

HABITASEC SECURITIZADORA S.A.

3<sup>a</sup>, 4<sup>a</sup> e 5<sup>a</sup> SÉRIES da 1<sup>a</sup> EMISSÃO DE  
CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

RELATÓRIO ANUAL DO AGENTE FIDUCIÁRIO

EXERCÍCIO DE 2016

Rio de Janeiro, 28 de Abril de 2017.

Prezados Senhores Titulares de CRI,

Na qualidade de Agente Fiduciário da 3ª, 4ª e 5ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da HABITASEC SECURITIZADORA S.A., apresentamos a V.Sas o relatório anual sobre a referida emissão, atendendo o disposto na Instrução da CVM nº 28, 23 de Novembro de 1983 e no Termo de Securitização.

A apreciação sobre a situação da empresa foi realizada com base nas Demonstrações Financeiras auditadas, demais informações fornecidas pela Emissora e controles internos da Pentágono.

Informamos, também, que este relatório encontra-se à disposição na sede da Emissora, na sede da Pentágono, na CVM, na CETIP e na sede do Coordenador Líder da Emissão.

A versão eletrônica deste relatório foi enviada à Emissora, estando também disponível em nosso website [www.pentagonotruster.com.br](http://www.pentagonotruster.com.br).

Atenciosamente,

**PENTÁGONO S.A. DTVM.**

\*Informamos que o relatório possui data-base de 31.12.16 e, portanto, foi elaborado nos termos da Instrução CVM nº 28/1983, revogada em 21.03.2017 pela Instrução CVM nº 583/16.

## Características da Emissora

- Denominação Social: HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
- CNPJ/MF: 09.304.427/0001-58
- Diretor de Relações com Investidores: Sr. Rodrigo Faria Estrada
- Atividades: (i) a aquisição e securitização de créditos imobiliários; (ii) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis imobiliários (CRIs), podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro 1997, conforme alterada, e outras disposições legais aplicáveis; (iii) a prestação de serviços de gestão e administração de créditos imobiliários e valores mobiliários próprios ou de terceiros, de Patrimônio Separado de CRI, e ainda, prestação de serviço de consultoria imobiliária para fundos de investimentos; (iv) a aquisição e a alienação de títulos de crédito imobiliários; (v) a emissão, distribuição, recompra, revenda ou resgate de valores mobiliários de sua própria emissão nos mercados financeiro e de capitais; (vi) a prestação de serviços envolvendo a estruturação de operações de securitização próprias e de terceiros; (vii) a realização de operações nos mercados de derivativos visando a cobertura de riscos; (viii) a prestação de garantias para os valores mobiliários emitidos pela Companhia; (ix) a gestão de fundos e recursos próprios e de terceiros; e (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.

## Características da Emissão

- Emissão: 1ª
- Séries: 3ª; 4ª; 5ª.
- Data da Emissão (de todas as séries): 05/12/2011
- Data de Vencimento: (i) 3ª Série (CRI Seniores): 15/11/2021; (ii) 4ª Série (CRI Mezanino): 15/04/2023; e (iii) 5ª Série (CRI Juniores): 15/10/2023

- Banco Escriurador/Mandatário: Itaú Unibanco S.A.
  - Código Cetip/ISIN:
    - (i) 3ª Série: 11L0004764/ BRHBSCCRI015;
    - (ii) 4ª Série: 11L0005713/ BRHBSCCRI023;
    - (iii) 5ª Série: 11L0005889/ BRHBSCCRI031.
  - Coordenador Líder: BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
  - Instituição Custodiante da(s) CCI: Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
  - Volume Total dos Créditos Imobiliários Vinculados ao Termo de Securitização: R\$ 52.107.365,36, na Data da Emissão.
  - Tipo de Emissão: Emissão Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, lastreados em Cédula de Crédito Imobiliário, para distribuição pública com esforços restritos de colocação.
1. Eventual omissão ou inverdade nas informações divulgadas pela Companhia ou, ainda, inadimplemento ou atraso na obrigatória prestação de informações pela Companhia: (Artigo 12, alínea a, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A Pentágono declara que não possui conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora. Ademais, informa o(s) inadimplemento(s), conforme mencionado(s) no item 8 abaixo.

