 5ª, 17ª, 26ª, 30ª e 34ª, que são Séries Subordinadas, não tiveram seus pagamentos efetuados tendo em vista a insuficiência de direitos creditórios. Este fato é contemplado no Termo de Securitização, no que tange a prioridade de pagamentos (subordinação) e não caracteriza inadimplências dos CRIs.

### (e) Rating

As classificações dos riscos dos CRI emitidos são revisados conforme previsão nos respectivos termos de securitização. Abaixo apresentamos as classificações:

Série	Emissão	Agência Classificadora	Rating	Data Avaliação
18º e 19º	1ª	Fitch Ratings	A-sf(bra)'	24/07/2013
20º	1ª	Fitch Ratings	A-sf(bra)'	22/10/2014
25ª e 26ª	1ª	LF Rating	eA	30/06/2016
27º	1ª	Fitch Ratings	A-sf(bra)'	17/03/2015
29ª e 30ª	1ª	LF Rating	eA	23/06/2016
32ª	1ª	LF Rating	eAA	18/07/2016
33ª e 34ª	1ª	LF Rating	eA	30/06/2016
39ª	1ª	LF Rating	eAA	16/03/2016
41ª	1ª	Liberum Ratings	BBB+(fe) LP e CP3(fe) CP	05/04/2016
43ª	1ª	SR Rating	brA+ e BB+	24/06/2016
45ª e 46ª	1ª	Liberum Rating	BB+(fe) LP e CP4(fe) CP	20/05/2016
49ª	1ª	Liberum Rating	A(fe) LP e CP2(fe) CP	04/03/2016
52ª	1ª	Liberum Rating	A(Fe)LP e CP2(Fe)CP	02/02/2017
58º e 59º	1ª	LF Rating	eA+	24/02/2016
64ª	1ª	LF Rating	eA+	06/09/2016
68ª	1ª	LF Rating	eA+	11/08/2016
73ª	1ª	S&P Global	br(BBB)sf	27/12/2016
75ª	1ª	Austin Rating	brA-(sf)	02/12/2016

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

#### Garantias das operações

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 da próxima parcela vincenda, ou conforme mecanismo explicitado no Termo de Securitização referente à emissão. O valor é aplicado em fundo de investimento de baixo risco.



## Notas Explicativas

Outras garantias aplicadas às operações são: Aval, Fiança, Alienação Fiduciária e Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios.

As operações de securitização tem seus registros contábeis mantidos de forma segregada da Securitizadora, em atendimento a determinação da Lei nº 9.514/97.

Os saldos individuais, de cada operação de securitização, estão apresentados a seguir em R\$ mil:

## Notas Explicativas

A T I V O						
Certificados	Circulante				Não Circulante	
	Disponibilidades	Aplicações Financeiras	Recebíveis	Outros Créditos	Recebíveis	Total
1ª Emissão – Série 1ª	80	280	3.979	2	8.492	12.833
1ª Emissão – Série 2ª	177	233	-	10	-	420
1ª Emissão – Séries 3ª, 4ª e 5ª	405	571	10.062	86	37.764	48.888
1ª Emissão – Série 9ª	-	99	3.770	17	11.183	15.069
1ª Emissão – Séries 12ª, 13ª e 14ª	378	-	2.878	2	47.236	50.494
1ª Emissão – Séries 15ª, 16ª e 17ª	1.100	167	6.723	17	48.735	56.742
1ª Emissão – Séries 18ª e 19ª	1.187	726	11.183	9	57.262	70.367
1ª Emissão – Série 20ª	580	293	8.491	11	43.981	53.356
1ª Emissão – Séries 21ª e 22ª	106	666	3.162	15	4.776	8.725
1ª Emissão – Séries 23ª e 24ª	1	-	50.352	-	56.888	107.241
1ª Emissão – Séries 25ª e 26ª	148	4.538	3.636	266	12.402	20.990
1ª Emissão – Série 27ª	-	181	5.833	12	31.788	37.814
1ª Emissão – Séries 29ª e 30ª	31	76	3.341	5	18.260	21.713
1ª Emissão – Série 32ª	397	3.056	14.398	188	76.268	94.307
1ª Emissão – Séries 33ª e 34ª	125	1.063	5.217	39	29.689	36.133
1ª Emissão – Série 38ª	-	5.270	-	281	32.133	37.684
1ª Emissão – Série 39ª	-	299	3.001	8	31.466	34.774
1ª Emissão – Série 41ª	70	401	17.462	-	29.523	47.456
1ª Emissão – Série 42ª	-	676	2.331	-	7.449	10.456
1ª Emissão – Série 43ª	-	1.755	3.308	12	17.742	22.817
1ª Emissão – Séries 45ª e 46ª	271	531	2.579	4	14.683	18.068
1ª Emissão – Série 47ª	-	60	7.159	2	14.427	21.648
1ª Emissão – Série 48ª	-	95	12.703	-	3.291	16.089
1ª Emissão – Série 49ª	-	417	2.283	1	5.756	8.457
1ª Emissão – Série 52ª	-	1.398	11.918	2	18.099	31.417
1ª Emissão – Série 53ª	-	1	9.187	12	68.387	77.587
1ª Emissão – Série 54ª	-	1	22.778	29	169.555	192.363
1ª Emissão – Série 55ª	85	73	1.982	75	8.389	10.604
1ª Emissão – Série 56ª	326	-	1.141	5	3.174	4.646
1ª Emissão – Séries 58ª e 59ª	752	563	3.099	83	14.232	18.729
1ª Emissão – Série 60ª	4	66	35.742	15	-	35.827
1ª Emissão – Série 61ª	4	24	6.451	-	3.216	9.695
1ª Emissão – Série 62ª	-	1.525	2.239	69	7.346	11.179
1ª Emissão – Série 63ª	1	-	40.629	-	221.319	261.949
1ª Emissão – Série 64ª	459	-	4.036	40	9.049	13.584
1ª Emissão – Série 66ª	-	4.779	619	1	8.515	13.914
1ª Emissão – Série 67ª	56	22.633	15.203	48	36.522	74.462
1ª Emissão – Série 68ª	24	-	3.245	1	20.281	23.551
1ª Emissão – Série 69ª	4.714	7.599	13.715	12	40.706	66.746
1ª Emissão – Série 70ª	25	196	30.445	-	135.026	165.692
1ª Emissão – Série 71ª	416	908	3.584	-	27.832	32.740
1ª Emissão – Série 72ª	416	919	3.584	-	27.832	32.751
1ª Emissão – Série 73ª	148	772	11.907	-	28.486	41.313
1ª Emissão – Série 75ª	48	2.634	-	-	8.628	11.310
1ª Emissão – Série 76ª	120	3.302	4.605	-	10.429	18.456

P A S S I V O						
Certificados	Circulante			Não Circulante		Total
	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Obrigações Fiscais	Outras Obrigações	Certificados de Recebíveis Imobiliários	Patrimônio em Separado	
1ª Emissão – Série 1ª	3.885	-	-	8.435	513	12.833
1ª Emissão – Série 2ª	-	-	-	-	420	420
1ª Emissão – Séries 3ª, 4ª e 5ª	9.938	2	-	38.343	605	48.888
1ª Emissão – Série 9ª	3.660	-	-	11.083	326	15.069

