



HABITASEC SECURITIZADORA S.A.
C.N.P.J. nº 09.304.427/0001-58
N.I.R.E. 35.3.0035206.8

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA
REALIZADA EM 28 DE ABRIL DE 2023

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** Realizada aos 28 de abril de 2023, às 10:00 horas na sede social da Habitasec Securitizadora S.A. (“Companhia”), localizada na Cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, n.º 2.894, 9º andar, conjunto 92, Jardim Paulistano, CEP 01451-902.
- 2. CONVOCAÇÃO:** Dispensada a publicação do edital de convocação nos termos do Artigo 11 do Estatuto Social da Companhia e Artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404/76, conforme alterada (“Lei das Sociedades Anônimas”).
- 3. QUÓRUM DE INSTALAÇÃO:** Presentes os acionistas representando 100% (cem por cento) do capital social da Companhia, conforme assinaturas no Livro de Presença de Acionistas da Companhia.
- 4. PUBLICAÇÕES:** Relatório da administração e demonstrações financeiras relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022 publicados na página B3 do “O Estado de S. Paulo”, seção Economia & Negócios, de 03 de abril de 2023, e na página 1 do jornal digital “Estadão” de 03 de abril de 2023, seção Economia & Negócios- Estadão RI. Os Acionistas Presentes consignam ainda que todos os documentos e informações relacionados à Ordem Dia abaixo, inclusive os previstos no Art. 133 da Lei das Sociedades Anônimas, também foram colocados à disposição dos acionistas na sede social Companhia nos termos e prazos previstos na Lei das Sociedades Anônimas
- 5. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Marcos Ribeiro do Valle Neto e secretariados por Daniela Angela Rodrigues.
- 6. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre (i) examinar, discutir e votar o Relatório da Administração, o Balanço Patrimonial e as Demonstrações Financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, acompanhados das respectivas notas explicativas e do parecer dos auditores independentes; (ii) deliberar sobre a destinação do resultado apurado no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022; (iii) fixar a remuneração anual global dos administradores da Companhia.
- 7. DELIBERAÇÕES:** Dando início aos trabalhos, os acionistas presentes apreciaram as matérias constantes da Ordem do Dia e, por unanimidade e sem qualquer ressalva, tomaram as deliberações que seguem:



7.1. Aprovaram as contas dos administradores relativos ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022, assim como o Relatório da Administração e as Demonstrações Financeiras da Companhia relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, conforme divulgado em 31 de março de 2023 no website da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) por meio do sistema de Informações Periódicas (“IPE”) e nos jornais acima indicados.

7.2. Aprovar a distribuição de dividendos aos Acionistas no valor de R\$ 5.600.000,00 (cinco milhões e seiscentos mil reais), estando incluído neste valor o adiantamento de dividendos já realizado e apurado no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, no montante de R\$ 3.100.000,00 (três milhões e cem mil reais), restando, portanto, um saldo de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) a ser distribuído proporcionalmente ao número de ações de cada Acionista, nos termos do Artigo 28 do Estatuto Social. O saldo do lucro do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, no valor de R\$ 1.850.776,52 (um milhão, oitocentos e cinquenta mil, setecentos e setenta e seis reais e cinquenta e dois centavos) será destinado para a conta “reserva especial de dividendos”.

7.3 Aprovar o montante de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), acrescidos de encargos legais, como remuneração anual global dos administradores da Companhia, incluindo eventuais bonificações, sendo de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) para os membros do Conselho de Administração e de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) para os Diretores da Companhia.

8. **ENCERRAMENTO:** E, nada mais havendo a tratar, suspenderam-se os trabalhos pelo tempo necessário à lavratura desta ata, que, lida e achada conforme, foi por todos assinada. **Mesa:** Marcos Ribeiro do Valle Neto (Presidente) e Daniela Angela Rodrigues (Secretária). **Acionistas:** Vicente Postiga Nogueira, Rodrigo Faria Estrada e Marcos Ribeiro do Valle Neto.

Confere com a original lavrada em livro próprio.

São Paulo, 28 de abril de 2023.

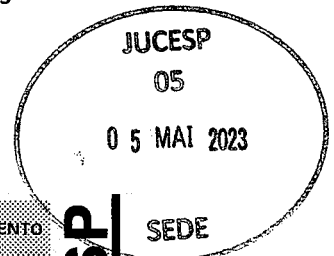
MESA:

DocuSigned by:
Marcos Ribeiro do Valle Neto
B3FB3F00AA5846A...