2. **Alterações Estatutárias:** (Artigo 12, alínea b, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Em AGE\*, realizada em 29/04/2015, foi aprovada a alteração da alínea 'iii', do artigo 3º do Estatuto Social da Companhia, em virtude de deliberação de alteração do seu objeto social.

\*Ademais informamos que a mencionada AGE, foi realizada juntamente com a AGO da Companhia.

3. **Comentários sobre as demonstrações financeiras da Companhia, indicadores econômicos, financeiros e de estrutura de capital da empresa:** (Artigo 12, alínea c, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- **A Empresa**

- Atividade Principal: 64.92-1-00 - Securitização de créditos;
- Situação da Empresa: ativa;
- Natureza do Controle Acionário: privado;
- Critério de Elaboração do Balanço: legislação societária.

- **Situação Financeira**

- Liquidez Geral: de 3,43 em 2015 para 6,40 em 2016;
- Liquidez Corrente: de 3,43 em 2015 para 6,40 em 2016;
- Liquidez Seca: de 3,43 em 2015 para 6,40 em 2016;
- Giro do Ativo: de 0,23 em 2015 para 0,33 em 2016.

- **Estrutura de Capitais**

A Companhia não apresentou Empréstimos e Financiamentos de 2015 para 2016. O Índice de Participação do Capital de Terceiros sobre o Patrimônio Líquido variou de 40% em 2015 para 18% em 2016. O grau de imobilização foi de 3% em 2015 para 2% em 2016. A empresa não apresentou Passivo Não Circulante de 2015 para 2016 e houve uma redução no índice de endividamento de 45,7% de 2015 para 2016.

Solicitamos a leitura completa das Demonstrações Contábeis da Companhia, Relatório da Administração e o Parecer dos Auditores Independentes, para melhor análise da situação econômica e financeira da Companhia.

4. **Posição da distribuição ou colocação dos CRI no mercado:** (Artigo 12, alínea d, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- VALOR UNITÁRIO NA EMISSÃO: (i) 3ª Série: R\$ 301.766,706; (ii) 4ª Série: R\$ 300.057,18137931; e (iii) 5ª Série: R\$ 310.170,96
- ATUALIZAÇÃO DO VALOR NOMINAL (de todas as séries): IPCA/IBGE

- REMUNERAÇÃO: (i) 3ª Série: 9,00% a.a.; (ii) 4ª Série: 15,00% a.a.; e (iii) 5ª Série: 11,052% a.a.
- PAGAMENTOS EFETUADOS POR CRI (2016):

→ 3ª Série:

Amortização:

15/01/2016 – R\$ 2.751,274347  
15/02/2016 – R\$ 2.766,075797  
15/03/2016 – R\$ 2.842,192808  
15/04/2016 – R\$ 2.911,462561  
15/05/2016 – R\$ 2.957,696916  
15/06/2016 – R\$ 3.286,327023  
15/07/2016 – R\$ 2.992,151515  
15/08/2016 – R\$ 3.018,867367  
15/09/2016 – R\$ 2.784,792117  
15/10/2016 – R\$ 2.791,707769  
15/11/2016 – R\$ 2.847,956014  
15/12/2016 – R\$ 2.900,934264

Amortização Extraordinária:

15/06/2016 – R\$ 22.964,269097

Juros:

15/01/2016 – R\$ 1.938,316019  
15/02/2016 – R\$ 1.937,863354  
15/03/2016 – R\$ 1.936,337575  
15/04/2016 – R\$ 1.940,182908  
15/05/2016 – R\$ 1.936,470965  
15/06/2016 – R\$ 1.923,388169  
15/07/2016 – R\$ 1.744,771236  
15/08/2016 – R\$ 1.736,644858  
15/09/2016 – R\$ 1.720,887535  
15/10/2016 – R\$ 1.709,661990  
15/11/2016 – R\$ 1.696,974945  
15/12/2016 – R\$ 1.677,789932

