

**Índice****Dados da Empresa**

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

**DFs Individuais**

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

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

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

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

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

**Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido**

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	9
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019	10
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	11
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	12
---	----

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

**Pareceres e Declarações**

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	20
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	22
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	23
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidade)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2021</b>	
<b>Do Capital Integralizado</b>		
Ordinárias	500.000	
Preferenciais	0	
<b>Total</b>	<b>500.000</b>	
<b>Em Tesouraria</b>		
Ordinárias	0	
Preferenciais	0	
<b>Total</b>	<b>0</b>	

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
1	Ativo Total	3.280.600	4.509.261	5.548.713
1.01	Ativo Circulante	3.103.072	4.244.721	5.227.803
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	23.041	553	2.544
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.511.411	2.984.244	2.574.363
1.01.03	Contas a Receber	397.570	353.966	205.702
1.01.03.01	Clientes	128.887	93.117	37.819
1.01.03.02	Outras Contas a Receber	268.683	260.849	167.883
1.01.03.02.01	Outros valores a receber	265.873	260.683	167.312
1.01.03.02.02	Partes relacionadas	2.810	166	571
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.166.360	902.570	2.445.194
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.166.360	902.570	2.445.194
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.690	3.388	0
1.02	Ativo Não Circulante	177.528	264.540	320.910
1.02.03	Imobilizado	177.528	264.540	320.910
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	177.528	264.540	320.910

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2019</b>
2	Passivo Total	3.280.600	4.509.261	5.548.713
2.01	Passivo Circulante	924.715	413.616	622.995
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	309.692	228.779	417.820
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	309.692	228.779	417.820
2.01.01.02.01	Férias e encargos a pagar	207.538	132.528	94.089
2.01.01.02.02	Impostos e contribuições sobre salário	102.154	96.251	323.731
2.01.03	Obrigações Fiscais	166.180	73.503	167.756
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	139.014	22.761	76.126
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	119.541	6.142	54.450
2.01.03.01.02	Impostos e contribuições sobre receita	5.849	10.294	18.596
2.01.03.01.03	Impostos sobre serviços de terceiros	13.624	6.325	3.080
2.01.03.03	Obrigações Fiscais Municipais	27.166	50.742	91.630
2.01.03.03.01	ISS sobre faturamento	27.166	50.742	91.630
2.01.05	Outras Obrigações	448.843	111.334	37.419
2.01.05.02	Outros	448.843	111.334	37.419
2.01.05.02.04	Outras obrigações	448.843	111.334	37.419
2.03	Patrimônio Líquido	2.355.885	4.095.645	4.925.718
2.03.01	Capital Social Realizado	500.000	3.300.000	3.300.000
2.03.04	Reservas de Lucros	1.855.885	795.645	1.625.718
2.03.04.01	Reserva Legal	100.000	422.855	351.858
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.755.885	372.790	1.269.728
2.03.04.04	Reserva de Lucros a Realizar	0	0	4.132