## Notas Explicativas

1ª Emissão – Séries 12ª, 13ª e 14ª	2.660	1	-	45.647	2.186	50.494
1ª Emissão – Séries 15ª, 16ª e 17ª	4.862	2	-	53.489	(1.611)	56.742
1ª Emissão – Séries 18ª e 19ª	11.183	-	-	56.533	2.651	70.367
1ª Emissão – Série 20ª	8.491	1	-	43.981	883	53.356
1ª Emissão – Séries 21ª e 22ª	3.250	-	-	4.922	553	8.725
1ª Emissão – Séries 23ª e 24ª	50.352	-	-	56.888	1	107.241
1ª Emissão – Séries 25ª e 26ª	4.118	-	-	14.797	2.075	20.990
1ª Emissão – Série 27ª	5.833	-	-	31.788	193	37.814
1ª Emissão – Séries 29ª e 30ª	4.753	-	-	23.134	(6.174)	21.713
1ª Emissão – Série 32ª	14.398	-	-	76.268	3.641	94.307
1ª Emissão – Séries 33ª e 34ª	6.081	1	-	35.067	(5.015)	36.134
1ª Emissão – Série 38ª	-	3	-	32.133	5.548	37.684
1ª Emissão – Série 39ª	4.513	-	-	31.466	(1.205)	34.774
1ª Emissão – Série 41ª	17.462	7	-	29.522	465	47.456
1ª Emissão – Série 42ª	2.108	-	-	7.663	685	10.456
1ª Emissão – Série 43ª	3.311	-	-	18.635	871	22.817
1ª Emissão – Séries 45ª e 46ª	2.575	3	-	14.687	803	18.068
1ª Emissão – Série 47ª	7.159	1	-	14.427	61	21.648
1ª Emissão – Série 48ª	12.703	-	-	3.291	95	16.089
1ª Emissão – Série 49ª	2.380	-	-	5.659	418	8.457
1ª Emissão – Série 52ª	11.919	-	-	18.099	1.399	31.417
1ª Emissão – Série 53ª	9.187	1	-	68.388	11	77.587
1ª Emissão – Série 54ª	22.779	1	-	169.555	28	192.363
1ª Emissão – Série 55ª	1.844	-	-	7.941	819	10.604
1ª Emissão – Série 56ª	1.864	-	-	2.451	331	4.646
1ª Emissão – Séries 58ª e 59ª	2.479	-	-	11.386	4.864	18.729
1ª Emissão – Série 60ª	35.742	-	-	-	85	35.827
1ª Emissão – Série 61ª	5.950	-	-	2.140	1.605	9.695
1ª Emissão – Série 62ª	2.129	1	-	6.984	2.065	11.179
1ª Emissão – Série 63ª	15.152	2	179.898	85.611	(18.714)	261.949
1ª Emissão – Série 64ª	3.025	-	-	6.847	3.712	13.584
1ª Emissão – Série 66ª	572	1	-	8.097	-	13.914
1ª Emissão – Série 67ª	8.196	-	-	19.688	46.578	74.462
1ª Emissão – Série 68ª	3.245	-	-	12.760	7.546	23.551
1ª Emissão – Série 69ª	16.510	-	-	37.911	12.325	66.746
1ª Emissão – Série 70ª	21.164	26	3	144.307	192	165.692
1ª Emissão – Série 71ª	3.584	-	-	27.832	1.324	32.740
1ª Emissão – Série 72ª	3.584	-	-	27.832	1.335	32.751
1ª Emissão – Série 73ª	11.877	1	-	28.516	919	41.313
1ª Emissão – Série 75ª	-	13	-	8.628	2.669	11.310
1ª Emissão – Série 76ª	4.605	28	-	10.429	3.394	18.456

## **Notas Explicativas**

### **Nota 15 – EVENTOS SUBSEQUENTES**

Juntamente com as Demonstrações Contábeis, a Administração apresentou proposta para em 2017 pagar aos seus acionistas dividendos no montante de R\$ 198.000,00 e aumentar o capital social da Companhia com reserva de lucros de R\$ 900.000 para R\$ 4.500.000.

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

### RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos acionistas da

HABITASEC – SECURITIZADORA S.A.

São Paulo - SP

#### Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da HABITASEC – SECURITIZADORA S.A. (companhia), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2016 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da HABITASEC – SECURITIZADORA S.A. em 31 de dezembro de 2016, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

#### Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação à companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas.

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

#### Ênfase

Chamamos a atenção para a Nota Explicativa 14 às demonstrações financeiras, que apresenta as demonstrações financeiras fiduciárias referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaboradas sob a responsabilidade da administração da companhia, cuja apresentação é prevista para companhias securitizadoras, conforme requerido na Instrução CVM nº 480/09 e na Lei nº 9.514/97. Essas demonstrações financeiras fiduciárias foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos no parágrafo “Base para opinião” e estão sumarizados no parágrafo “Principais assuntos de auditoria” no subitem “Demonstrações financeiras fiduciárias”. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

R-068-17

#### Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras e o relatório do auditor

A administração da companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração, obtido antes da data deste relatório.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos ou expressaremos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esses relatórios.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler as outras informações identificadas acima e, ao fazê-lo, considerar se essas outras informações estão, de forma relevante, inconsistentes com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparentam estar distorcidas de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante nas outras informações obtidas antes da data deste relatório, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

#### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

#### Demonstrações financeiras fiduciárias

Nota Explicativa nº 14 – “Patrimônio em Separado – Certificado de Recebíveis Imobiliários”

A companhia é requerida a manter controle individual e independente de cada um dos patrimônios separados, por emissão de certificados de recebíveis em que foram instituídos o regime fiduciário, conforme estabelecido na legislação e dispositivos que regulam as demonstrações financeiras fiduciárias.