→ 4ª Série:

Amortização:

15/01/2016 – R\$ 701,090654  
15/02/2016 – R\$ 682,427278  
15/03/2016 – R\$ 727,400819  
15/04/2016 – R\$ 758,084962

15/05/2016 – R\$ 772,692688  
15/06/2016 – R\$ 1.088,750329  
15/07/2016 – R\$ 987,697535  
15/08/2016 – R\$ 987,638455  
15/09/2016 – R\$ 720,702853  
15/10/2016 – R\$ 703,578451  
15/11/2016 – R\$ 740,092881  
15/12/2016 – R\$ 781,276490

Amortização Extraordinária:

15/06/2016 – R\$ 22.964,269097

Juros:

15/01/2016 – R\$ 4.134,036813  
15/02/2016 – R\$ 4.167,494289  
15/03/2016 – R\$ 4.199,426831  
15/04/2016 – R\$ 4.244,126830  
15/05/2016 – R\$ 4.273,361192  
15/06/2016 – R\$ 4.282,643730  
15/07/2016 – R\$ 4.025,272238  
15/08/2016 – R\$ 4.045,003699  
15/09/2016 – R\$ 4.047,547145  
15/10/2016 – R\$ 4.060,110138  
15/11/2016 – R\$ 4.069,695304  
15/12/2016 – R\$ 4.064,273917

→ 5ª Série:

Amortização:

15/01/2016 – R\$ 1.166,205930

Juros:

15/01/2016 – R\$ 3.060,586512

• **POSIÇÃO DO ATIVO:**

11L0004764 - 3ª Série:

Quantidade em circulação: 115

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 115

11L0005713 - 4ª Série:

Quantidade em circulação: 29

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 29

11L0005889 - 5ª Série:

Quantidade em circulação: 28

Quantidade em tesouraria: 0

Quantidade total emitida: 28

5. Resgate, amortização, conversão, repactuação, pagamento dos juros dos CRI realizados no período, bem como aquisições e vendas de CRI efetuadas pela Emissora: (Artigo 12, alínea e, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

- Resgate: não houve;
- Amortização: conforme item 4 acima;
- Conversão: não aplicável;
- Repactuação: não aplicável;
- Pagamento dos juros dos CRI realizados no período: conforme item 4 acima;
- Aquisições e vendas dos CRI efetuadas pela Emissora: não houve.

6. Constituição e aplicações de fundo de amortização de CRI, quando for o CASO: (Artigo 12, alínea f, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve a constituição de fundo de amortização para essas séries.

7. Relação dos bens e valores entregues à sua administração: (Artigo 12, alínea h, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não houve a entrega de bens e valores à administração do Agente Fiduciário.

8. Cumprimento de outras obrigações assumidas pela companhia no Termo de Securitização e eventuais documentos integrantes da operação: (Artigo 12, alínea i, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

De acordo com as informações obtidas, verificamos o(s) seguinte(s) inadimplemento(s), conforme previsto nos documentos da operação:

- (i) Descumprimento pela Urbplan da obrigação de manutenção da Razão de Garantia, conforme previsto na cláusula 7.1. da Cessão Fiduciária; e
- (ii) Não cumprimento de obrigações não pecuniárias\*.

\*Para maiores informações acerca do inadimplemento acima mencionado, favor contatar por e-mail a equipe [comunicados@pentagonotruster.com.br](mailto:comunicados@pentagonotruster.com.br), ou através dos seguintes telefones: Vânia Lattanzi: (21) 3385-4952/ Yasmin Martins: (21) 3385-4953/ Tiago Brito: (21) 3385-4951.