## DFs Individuais / Demonstração do Resultado

## (Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício	Penúltimo Exercício	Antepenúltimo Exercício
		01/01/2021 à 31/12/2021	01/01/2020 à 31/12/2020	01/01/2019 à 31/12/2019
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	8.345.287	8.130.287	8.410.149
3.03	Resultado Bruto	8.345.287	8.130.287	8.410.149
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.625.188	-7.523.059	-6.325.050
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-7.524.780	-7.036.760	-5.544.730
3.04.02.01	Despesa com pessoal	-5.703.763	-4.236.586	-4.331.046
3.04.02.02	Telecomunicações	-11.480	-12.555	-15.057
3.04.02.03	Aluguel	-169.508	-142.832	-135.325
3.04.02.04	Energia Elétrica	-6.515	-5.379	-6.226
3.04.02.05	Anúncios e Publicações	-16.225	-26.588	-43.720
3.04.02.06	Amortização	-91.848	-91.848	-91.796
3.04.02.07	Assessoria Contábil	-66.138	-95.798	-76.128
3.04.02.08	Auditoria	-114.778	-123.996	-30.554
3.04.02.09	Honorários Advocatícios	-181.184	-154.533	-67.179
3.04.02.10	Escrituração CRI	-46.462	-39.894	-35.109
3.04.02.11	CETIP	-28.615	-16.398	-38.857
3.04.02.12	Associação de Classe	-41.900	-41.400	-33.256
3.04.02.13	Taxa CVM	-19.133	-19.839	-19.055
3.04.02.14	Outras	-977.349	-1.984.810	-597.691
3.04.02.15	Depreciação	-36.577	-25.371	-18.979
3.04.02.16	Cartório	-13.305	-18.933	-4.752
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	741.588	434.694	64.141
3.04.04.01	Outras receitas operacionais	741.588	434.694	64.141
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-841.996	-920.993	-844.461
3.04.05.01	IPTU	-6.975	-10.595	-16.953
3.04.05.02	Impostos sobre serviços	-805.313	-826.480	-815.957
3.04.05.03	Outras despesas tributárias	-29.708	-83.918	-11.551
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	720.099	607.228	2.085.099
3.06	Resultado Financeiro	6.618.144	1.507.811	1.219.052
3.06.01	Receitas Financeiras	13.444.794	6.024.246	6.243.244

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
3.06.02	Despesas Financeiras	-6.826.650	-4.516.435	-5.024.192
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	7.338.243	2.115.039	3.304.151
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.471.003	-695.113	-1.105.038
3.08.01	Corrente	-2.471.003	-695.113	-1.105.038
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	4.867.240	1.419.926	2.199.113
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	4.867.240	1.419.926	2.199.113
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0	1,58	2,44

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	4.867.240	1.419.926	2.199.113
4.03	Resultado Abrangente do Período	4.867.240	1.419.926	2.199.113

## DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)

## (Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício	Penúltimo Exercício	Antepenúltimo Exercício
		01/01/2021 à 31/12/2021	01/01/2020 à 31/12/2020	01/01/2019 à 31/12/2019
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	5.198.038	2.718.738	3.654.165
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	4.995.665	1.537.144	2.309.888
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	4.867.240	1.419.926	2.199.113
6.01.01.02	Amortizações do diferido	91.848	25.371	91.796
6.01.01.04	Amortização e depreciação do imobilizado	36.577	91.847	18.979
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	202.373	1.181.594	1.344.277
6.01.02.01	(Aumento)/Diminuição de clientes	-35.770	-55.298	-26.102
6.01.02.02	(Aumento)/Diminuição de impostos a recuperar	-263.789	1.542.624	1.197.886
6.01.02.04	Aumento/(Diminuição) de obrigações fiscais	98.580	-321.733	333.903
6.01.02.05	(Aumento)/Diminuição de outros créditos	-7.833	-92.966	-105.863
6.01.02.06	Aumento/(Diminuição) de obrigações trabalhistas	75.008	38.439	-41.647
6.01.02.07	(Aumento) Diminuição - despesas antecipadas	-1.302	-3.387	0
6.01.02.12	Aumento/(Diminuição) - outras obrigações	337.479	73.915	-13.900
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-41.413	-60.848	-18.250
6.02.01	Aquisição de imobilizado	-41.413	-60.848	-16.120
6.02.02	Benfeitorias em imóveis de terceiros	0	0	-2.130
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-6.606.970	-2.250.000	-2.439.000
6.03.02	Empréstimos bancários	30	0	0
6.03.03	Dividendos pagos	-3.807.000	-2.250.000	-2.439.000
6.03.04	Redução de capital	-2.800.000	0	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.450.345	407.890	1.196.915
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.984.797	2.576.907	1.379.992
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.534.452	2.984.797	2.576.907

## DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.300.000	0	795.644	0	0	4.095.644
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.300.000	0	795.644	0	0	4.095.644
5.04	Transações de Capital com os Sócios	-2.800.000	0	-372.790	-3.434.210	0	-6.607.000
5.04.06	Dividendos	0	0	-372.790	-3.434.210	0	-3.807.000
5.04.08	Redução de capital	-2.800.000	0	0	0	0	-2.800.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	4.867.240	0	4.867.240
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	4.867.240	0	4.867.240
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.433.030	-1.433.030	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	1.433.030	-1.433.030	0	0
5.07	Saldos Finais	500.000	0	1.855.884	0	0	2.355.884

## DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.300.000	0	1.625.718	0	0	4.925.718
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.300.000	0	1.625.718	0	0	4.925.718
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-1.260.000	-990.000	0	-2.250.000
5.04.06	Dividendos	0	0	-1.260.000	-990.000	0	-2.250.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.419.926	0	1.419.926
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.419.926	0	1.419.926
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	429.926	-429.926	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	429.926	-429.926	0	0
5.07	Saldos Finais	3.300.000	0	795.644	0	0	4.095.644

## DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019

(Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	3.300.000	0	506.362	0	0	3.806.362
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	3.300.000	0	506.362	0	0	3.806.362
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-71.757	-1.008.000	0	-1.079.757
5.04.06	Dividendos	0	0	-71.757	-1.008.000	0	-1.079.757
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.199.113	0	2.199.113
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.199.113	0	2.199.113
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.191.113	-1.191.113	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	1.191.113	-1.191.113	0	0
5.07	Saldos Finais	3.300.000	0	1.625.718	0	0	4.925.718

## DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

## (Reais Unidade)

Código da Conta	Descrição da Conta	Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021	Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020	Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019
7.01	Receitas	8.345.287	8.130.287	8.410.149
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.523.085	-2.520.362	-961.124
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.523.085	-2.520.362	-961.124
7.03	Valor Adicionado Bruto	6.822.202	5.609.925	7.449.025
7.04	Retenções	-128.425	-117.219	-110.775
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-128.425	-117.219	-110.775
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	6.693.777	5.492.706	7.338.250
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	7.429.411	2.065.049	1.343.471
7.06.02	Receitas Financeiras	6.687.823	1.630.355	1.279.330
7.06.03	Outros	741.588	434.694	64.141
7.06.03.01	Outras receitas	741.588	434.694	64.141
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	14.123.188	7.557.755	8.681.721
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	14.123.188	7.557.755	8.681.721
7.08.01	Pessoal	4.830.008	3.600.233	3.622.920
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.061.579	2.928.920	3.127.406
7.08.01.02	Benefícios	642.057	547.193	388.102
7.08.01.03	F.G.T.S.	126.372	124.120	107.412
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.186.754	2.252.459	2.657.624
7.08.02.01	Federais	3.755.830	1.768.536	2.207.485
7.08.02.03	Municipais	430.924	483.923	450.139
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	239.186	285.137	202.064
7.08.03.01	Juros	17.794	88.066	13.174
7.08.03.02	Aluguéis	169.508	162.593	141.786
7.08.03.03	Outras	51.884	34.478	47.104
7.08.03.03.01	Despesas bancárias	51.884	34.478	47.104
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	4.867.240	1.419.926	2.199.113
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	4.867.240	1.419.926	2.199.113

**Relatório da Administração/Comentário do Desempenho****HABITASEC SECURITIZADORA S.A****Relatório da Administração**

Senhores Acionistas,

Em cumprimento às determinações legais, submetemos a apreciação de V.Sas. as Demonstrações Financeiras da Habitasec Securitizadora S.A, relativas ao período findo em 31 de dezembro de 2021, acompanhadas das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes sobre Demonstrações Financeiras.

No exercício findo em 31 de setembro de 2021 a Companhia emitiu 89 (sessenta e sete) novas séries de CRI, totalizando as operações o montante de R\$ 2.389.641.000,00.

O resultado líquido obtido pela Companhia no período foi um lucro de R\$ 4.867.240 (lucro de 1.419.926 em 31 de dezembro 2021) e o seu patrimônio líquido atingiu o montante de R\$ 2.355.885

(R\$ 4.095.645 em 2021).

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, 24 de março de 2022.