Marcos Ribeiro do Valle Neto
Presidente

DocuSigned by:
Daniela Angela Rodrigues
1DA2B481851B492...

Daniela Angela Rodrigues
Secretária



JUCESP

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 176FDD8A1B074E4392A0724E0E370CEA
 Assunto: Complete com a DocuSign: 20230428 AGO_aprovação contas.docx
 Envelope fonte:
 Documentar páginas: 2
 Certificar páginas: 5
 Assinatura guiada: Ativado
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
 Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Status: Concluído

Remetente do envelope:
 Daniela Angela Rodrigues
 Avenida Brigadeiro Faria Lima 2894
 nil
 São Paulo, WA 01451902
 daniela.rodrigues@habitasec.com.br
 Endereço IP: 201.0.27.121

Rastreamento de registros

Status: Original
 28/04/2023 11:09:24
 Portador: Daniela Angela Rodrigues
 daniela.rodrigues@habitasec.com.br

Local: DocuSign

Eventos do signatário

Daniela Angela Rodrigues
 daniela.rodrigues@habitasec.com.br
 Diretora Jurídico e Compliance
 Habitasec Securitizadora S/A
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta
 (Nenhuma)

Assinatura

DocuSigned by:
Daniela Angela Rodrigues
 1DA2B481851B492...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 201.0.27.121

Registro de hora e data

Enviado: 28/04/2023 11:10:01
 Visualizado: 28/04/2023 11:11:37
 Assinado: 28/04/2023 11:11:42

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Marcos Ribeiro do Valle Neto
 mrvalle@habitasec.com.br
 Diretor

DocuSigned by:
Marcos Ribeiro do Valle Neto
 B3FB3F00AA5846A...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
 Usando endereço IP: 201.0.27.121

Enviado: 28/04/2023 11:10:01
 Visualizado: 28/04/2023 11:11:13
 Assinado: 28/04/2023 11:11:57

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

- Aceito: 28/04/2020 12:32:40
 ID: b8029cdb-ae0d-4940-9f90-92db34a7de3c

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	28/04/2023 11:10:01
Entrega certificada	Segurança verificada	28/04/2023 11:11:13

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Assinatura concluída	Segurança verificada	28/04/2023 11:11:57
Concluído	Segurança verificada	28/04/2023 11:11:57

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
-----------------------------	---------------	-----------------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico

Habitasec securitizadora

Habitasec Securitizadora S.A.

CNPJ nº 08.304.427/0001-53

Relatório da Administração: Senhores Acionistas: Em cumprimento às determinações legais, submetemos à aprovação da V.Sa. as Demonstrações Financeiras da Habitasec Securitizadora S.A. relativas ao exercício findo em 31/12/2022, acompanhadas das notas explicativas e do relatório dos auditores independentes sobre as Demonstrações Financeiras. No exercício findo em 31/12/2022 a Companhia emitiu 71 (setenta e uma) novas séries de CRIs, totalizando as operações o montante de R\$ 1.721.313.000. O resultado líquido atribuído pela Companhia no exercício foi um lucro de R\$ 7.449.892 (lucro de R\$ 8.677.240 em 2021) e o patrimônio líquido atingiu o

Demonstrações Financeiras - Exercícios Findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021. (Em reais)
Montante de R\$ 4.970.476 (R\$ 3.355.884 em 2021). Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/04, informamos que a Companhia adota como procedimento consultar os auditores independentes Moore MSLL Lima Luchessi Auditores e Contadores Ltda. ("Moore MSLL") no âmbito de abrangência de uma auditoria da prestação de serviços de auditoria independente. A política da Companhia na contratação dos serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade. A Companhia contratou a Moore MSLL para

prestação de serviços técnicos especializados em auditoria contábil. Em 2022 e 2021, não houve a contratação de serviços não relacionados a auditoria externa. Declaração da Diretoria: Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480/06, de 7/12/2006, a Diretoria declara que discutiu, review e concordou com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31/12/2022.
São Paulo, 13/03/2023.
A Administração

Balanco Patrimonial
Nota Explicativa
31/12/2022 31/12/2021
Ativo/Circulante 6.793.407 3.103.072
Caixa e equivalentes de caixa 4 2.336.095 1.534.452
Clientes 45.410 129.887
Impostos a recuperar 6 3.825.284 1.166.360
Outros valores a receber 559.748 266.373
Despesas antecipadas 2.917 4.690
Partes relacionadas 7 1.879 1.810
Não Circulante 733.341 177.522
Depósito judicial 8 111.855 -
Imobilizado 9 621.486 177.522
Total do Ativo 7.526.748 3.280.594