A companhia administra uma grande quantidade de patrimônios separados, resultando em um alto volume de registros contábeis utilizados para elaboração das demonstrações financeiras fiduciárias de cada patrimônio, que são objeto de nossos testes de auditoria, existindo risco de, se não adequadamente controlados, serem apresentados e valorizados de forma inadequada nas demonstrações financeiras fiduciárias.

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros:

- para saldo iniciais, revisão dos papéis de trabalho dos auditores anteriores e análise e recálculo da posição em 31 de dezembro de 2015 dos contratos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos durante o exercício em questão;;
- análise dos contratos de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos durante o exercício corrente;
- teste de integridade dos registros contábeis independentes de cada um dos patrimônios separados, administrados pela companhia e comparação dessas informações sumarizadas com os saldos de “Caixa e equivalentes de caixa”, “Aplicações financeiras”, “Recebíveis”, “Outros Créditos”, “Certificados de Recebíveis Imobiliários circulante e não circulante”, “Obrigações Fiscais”, e “Patrimônio me separado”, apresentados nas demonstrações financeiras fiduciárias;
- confirmação (circularização) dos saldos bancários junto às instituições financeiras;
- confirmação dos preços unitários dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) através de circularização junto aos agentes fiduciários ou da consulta ao site dos mesmos;
- comparação e recálculo dos patrimônios separados com base nos preços unitários informados pelos agentes fiduciários na confirmações recebidas dos mesmos ou confirmados através de consulta ao site dos mesmos com os registros contábeis individualizados dos patrimônios separados.
- confirmação da liquidação financeira de operações de pagamento de subscrição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) emitidos e de juros, amortização e amortização extraordinária ocorridos durante o exercício, através dos extratos bancários;
- comparação dos dados contratuais de taxa de juros, índice de atualização e prazos de recebimento/pagamento com as informações utilizadas nas memórias de cálculo do contas a receber e a pagar, respectivamente.

Reapresentação de anos anteriores e reconhecimento de receita pré-paga

Conforme Nota Explicativa nº 12, a Administração da companhia identificou erros de exercícios/períodos anteriores relacionados com o reconhecimento de ativo recuperável de imposto de renda na fonte sobre rendimentos que aplicações financeiras contabilizado a maior em 30 de setembro de 2015, que resultaram na reapresentação das cifras comparativas do exercício findo em 31 de dezembro de 2015.

Em relação aos ajustes identificados, nossos procedimentos de auditoria incluíram, dentre outros:

- análise dos rendimentos de aplicações financeiras auferidos e dos respectivos impostos de renda na fonte referentes ao terceiro trimestre de 2015;
- Entendimento e verificação dos ajustes identificados pela companhia e os efeitos nos exercícios anteriores;
- Avaliação da adequação da divulgação realizada nas notas explicativas às demonstrações financeiras.

Outros Assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras da HABITASEC – SECURITIZADORA S.A. para o exercício findo em 31 de dezembro de 2015 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 07 de março de 2016 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Demonstrações do valor adicionado

A demonstração do valor adicionado (DVA) referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016, elaborada sob a responsabilidade da administração da companhia, e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS, foi submetida a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essa demonstração do valor adicionado foi adequadamente elaborada, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e é consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da companhia são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 22 de março de 2017.

CROWE HORWATH BENDORAYTES & CIA.

Auditores Independentes

CRC 2RJ 0081/O-8

GEYSA BENDORAYTES E SILVA

Contadora

CRC 1RJ 091330/O-5

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

HABITASEC SECURITIZADORA S/A

Exercício findo em 31 de dezembro de 2016

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 2016.

São Paulo, 10 de Março de 2017.

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 2016

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 2016.

São Paulo, 10 de Março de 2017.

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 2016

### **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 2016.

São Paulo, 22 de Março de 2017.

A ADMINISTRAÇÃO