A ADMINISTRAÇÃO

## Notas Explicativas

### HABITASEC SECURITIZADORA S.A. NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO 2021 (Em reais)

#### Nota 1 – CONTEXTO OPERACIONAL

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

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

No período findo em 31 de dezembro de 2021 a companhia apurou como resultado, lucro líquido no valor de R\$ 4.867.240 (Lucro líquido de R\$ 1.419.926 no exercício findo em 31 de dezembro de 2020). Os planos de negócios da companhia incluem a gestão da carteira de CRIs já emitidos além de novas estruturas, emissões e distribuições de CRIs, os quais vem proporcionando receita suficiente para gerar lucro e, no entendimento da administração, deverão continuar gerando receita suficiente para suportar as suas atividades e geração de lucro.

Em 2021 a Habitasec emitiu 89 séries de CRI, no montante total de R\$ 2,39 bilhões.

#### Nota 2 – APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, com base nas disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, atualizadas pela Lei 11.638/08, pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPCs e normas da Comissão de Valores Mobiliários – CVM, considerando como pressuposto a continuidade de suas atividades em regime normal, sendo aprovadas pela administração em 11 de março de 2022.

## Notas Explicativas

Atendendo às disposições da Instrução CVM 480/09, a diretoria declara que discutiu, revisou e concordou com as demonstrações financeiras da companhia e com o relatório dos auditores independentes relativo ao período findo em 31 de dezembro de 2021.

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

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

### Nota 3 – PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As informações anuais foram elaboradas de maneira consistente com as práticas contábeis descritas na nota explicativa nº 2 às demonstrações financeiras anuais, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, e permanecem válidos.

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

#### a) Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência dos exercícios.

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

#### b) Caixa e equivalentes de caixa

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

#### c) Outros ativos e passivos circulantes

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

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

#### d) Instrumentos financeiros

##### d.1) Classificação e mensuração

A Companhia classifica suas aplicações financeiras sob a categoria de títulos para negociação, mensuradas pelo valor justo através do resultado. A administração determinou a classificação de seus ativos financeiros no reconhecimento inicial com base na finalidade para a 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 2021.

### g) Lucro ou prejuízo por ação

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

### h) Apresentação das informações por segmentos

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

**Notas Explicativas****i) Passivos contingentes**

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

**Nota 4 – CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Bancos conta movimento	23.041	553
Aplicações financeiras de liquidez imediata	<u>1.511.411</u>	<u>2.984.244</u>
	<b>1.534.452</b>	<b>2.984.797</b>

**Nota 5 – CLIENTES – R\$ 128.887 (R\$ 93.117 em 31/12/2020)**

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

**Nota 6 – IMPOSTOS A RECUPERAR**

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

	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2020</u>
Saldo negativo de IRPJ de exercícios anteriores	1.094.871	835.432
IRRF e PCC pagos a maior	-	57
Contribuição social recolhida a maior a compensar	<u>-</u>	<u>67.080</u>
	<b>1.094.871</b>	<b>902.569</b>

**Nota 7 – PARTES RELACIONADAS**

A Companhia realizou no período transações com partes relacionadas, sendo que as mesmas produziram saldos a receber de R\$ 2.810. (R\$ 166 em 31/12/2020)

As despesas com honorários da administração, exceto pró-labore variável e sem encargos sociais, totalizam R\$ 555.385 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 731.006 em 31 de dezembro de 2020).

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

**Notas Explicativas****Nota 8 – Imobilizado – R\$ 177.528**

O saldo do imobilizado é composto de:

a) Imobilizado de Uso

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

Depreciações	Taxa de Depreciação	Saldo	Adições	Baixas	Saldo
	Anual	31/12/2020			31/12/2021
Móveis e utensílios	10%	(9.708)	(3.435)	-	(13.143)
Computadores e periféricos	20%	(45.044)	(31.989)	-	(77.033)
Instalações	10%	(2.696)	(843)	-	(3.539)
Equipamentos de Comunicação	10%	(705)	(310)	-	(1.015)
<b>Depreciações</b>		<b>(58.153)</b>	<b>(36.577)</b>	-	<b>(94.730)</b>
<b>Imobilizado Líquido</b>		<b>126.770</b>	-	-	<b>131.606</b>

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

Imobilizado	Saldo em 31/12/2020	Adições	Baixas	Saldo em 31/12/2021
Benfeitorias em imóveis de terceiros	352.590	-	-	352.590
(-) Amortizações	(214.820)	(91.848)	-	(306.668)
<b>Imobilizado líquido</b>	<b>137.770</b>	<b>(91.848)</b>	-	<b>45.922</b>