Balanco Patrimonial
Nota Explicativa
31/12/2022 31/12/2021
Passivo e Patrimônio Líquido/Circulante 10 50.455 268.335
Impostos e contribuições a recolher 11 1.836.887 207.537
Obrigações trabalhistas 582.530 442.943
Outras obrigações 2.035.028 607.915
Total do Circulante 4.404.776 2.358.884
Patrimônio Líquido 13 4.970.476 3.355.884
Capital social 500.000 500.000
Reservas de lucros 4.470.476 1.855.884
Total do Passivo e Patrimônio Líquido 7.526.748 3.280.594

Demonstrações do Resultado
Acumulado do exercício
Notas 01/01/2022 a 31/12/2022 01/01/2021 a 31/12/2021
Receitas Brutas 5.866.808 8.345.287
Prestação de serviços
Deduções da Receita
Impostos sobre serviços (566.140) (805.313)
Receita Operacional Líquida 5.300.668 7.539.974
Recursos (Despesas) Operacionais
Honorários e encargos sociais da diretoria (2.587.567) (2.464.797)
Salários, encargos sociais e benefícios (4.566.381) (3.238.965)
Despesas tributárias (207.899) (36.683)
Despesas gerais e administrativas 14 (2.751.952) (1.692.593)
Amortização e depreciação 8a (138.410) (128.424)
Outras receitas (Despesas) operacionais 106.679 741.586
Resultado Antes do Resultado Financeiro (10.143.640) (6.819.875)
Resultado Financeiro (4.824.572) 720.859
Resultado Antes dos Impostos (14.968.212) (6.099.016)
IR e CS sobre o lucro 12 (3.801.459) (2.471.003)
Lucro líquido do Exercício 7.449.892 4.627.240
Lucro por ação R\$ 0,11 0,11

Saldo em 31 de dezembro de 2020
Redução de capital
Lucro do exercício
Destinação do lucro
• Dividendos pagos
• Reserva legal
• Reserva Estatutária
Saldo em 31 de dezembro de 2021
Saldo em 31 de dezembro de 2021
Lucro do exercício
Dividendos pagos
Reserva Estatutária
Saldo em 31 de dezembro de 2022

Reservas de lucros
Lucros Acumulados
Total
4.693.044
(2.800.000)
4.867.240
(3.807.000)
1.433.030
(1.433.030)
2.355.884
2.355.884
7.449.892
7.449.892
4.345.892
(4.345.892)
4.950.776
4.950.776

Resultados Antes do Resultado Financeiro
Resultado Financeiro
Resultado Antes dos Impostos
IR e CS sobre o lucro
Lucro líquido do Exercício
Lucro por ação R\$ 0,11
Demonstrações dos Fluxos de Caixa
31/12/2022 31/12/2021
Atividades Operacionais
Lucro líquido do exercício
Ajuste que não afetam o Caixa
Amortização e depreciação
138.410 128.425
7.588.302 4.955.665