Ademais, informamos que em Assembleia Geral dos Titulares dos CRI, realizada em 13/06/2016, os titulares dos CRI Seniores e dos CRI Mezanino presentes na Assembleia aprovaram:

(i) o não de vencimento antecipado da CCB e, por consequência, do CRI, nos termos da cláusula 9.1 (b) da CCB, em razão do descumprimento pela Urbplan da obrigação de manutenção da Razão de Garantia, conforme previsto na cláusula 7.1. da Cessão Fiduciária;

(ii) a utilização de todo saldo excedente existente no Fundo de Reserva, para amortização extraordinária dos CRI Seniores e Mezanino, proporcionalmente;

(iii) a interrupção imediata do pagamento dos CRI Juniores, bem como o redirecionamento dos recursos do fluxo mensal do mencionado CRI, para amortização extraordinária dos CRI Seniores e Mezanino, proporcionalmente;

(iv) autorização à Urbplan para realizar a renegociação referente aos créditos imobiliários inadimplentes acima de 90 dias; e

(v) retomar o pagamento da cota júnior (subordinada) após verificação do cumprimento da Razão de Garantia em 100% da CCB nº SCP122011, e, se houver excedente a este valor, utilizá-lo para amortização extraordinária das cotas Sênior e Mezanino, proporcionalmente.

9. **Declaração acerca da suficiência e exequibilidade das garantias de CRI:**

(Artigo 12, alínea j, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

O(s) CRI conta(m) com a(s) seguinte(s) garantia(s): (i) a instituição de regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, sobre as Garantias e sobre a Conta Centralizadora, incluindo os Direitos de Crédito dos Proprietários, que não é lastro de qualquer CRI e cujos recursos serão objeto de devolução aos Proprietários; (ii) constituição do Patrimônio Separado; (iii) Cessão Fiduciária de Recebíveis; (iv) Fundo de Reserva; e (v) Subordinação, conforme previsto no Termo de Securitização.

De acordo com as informações obtidas da Emissora, a(s) garantia(s) prestada(s) nesta Emissão permanece(m) perfeitamente suficiente(s) e exequível(is), tal como foi(ram) constituída(s), outorgada(s) e/ou emitida(s).

10. Existência de outras emissões, feitas pela própria Emissora, por sociedade coligada, controlada, controladora ou integrante do mesmo grupo da Emissora, em que tenha atuado como agente fiduciário no período: (Artigo 12, alínea k, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

Não aplicável.

11. Parecer:

Não possuímos conhecimento de eventual omissão ou inverdade, contida nas informações divulgadas pela Emissora, que manteve seu registro atualizado junto à CVM - Comissão de Valores Imobiliários.

12. Declaração sobre a aptidão para continuar exercendo a função de agente fiduciário: (Artigo 12, alínea l, inciso XVII da Instrução CVM 28/83)

A Pentágono declara que se encontra plenamente apta a continuar no exercício da função de Agente Fiduciário desta emissão de CRI da Emissora.

Este relatório foi preparado com todas as informações necessárias ao preenchimento dos requisitos contidos na Instrução CVM 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis.

Embora tenhamos nos empenhado em prestar informações precisas e atualizadas não há nenhuma garantia de sua exatidão na data em que forem recebidas nem de que tal exatidão permanecerá no futuro. Essas informações não devem servir de base para se empreender de qualquer ação sem orientação profissional qualificada, precedida de um exame minucioso da situação em pauta.

**PENTÁGONO S.A. DTVM**

## DOCUMENTOS ANEXOS:

Balanço Patrimonial (Anexo 1)

Demonstrações de Resultado (Anexo 2)

Parecer dos Auditores (Anexo 3)