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

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

	31/12/2021	31/12/2020
Provisão de IRPJ e CSLL	-	6.142
CSLL a recolher	119.541	-
Cofins, Pis e ISS a recolher	33.015	61.036
Impostos retidos no pagamento de terceiros	13.624	6.325

**Notas Explicativas**

Impostos sobre honorários e salários	102.155	96.251
	<u>268.335</u>	<u>169.754</u>

**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 2021 e 2020 encontram-se resumidas a seguir:

	31/12/2021		31/12/2020	
	IRPJ	CSLL	IRPJ	CSLL
Resultado antes do IRPJ e CSLL	7.338.243	7.338.243	2.115.040	2.115.040
Adições/Exclusões				
(-) Reversão de Provisões	-	-	-	-
(+) Despesas indedutíveis	-	-	-	-
(=) Resultado tributado	<u>7.338.243</u>	<u>7.338.243</u>	<u>2.115.040</u>	<u>2.115.040</u>
Imp. de renda – Alíquota 15%	1.100.736	-	317.256	-
Imp. de renda – Adicional 10%	709.825	-	187.504	-
Contribuição social – alíquota 9%	-	660.442	-	190.353
	<u>1.810.561</u>	<u>660.442</u>	<u>504.760</u>	<u>190.353</u>

**Nota 11 – PATRIMONIO LÍQUIDO**

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

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

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

**Nota 12 – Resultado Financeiro**

O resultado financeiro é composto das seguintes contas:

	31/12/2021	31/12/2020
Receitas de aplicações financeiras	9.610.796	4.510.489
Receitas de Spread	344.330	784.495
Receitas de atualização de créditos fiscais	8.199	47.858
Descontos obtidos	80	37
Floating	3.481.388	681.366

**Notas Explicativas**

Repasse de receitas de aplicações financeiras	(6.622.332)	(3.849.198)
Despesas com tarifas bancárias	(51.884)	(34.478)
Despesas com encargos s/recolhimentos	(17.794)	(78.640)
Outras despesas financeiras	(134.639)	(555.366)
<b>TOTAIS</b>	<b>6.618.144</b>	<b>1.506.564</b>

**13. Informações sobre Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários**

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

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

**14. COVID 19**

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades comerciais globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final, o que pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global. Os Diretores informam que não houveram impactos nas Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021 como resultado deste evento. A administração da Habitasec Securitizadora S.A está monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

**15. PERDAS E INADIMPLÊNCIA**

Desde o início do surto de Coronavírus, a diretoria informa que não houve nenhum inadimplemento ou perda devida ou não pelo surto. As operações geridas pela HABITASEC SECURITIZADORA continuaram honrando seus compromissos junto a securitizadora e investidores no período findo em 31 de dezembro 2021.

\* \* \*

**Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva****RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

Aos Administradores e Acionistas da  
Habitasec Securitizadora S.A.  
Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Habitasec Securitizadora S.A. que compreendem o balanço patrimonial, em 31 de dezembro de 2021, e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Habitasec Securitizadora S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

**Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

**Outros assuntos****Demonstração do valor adicionado**

A demonstração do valor adicionado ("DVA") referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaborada sob a responsabilidade da Administração da Companhia, e apresentada como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essa demonstração está conciliada com as demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e é consistente em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

**Demonstrações financeiras do exercício anterior**

As demonstrações financeiras da HABITASEC – SECURITIZADORA S.A. referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 16 de março de 2021 com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras

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

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito

**Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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

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

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

São Paulo, 24 de março de 2022.

MOORE MSL LIMA LUCCHESI Sócio - Edison Pereira Lima  
Auditores e Contadores Contador - CRC1SP11 4.180/O-5  
CRC2SP019874/O-3

## **Pareceres e Declarações / 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 2021. São Paulo, 24 de Março de 2022.

A ADMINISTRAÇÃO

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

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 2021. São Paulo, 24 de Março de 2022.

A ADMINISTRAÇÃO