Notas Explicativas às Demonstrações Financeiras
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 operacional ocorreu em novembro de 2010 com a primeira emissão de Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRI). Trata-se de uma entidade 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 tipos de crédito, recalar negócios e prestar serviços conexos 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 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 AGDE realizada em 30 de abril de 2015, foi deliberada e aprovada a seguinte inclusão de atividades no objeto social da Companhia: (x) a emissão e colocação, no mercado financeiro, de certificados de recebíveis de agronegócio (CRAs), e de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos originários do agronegócio, bem como a aquisição de negócios e prestação de serviços relacionados a securitização dos créditos aqui referidos. No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a Companhia apurou como resultado líquido lucro no valor de R\$ 7.449.892 (lucro líquido de R\$ 4.627.240 no exercício findo em 31 de dezembro de 2021). Os planos de negócios da Companhia incluem a gestão de carteira de CRIs já emitidos além da nova estruturação, emissões e distribuições de CRIs, os quais vieram sendo realizados com o objetivo de gerar lucro, no atendimento da Administração, deverão continuar gerando suficiente para supor as suas atividades e geração de lucro. Em 2022 a Habitasec emitiu 71 (setenta e uma) novas séries de CRIs, totalizando as operações o montante de R\$ 1.721.313,000. Nota 2 - Apresentação das Demonstrações Financeiras: As demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022 devem ser lidas em conjunto com as demonstrações financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2021. 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 11.638/05, pronunciamentos, orientações e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPCs e normas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, considerando como pressuposto a continuidade do exercício das atividades em regime normal, sendo aprovadas pela administração em 27 de março de 2023. Alinhando às disposições da Instrução CVM nº 480/06, a Diretoria declara que as demonstrações financeiras com as demonstrações financeiras da Companhia e com o relatório dos auditores independentes relativos ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Na preparação das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos, inclusive contingências (Nota 2), e outras transações. As demonstrações financeiras da Companhia incluem, portanto, estimativas, provisões e amortização do ativo líquido. Os resultados lidos 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 - Políticas Práticas contábeis: As políticas contábeis e os critérios de apuração utilizados na elaboração das demonstrações financeiras foram basicamente os seguintes: a) Apuração do resultado: O resultado é apurado pelo regime de competência dos exercícios. As receitas compreendem substancialmente o lucro presente pela prestação de serviços. A receita pela prestação de serviços é reconhecida tendo como base a execução dos serviços em função da data base de 31 de dezembro de 2022. b) Caixa e equivalentes de caixa: Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários disponíveis, bem como aplicações financeiras de curto prazo, da data líquida, que são prontamente convertíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor. c) Outros ativos e passivos circulantes: Demonstros pelos valores de custo de aquisição incluindo os rendimentos ou 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 razoável precisão. Os passivos são reconhecidos no balanço patrimonial quando a companhia tem uma obrigação oriunda de eventos passados, com probabilidade de que um recurso seja requerido para liquidação desta obrigação. d) Instrumentos financeiros: (1) Classificação e mensuração: A Companhia classifica suas aplicações financeiras de acordo com a natureza e mensuração de valor justo através do balanço 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. (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 desses categorias são mensurados pelo valor justo, os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no seu valor justo são registrados diretamente no resultado. (3) - Valor justo: Os valores justos são investimentos com cotagem pública são baseados nos preços atuais de compra e para aqueles sem mercado ativo ou cotagem pública, a Companhia utiliza o método de valor justo através do método 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) e alíquota de 15%, acrescida do adicional de 10% sobre o lucro tributável que ocorrer e R\$ 240,000, e a provisão para contribuição social a 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 futuros impostos retidos na fonte. f) Banca de ativos: O tratamento contábil de transações de ativos financeiros depende da natureza do risco e dos benefícios relacionados aos ativos são transferidos a terceiros. 1) Se a Companhia transferir 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 de ativos financeiros - os ativos securitizados não são reconhecidos no balanço, sendo reconhecido um passivo financeiro correspondente, por um valor igual a contrapartida retida. Os recebíveis imobiliários, restos de operações de securitização, com constituição de Patrimônio em Separado, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1.957, sem cláusula de cobrabilidade, foram objeto de baixa quando da emissão de seus respectivos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs. Eventuais benefícios ou custos são reconhecidos no ativo de acordo com seus períodos de competência. Líquido da operação provisorio para garantias. Não há benefícios resultantes provenientes da operação realizada em 31 de dezembro de 2022. 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 exercício. h) Apresentação das informações por segmento: A Companhia suas únicas e exclusivas 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 de 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, em quanto aquelas classificadas como perda remota não requerem provisão ou divulgação. Em 31 de dezembro de 2022, não existiam processos de natureza trabalhista, tributária, cível ou de

Depreciação
Anual 31/12/2022 31/12/2021
Adições Baixas
34.347 - 34.347
180.453 (109.130) - 289.583
8.436 - 8.436
3.100 - 3.100
228.336 (109.130) - 335.466
Taxa de Depreciação
Anual 31/12/2022 31/12/2021
Adições Baixas
(13.143) (3.435) - (16.578)
(77.033) (43.976) - (120.609)
(3.939) (894) - (4.833)
(1.015) (310) - (1.325)
(94.730) (49.164) - (143.895)
131.006 - 131.006
352.530 473.239 (352.530) 473.239

Benefícios Imobiliários de Terceiros
Saldo em 31/12/2021 Adições Baixas Saldo em 31/12/2022
(-) Amortizações (395.658) (90.246) 352.530 (44.374)
Benefícios Líquido 45.922 - - 45.922
Total do Imobilizado (a) + (b) 177.528 - - 177.528
Notas 10 - Impostos e Contribuições a Recolher: O Saldo do Impostos e contribuições a recolher é assim composto:
31/12/2022 31/12/2021
Provisão de férias e encargos 630 -
Pro-labore variável a pagar 1.084.952 -
PLR a pagar 1.835.897 207.537