Anexo 1

**BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015**  
(Em reais)

**A T I V O**

|                                | Nota<br>Explicativa | <u>2016</u>             | <u>2015</u><br>Ajustado |
|--------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>CIRCULANTE</b>              |                     |                         |                         |
| Caixa e equivalentes de caixa  | 4                   | 1.343.489               | 571.501                 |
| Clientes                       | 5                   | 8.723                   | 13.657                  |
| Impostos a recuperar           | 6                   | 4.231.512               | 4.716.497               |
| Outros valores a receber       |                     | 14.734                  | 44.476                  |
| <b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>     |                     | <b><u>5.598.458</u></b> | <b><u>5.346.131</u></b> |
| <b>NÃO CIRCULANTE</b>          |                     |                         |                         |
| Imobilizado                    | 8                   | 72.551                  | 99.757                  |
| <b>TOTAL DO NÃO CIRCULANTE</b> |                     | <b><u>72.551</u></b>    | <b><u>99.757</u></b>    |
| <b>TOTAL DO ATIVO</b>          |                     | <b><u>5.671.009</u></b> | <b><u>5.445.888</u></b> |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

**BALANÇO PATRIMONIAL EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015**  
**(Em reais)**
**PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO**

|  | Nota<br>Explicativa | <u>2016</u>             | <u>2015</u><br>Ajustado |
|--|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>CIRCULANTE</b>                            |                     |                         |                         |
| Dividendos a pagar                           |                     | 198.000                 | -                       |
| Impostos e contribuições a<br>recolher       | 9                   | 616.898                 | 1.457.422               |
| Obrigações trabalhistas                      |                     | 29.983                  | 14.468                  |
| Outras obrigações                            |                     | 29.422                  | 73.897                  |
| <b>TOTAL DO CIRCULANTE</b>                   |                     | <u><b>874.303</b></u>   | <u><b>1.545.787</b></u> |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                    |                     |                         |                         |
|  | 11                  |                         |                         |
| Capital Social                               |                     | 900.000                 | 900.000                 |
| Reservas de lucros                           |                     | 3.896.706               | 3.000.101               |
| <b>TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>           |                     | <u><b>4.796.706</b></u> | <u><b>3.900.101</b></u> |
| <b>TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b> |                     | <u><b>5.671.009</b></u> | <u><b>5.445.888</b></u> |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

## Anexo 2

### DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015 (Em reais)

|   | <b>2016</b>      | <b>2015</b><br><b>Ajustado</b> |
|---|------------------|--------------------------------|
| <b>RECEITA BRUTA</b>                                    |                  |                                |
| Prestação de serviços                                   | 2.054.177        | 1.376.874                      |
| <b>DEDUÇÕES DA RECEITA</b>                              |                  |                                |
| Impostos sobre serviços                                 | (198.228)        | (132.902)                      |
| <b>RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA</b>                      | <b>1.855.949</b> | <b>1.243.972</b>               |
| <b>RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS</b>                 |                  |                                |
| Honorários e encargos sociais da diretoria              | (940.660)        | (791.352)                      |
| Salários, encargos sociais e benefícios                 | (636.344)        | (81.203)                       |
| Serviços especializados                                 | (358.133)        | (248.671)                      |
| Aluguéis  | (87.357)         | (88.251)                       |
| Taxas e contribuições                                   | (21.758)         | (11.442)                       |
| Despesas tributárias                                    | (6.879)          | (2.681)                        |
| Resultado financeiro Líquido (nota 14)                  | 2.028.750        | 3.678.113                      |
| Amortização do diferido (Nota 9)                        | -                | (36.694)                       |
| Amortização e depreciação do imobilizado (nota 8 a e b) | (32.433)         | (10.066)                       |
| Outras receitas (despesas) operacionais                 | (179.007)        | (93.628)                       |
|   | <b>(233.821)</b> | <b>2.314.125</b>               |
| <b>RESULTADO ANTES DOS IMPOSTOS</b>                     | <b>1.622.128</b> | <b>3.558.097</b>               |
| Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro    | (527.523)        | (1.185.754)                    |
| <b>LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>                       | <b>1.094.605</b> | <b>2.372.343</b>               |
| Lucro por ação – R\$                                    | 1,22             | 2,64                           |

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

## Anexo 3

### 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.

#### **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.
- Concluímos 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