Nota 11 - Obrigações Trabalhistas: O saldo de obrigações trabalhistas é assim composto:
31/12/2022 31/12/2021
Provisão de férias e encargos 630 -
Pro-labore variável a pagar 1.084.952 -
PLR a pagar 1.835.897 207.537
Nota 12 - IR e CS sobre o lucro: a tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O IR e o imposto sobre o lucro tributável a alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% sobre os lucros que excederem R\$ 240 mil, no exercício de 12 meses, quando o CS é calculado a alíquota de 9% sobre o lucro líquido reconhecido pelo regime da companhia. As compensações das despesas de IR e CS nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 encontram-se resumidas a seguir:

Resultado antes do IRPJ e CSLL 11.251.351 11.251.351 7.338.243 7.338.243
IR - Alíquota 15% 1.687.703 1.687.703 1.160.736 1.160.736
Adições/Exclusões (-) Reversão de Provisões - - - -
(-) Despesas indedutíveis - - - -
tributável 11.251.351 11.251.351 11.251.351 7.338.243
IR - Alíquota 10% 1.101.135 - 1.101.135 709.625
CS - alíquota 9% - 1.012.621 1.012.621 - 660.442 660.442
2.788.836 1.012.621 3.801.459 1.810.551 660.442 2.471.003

Nota 13 - Patrimônio Líquido: O capital social está representado por 500.000 ações ordinárias nominativas sem valor nominal e totalmente integridades. 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 Adesão. Aos acionistas é assegurado pelo Estatuto Social o direito de receber o valor de um dividendo anual mínimo obrigatório de 5% do lucro líquido ajustado do exercício, nos termos da Lei nº 6.404/76. Conforme o Estatuto Social da Companhia, no seu art. 28, parágrafos 3º e 4º, aos acionistas será assegurado o direito ao recebimento de um dividendo anual obrigatório e não cumulativo de, pelo menos, 5% (cinco por cento) do lucro líquido ajustado do exercício, nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76. O saldo remanescente, após atendidas as disposições legais, terá a destinação determinada pela Assembleia Geral de Acionistas, observada a legislação aplicável. Demonstrativo do cálculo do dividendo mínimo obrigatório para o exercício encerrado em 31/12/2022:

Descrição Valor %
Lucro líquido do exercício 7.449.892
+ dividendo mínimo obrigatório 372.495
Valor dividendo mínimo obrigatório R\$ 372.495
Dividendos pagos em 2022 com antecipação lucros do exercício R\$ 3.100.000
Excesso do dividendo pago acima do dividendo mínimo obrigatório R\$ 2.727.505

Declarado pelo Diretor sobre as Demonstrações Financeiras
Em cumprimento à Instrução CVM nº 460, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que discutiu, review e concordou com as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022. São Paulo, 27 de março de 2023

Resultados Antes do Resultado Financeiro
Resultado Financeiro
Resultado Antes dos Impostos
IR e CS sobre o lucro
Lucro líquido do Exercício
Lucro por ação R\$ 0,11
Demonstrações dos Fluxos de Caixa
31/12/2022 31/12/2021
Atividades Operacionais
Lucro líquido do exercício
Ajuste que não afetam o Caixa
Amortização e depreciação
138.410 128.425
7.588.302 4.955.665

Variações dos Ativos e Passivos
Clientes (35.770) (35.770)
Impostos a recuperar (2.587.567) (2.464.797)
Outros valores a receber (408.899) (7.833)
Despesas antecipadas 1.773 (11.302)
Impostos e contribuições a recolher (217.879) (96.580)
Outras obrigações 1.628.349 75.019
Outras obrigações 239.816 (337.428)
Fluxo de Caixa Gerado nas Atividades Operacionais 6.259.013 5.198.038
Atividades de Investimentos: Aquisição de Imobilizado (109.130) (11.419)
Atividades de Financiamento: Pagamento de dividendos (4.855.000) (411.413)
Pagamento de capital - (2.600.000)
Fluxo de Caixa Consumido nas Atividades de Financiamento (4.855.000) (6.006.970)
Aumento/Diminuição de Caixa e Equivalentes de Caixa 821.614 (1.450.345)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício 1.534.452 2.984.787
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício 2.356.066 1.534.452

Recalculando o Valor Adicionado
31/12/2022 31/12/2021
Prestação de serviços 5.866.808 8.345.287
Insumos Adquiridos de Terceiros
Materiais, energia e custos (679.827) (630.262)
Valor Adicionado Bruto 5.186.981 7.715.025
Retenção
Amortização e depreciação do imobilizado (48.164) (36.577)
Valor Adicionado Líquido 5.138.817 7.678.448
Valor Adicionado Recebido em Transferência
Receitas Financeiras 16.119.864 6.687.823
Valor Adicionado a Distribuir 5.138.817 7.678.448
Distribuição do Valor Adicionado
Pessoal 5.206.766 4.601.579
Benefícios 147.331 126.272
FGTS -
Impostos, Taxas e Contribuições 5.211.591 3.755.930
Federal 34.287 430.924
Municipal -
Remuneração de Capital de Terceiros 311.888 165.508
Alugueiros 9.964 17.784
Despesas bancárias 15.577 51.854
Remuneração do Capital Próprio
Dividendos pagos 3.100.000 3.434.210
Lucro Retido do Exercício 1.349.892 1.433.030
Valor Distribuído 19.518.668 14.123.188

Nota 14 - Despesas Gerais e Administrativas: O Saldo de Despesas Gerais e Administrativas é assim composto:
31/12/2022 31/12/2021
Despesa de consumo 60.281 35.247
Anúncios e publicações 11.000 16.225
Software 144.802 76.427
Cursos e treinamentos 30.000 36.800
Alugueiros e condomínio 311.888 165.508
Propaganda e marketing 25.794 -
Locação de equipamentos 36.980 25.798
Manutenção e reparos 87.808 165.575
Serviços de terceiros 59.878 66.138
Serviços de auditoria 69.913 114.778
Honorários advocatícios 180.033 181.184
Serviços de informática 214.878 157.128
Assessoria e consultoria 882.383 247.221
Associação de classe 46.620 41.500
Órgãos reguladores 35.537 19.133
Outras despesas administrativas 359.906 260.741
Outros serviços prestados por terceiros 133.161 225.780
2.751.952 1.692.593

Nota 15 - Resultado Financeiro: O Resultado Financeiro é composto das seguintes contas:
31/12/2022 31/12/2021
Receitas de aplicações financeiras 6.729.013 5.986.464
Receitas de dividendos 1.901.592 344.330
Receitas de atualização de créditos fiscais 105.291 8.159
Descontos obtidos 5.850 80
Fluot 7.357.716 3.481.358
Despesas com taxas bancárias (15.577) (51.854)
Despesas com encargos arrendamentos (9.073) (17.794)
Outras despesas financeiras (831) (134.539)
Totais 16.034.323 6.618.144

16. Informações sobre Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs: Resolução CVM nº 60 de 23 de dezembro de 2021 (que revoga as Instruções nºs 11, 411, de 30 de dezembro de 2004, 443, de 3 de dezembro de 2006, 800, de 1º de agosto de 2018 e 603, de 31 de agosto de 2018). Essa Resolução dispõe sobre as Companhias securitizadoras registradas na CVM, bem como sobre as emissões públicas de títulos de securitização. Nesse contexto, destacamos o Art. 25 dessa Resolução que institui a assembleia especial de investidores para deliberar, entre outros, sobre as demonstrações financeiras do patrimônio separado apresentadas pela companhia securitizadora, acompanhadas do relatório dos auditores independentes, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social que se encerra. Em atendimento a essa Resolução e normas anteriores, a companhia decidiu de fazer constar em suas notas explicativas, as demonstrações financeiras vinculadas aos Patrimônios em Separado por ela instituídos, passando a disponibilizá-las em sua página na rede mundial de computadores. 17. 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 fúzeu dessa situação impeliu qualquer previsão como seu impacto final, o que pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desestabilizar um período de desaceleração econômica global. Os Diretores informam que não houve impactos nas Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2022 como resultado desta situação. 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. 18. Perdas e inadimplências: Desde o início do surto de coronavírus, a diretoria informa que não houve nenhum inadimplimento ou perda devido a esse período. As operações geradas pela Habitasec Securitizadora continuaram ocorrendo nos compromissos junto à Securitizadora e investidores no exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

ESTADÃO
O ESTADÃO NÃO PRECISA
ASSINAR A DESPESAS DE PUBLICIDADE
CNPJ 08.304.427/0001-53
ESTADÃO
LCP
ESTADÃO

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RJ.
Sua autenticidade pode ser confirmada no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadão.estadão.com.br/publicações/

continua >

continuação

Habitasec Securitizadora S.A.

Relacionamento com os Auditores Independentes

Informamos que a Companhia não possui outros serviços junto ao Auditor Independente responsável pelo exame das informações financeiras que não sejam relativos a trabalhos de auditoria. Em cumprimento a instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declarou que não possui relação com os auditores independentes referenciados no parágrafo 1º do artigo 14 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009.

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras

Relatório dos Auditores Independentes sobre as Demonstrações Financeiras da Companhia referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022. São Paulo, 27 de março de 2023.

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 2022, 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 2022, 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 "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 aplicáveis a essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. Principais Assuntos da Auditoria ("PAAs"): 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 e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. - Direitos Creditórios de Atividade de Securitização: - Porque é um PAA: A Companhia mantém, registrados, e apresentados nos Balanços em Separado, direitos de crédito de atividade de securitização vinculados às suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários (CRI) que emitem suas operações, as quais têm sido emitidas sem cobertura. Referidos direitos de créditos tem o propósito específico e exclusivo de prover o lastro à liquidação financeira desses certificados de recebíveis emitidos aos investidores. A Companhia, no contexto de suas operações, conduz a estruturação de operações vinculando os referidos direitos de créditos aos correspondentes certificados de recebíveis. Adicionalmente, conduz o gerenciamento do recebimento desses ativos, bem como o pagamento dos certificados dos recebíveis imobiliários em conexão às suas obrigações. Esse tema foi considerado um principal assunto em nossa auditoria pois trata-se da principal atividade da Companhia e com relevância relevante no conjunto das demonstrações financeiras da Companhia. Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria: Nossos procedimentos de auditoria, entre outros: (i) entendimento junto a administração dos controles internos relevantes ao registro dos direitos de créditos financeiros e a avaliação do desenho das atividades de controle; (ii) confirmação, em base de amostras, dos direitos de créditos financeiros, inspecionando as evidências da sua ocorrência, integridade, validade e adequação contábilização. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração para o reconhecimento e manutenção dos direitos creditórios de atividades de securitização, assim como das emissões de recebíveis e suas respectivas divulgações em notas explicativas, são razoáveis em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras. Outros assuntos: Demonstração do valor adicionado: A de-

Relacionamento com os Auditores Independentes

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 evidências 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, contornar, fatiar, omitir ou representar fatos intencionalmente. • 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, de base contábil de contabilidade 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 concluímos 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. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração 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, determinamos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 27 de março de 2023.

MOORE
MOORE MULL LIMA LUCCHESI
 Auditores e Contadores Ltda.
 CRC2SP019874/O-3

Sélio - Sérgio Lucchesi Filho
 Contador - CRC1SP 101.025/O-0

Publicado por:
 O ESTADO DE SÃO PAULO
 Avenida Paulista, 1518 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01311-000
 Fone: (11) 3113-1000 - Fax: (11) 3113-1001
 E-mail: atendimento@estadão.com.br
 Site: www.estadao.com.br

Esta publicação é certificada pelo Estadão, a
 foi publicada na página de Relação com o
 Investidor, o Estadão RI.
 Sua autenticidade pode ser confirmada no
 QR Code ao lado ou pelo site:
<https://estadão.estadao.com.br/publicacoes/>

Habitasec securitizadora

Habitasec Securitizadora S.A.

Relatório da Administração: Senhores Acionistas: Em cumprimento às determinações legais, submetemos a apreciação de V.S.as as Demonstrações Financeiras da Habitasec Securitizadora S.A. relativas ao exercício findo em 31/12/2022...

Demonstrações Financeiras - Exercícios Findos em 31 de Dezembro de 2022 e 2021 (Em reais)
montante de R\$ 1.950.776 (R\$ 3.355.884 em 2021). Em conformidade com a Instrução CVM nº 391/03, informamos que a Companhia adotou, como procedimento consultivo os auditores independentes Moore MSLL...

prestação de serviços técnicos especializados em auditoria contábil. Em 2022 e 2021, não houve a contratação de serviços não relacionados a auditoria externa. Declaração da Diretoria: Em observância às disposições constantes no artigo 25 da Instrução CVM nº 480/09, de 7/12/2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31/12/2022.

Balanco Patrimonial - Nota Explicativa 31/12/2022 31/12/2021
Ativo/Circulante: Caixa e equivalentes de caixa, Clientes, Impostos a recuperar, Outros valores a receber, Despesas antecipadas, Partes relacionadas, Não Circulante, Depósito judicial, Imobilizado, Total do Ativo

Balanco Patrimonial - Nota Explicativa 31/12/2022 31/12/2021
Passivo e Patrimônio Líquido/Circulante: Impostos e contribuições a recolher, Obrigações substanciais, Outras obrigações, Total do Circulante, Patrimônio Líquido, Capital social, Reservas de lucros, Total do Passivo e Patrimônio Líquido

Demonstrações do Resultado - Acumulado do exercício de 01/01/2022 a 31/12/2022
Receita Bruta, Prestação de serviços, Deduções da Receita, Impostos sobre serviços, Receita Operacional Líquida, Resultados (Despesas) Operacionais, Honorários e encargos sociais da diretoria, Salários, encargos sociais e benefícios, Despesas tributárias, Despesas gerais e administrativas, Outras despesas operacionais

Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido - Reservas de lucros
Capital Social, Reserva Legal, Outras Reservas, Lucros Acumulados, Total

Demonstração do Valor Adicionado - 31/12/2022 31/12/2021
Prestação de serviços, Insumos Adquiridos de Terceiros, Materiais, energia e outros, Serviços de terceiros, Valor Adicionado Bruto, Retenção, Amortização e depreciação do imobilizado, Amortização do diferido, Valor Adicionado Líquido, Valor Adicionado Recebido em Transferência, Receitas financeiras, Outras receitas, Valor Adicionado a Distribuir

Demonstrações dos Fluxos de Caixa - 31/12/2022 31/12/2021
Atividades Operacionais, Fluxo Líquido do Exercício, Ajuste que não Afetam o Caixa, Amortização e depreciação, Variações dos Ativos e Passivos, Clientes a recuperar, Outros valores a receber, Despesas antecipadas, Impostos e contribuições a recolher, Obrigações substanciais, Outras obrigações, Fluxo de Caixa Gerado nas Atividades Operacionais, Atividades de Investimentos: Aquisição de imobilizado, Benefícios em imóveis de terceiros, Fluxo de Caixa Consumido nas Atividades de Investimentos, Atividades de Financiamento: Pagamento de dividendos, Redução do capital, Empréstimo, Fluxo de Caixa Consumido nas Atividades de Financiamento, Aumento/Diminuição de Caixa e Equivalentes de Caixa, Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício, Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes: Declaramos que o Relatório dos Auditores Independentes não contém opiniões que não sejam relativas a trabalhos de auditoria. Em cumprimento à Instrução CVM nº 480 de 7/12/2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes referentes ao exercício findo em 31/12/2022. São Paulo, 27/03/2023. A Administração

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras: Declaramos que as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31/12/2022, em conformidade com a Instrução CVM nº 480, de 7/12/2009, a Diretoria declara que discutiu, reviu e concordou com as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31/12/2022. São Paulo, 27/03/2023. A Administração

Contador: Paulo Sérgio Marques Buralo - CRC nº 15P122465/O-0
Declaramos que as demonstrações financeiras completas com as notas explicativas e o parecer dos auditores independentes estão disponíveis no website www.habitasec.com.br e https://estadão.estadão.com.br/publicacoes/



DIGIMAYS SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S.A.

EXTRATO DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 07 DE MARÇO DE 2023
Data, Hora, Local: 07.03.2023 às 17 horas, na sede, Rua Cubatão, nº 320, 6º andar - Sala Alemanha, São Paulo/SP.
Deliberações Aprovadas: 5.1. O aumento do Capital Social da Companhia em R\$ 14.000.000,00, mediante a emissão de 140.000 novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão total de R\$ 14.000.000,00, fixado de acordo com o disposto no inciso II do § 1º do artigo 170 da Lei das S.A., passando o Capital Social da Companhia de R\$ 1.000.000,00, dividido em 10.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal para R\$ 15.000.000,00, dividido em 150.000 ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal. 5.2. O acionista João Luiz Urbaneja, neste ato, expressamente renuncia, em caráter irrevogável e irretroativo, aos seus respectivos direitos de preferência na subscrição das ações emitidas em decorrência do aumento do capital social da Companhia acima deliberado...